



# SOFIDY Sélection 1

OPCVM Immobilier investi en actions européennes et à thématique immobilière



## RAPPORT ANNUEL

Exercice  
**2021**



# SOMMAIRE

▶	<b>PROFIL ET PRÉSENTATION DE SOFIDY SÉLECTION 1</b>	<b>5</b>
---	---	----------

▶	<b>INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>6</b>
---	------------------------------------	----------

## 1

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>7</b>
---------------------------	----------

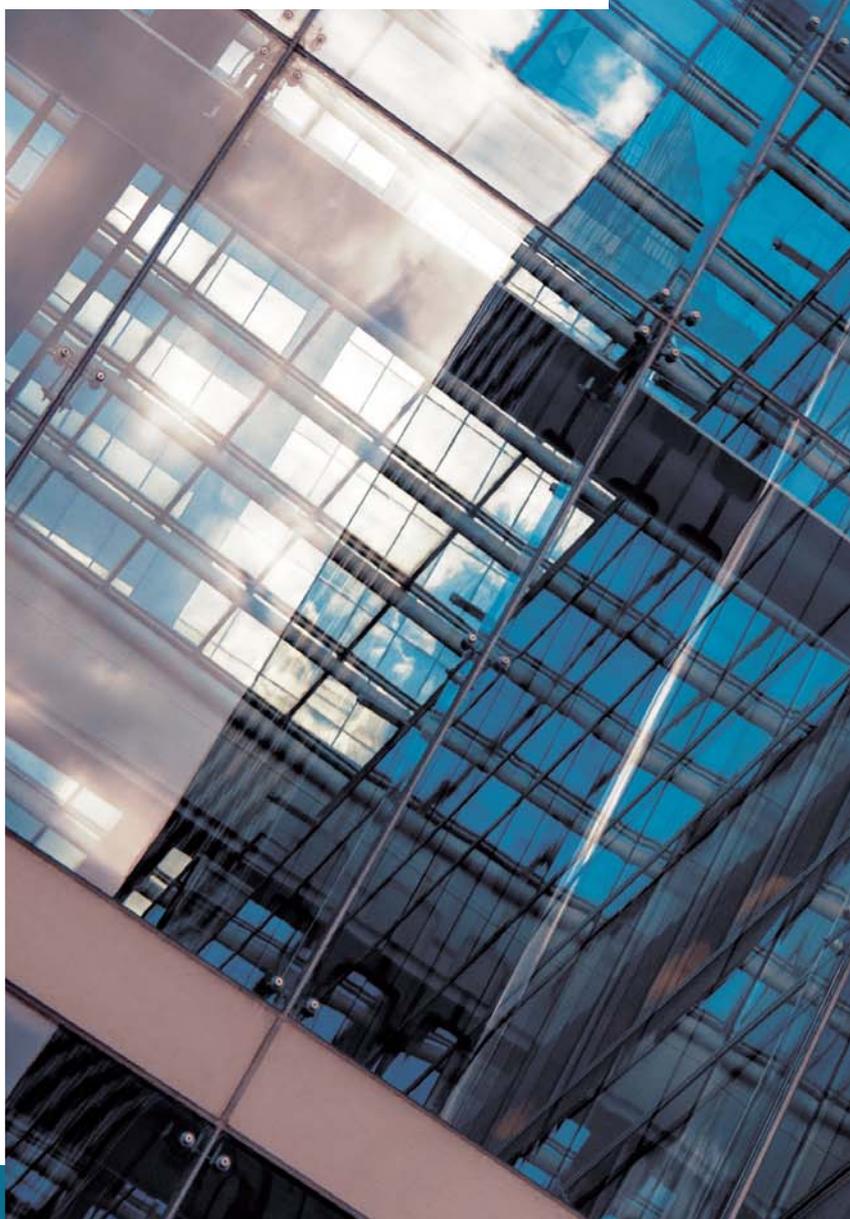
1	COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ .....	8
2	PERFORMANCES .....	8
3	PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR L'ANNÉE 2021 .....	8
4	LA DÉMARCHE ESG DE SOFIDY .....	9
5	AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	10
6	PERSPECTIVES .....	10
7	EVENEMENTS POST-CLÔTURE .....	10

## 2

<b>COMPTES ANNUELS</b>	<b>11</b>
------------------------	-----------

## 3

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>35</b>
---	-----------





# PROFIL ET PRÉSENTATION DE SOFIDY SÉLECTION 1

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Dénomination du fonds : SOFIDY Sélection 1

Forme juridique : Fonds Commun de Placement (FCP)

État membre dans lequel l'OPCVM a été constitué : FCP de droit français

## ACTEURS

Société de Gestion : SOFIDY (303 square Champs Elysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex)

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042

Dépositaire et conservateur : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Déléataire de la gestion comptable : CACEIS BANK FRANCE (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Centralisateur des ordres de Souscriptions et de Rachats par délégation de la Société de Gestion : CACEIS Bank France (1-3, place Valhubert, 75013 Paris)

Commissaire aux comptes : KMPG Audit - Tour EQHO, 2 avenue Gambetta - 92066 Paris la Défense, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

## OBJECTIF DE GESTION

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA / NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

## INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

L'indicateur de référence du FCP est l'indicateur FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis.

Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence, la pondération des valeurs en portefeuille est donc déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la pondération des valeurs de l'indicateur. En conséquence, l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCVM peut donc s'écarter significativement de celle de l'indicateur.

# INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

## 1) MÉTHODE DE CALCUL DU RISQUE GLOBAL

La détermination du risque global s'effectue selon la méthode de calcul de l'engagement.

## 2) CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

Les informations relatives à la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) sont disponibles sur le site de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## 3) CONTRÔLE DES INTERMÉDIAIRES

La Société de Gestion a mis en place une politique de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties. Cette politique est disponible sur le site de la Société de Gestion ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)).

## 4) FRAIS D'INTERMÉDIATION

Conformément à l'article 319-18 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et compte tenu du montant de frais d'intermédiation pour l'année 2021 inférieur au seuil de 500 000 €, la Société de Gestion n'a pas élaboré de compte rendu relatif aux frais d'intermédiation.

## 5) COMMISSION DE SURPERFORMANCE

Au titre de l'exercice 2021, la Société de Gestion a perçu une commission de surperformance<sup>(1)</sup> de :

- 2 378 780 € au titre de la surperformance de la part P (soit 3,63 % de l'actif net moyen) dont 207 781 € lors de rachat de parts<sup>(2)</sup> ;
- 1 828 236 € au titre de la surperformance de la part GI (soit 2,81 % de l'actif net moyen) dont 230 150 € lors de rachats de parts<sup>(2)</sup> ;
- 447 705 € au titre de la surperformance de la part I (soit 2,44 % de l'actif net moyen) dont 21 743 € lors de rachats de parts<sup>(2)</sup> ;
- 193 321 € au titre de la surperformance de la part C (soit 2,63 % de l'actif net moyen) dont 18 216 € lors de rachats de parts<sup>(2)</sup> ;

## 6) DROITS DE VOTE

Les droits de vote attachés aux titres détenus par le FCP sont exercés par la Société de Gestion, laquelle est seule habilitée à prendre les décisions conformément à la réglementation en vigueur. La politique de vote de la Société de Gestion peut être consultée au siège de la Société de Gestion et sur le site internet [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) conformément à l'article 319-21 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 7) INFORMATIONS RELATIVES AUX RÉMUNÉRATIONS VERSÉES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION À SON PERSONNEL

Conformément à l'article 22 de la Directive AIFM et OPCVM 5, il est précisé que la politique de rémunération de la Société de Gestion vis-à-vis de ses collaborateurs se compose d'une partie fixe et d'une partie variable. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, abondement).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le taux d'occupation des fonds).

À ce titre, la politique de rémunération variable intègre les exigences réglementaires applicables aux salariés qualifiés du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques,...) soit 22,57 équivalents temps plein en 2021.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales et épargne salariale) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 16 471 922 € pour l'exercice 2021 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 184,00 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 66,85 % et de rémunérations variables à hauteur de 33,15 %. Le montant des rémunérations brutes fixes et variables du Personnel identifié au sens des directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 5 423 986,06 €.

## 8) INFORMATIONS SUR LES TECHNIQUES DE GESTION EFFICACE ET LES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PRÉSENTS DANS LE FONDS

### Nature des opérations utilisées

Aucune technique de gestion efficace n'a été utilisée au cours du premier exercice du FCP.

Au 31 décembre 2021, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

### Exposition

Néant.

### Identité des contreparties

Néant.

### Garanties financières reçues

Néant.

## 9) AUTRES INFORMATIONS

Au 31 décembre 2021, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe SOFIDY.

Au 31 décembre 2021, le FCP ne détient aucune part ou action d'OPCVM géré par la Société de Gestion.

## 10) CHANGEMENTS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Néant.

## 11) RETENUE À LA SOURCE

Les porteurs du FCP SOFIDY Sélection 1 sont informés que la Société de Gestion a demandé à certains états de l'Union européenne (Belgique, Espagne, Irlande, Italie) l'exonération des retenues à la source sur les dividendes versés par les valeurs mobilières détenues par le fonds.

(1) 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

(2) Lors des rachats de parts, la quote-part de la commission de surperformance provisionnée correspondant aux parts rachetées est acquise à la Société de Gestion



# 1

## RAPPORT DE GESTION

1.1	COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ .....	8	1.5	AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	10
1.2	PERFORMANCES .....	8	1.6	PERSPECTIVES .....	10
1.3	PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR L'ANNÉE 2021 .....	8	1.7	EVENEMENTS POST-CLÔTURE .....	10
1.4	LA DÉMARCHES ESG DE SOFIDY .....	9			

## 1.1 COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ

Toutes les parts de votre FCP SOFIDY Sélection 1 ont connu une forte progression en 2021 : une progression de +15,0 % pour la part P, de +17,6 % pour la part I, de +17,9 % pour la part GI et de 17,3 % pour la part C (soit une progression de +92,5 %, +106,7 % depuis la création des parts P et I en novembre 2014 et +31,7 % et +31,0 % depuis la création des parts GI et C en juillet 2018). L'indice sous-jacent FTSE EPRA / NAREIT Euro ZoneCapped, dividendes nets réinvestis a quant à lui progressé de +6,4 % en 2021 ; ainsi l'ensemble des parts ont surperformé en 2021.

En dépit de la persistance de la situation pandémique, les marchés financiers ont connu une croissance record sur l'année 2021 avec par exemple un CAC 40 en hausse de +31,1 %, balayant ainsi la performance négative de 2020 (-6,0 %) et dépassant ainsi son plus haut niveau jamais atteint. Cette progression des marchés financiers est à mettre au crédit de la reprise économique spectaculaire

portée par la campagne de vaccination mais aussi par les mesures mises en place par les gouvernements et les banques centrales : baisse des taux d'intérêts pour favoriser l'accès au crédit, injection massive de liquidités dans l'économie, aide directe aux entreprises les plus touchées.

Le marché des foncières cotées européennes a lui aussi connu une progression à la hausse sur l'année 2021. Comme en 2020, ce sont une nouvelle fois les segments de la logistique et de la santé qui ont largement surperformé ceux des bureaux et des commerces. En revanche le secteur résidentiel en Europe affiche une sous performance compte tenu du contexte réglementaire qui s'est durci.

La surperformance du FCP SOFIDY Sélection 1 en 2021 s'explique par la surpondération des foncières de logistique (18,1 % de l'actif) et du stockage pour les particuliers (près de 10 % de l'actif) ainsi que de la hausse de SBB Norden (foncière mixte, services publics et logement en Scandinavie) qui a progressé sur l'année de +128,4 %.

## 1.2 PERFORMANCES

	Valeurs liquidatives (€)			Performance			
	Création <sup>(1)</sup>	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Depuis l'origine	2020	2021
Part I	1 000,00	1 755,60	1 757,30	<b>2 066,61</b>	+106,7 %	+0,1 %	<b>+17,6 %</b>
Part P	100,00	167,41	167,40	<b>192,45</b>	+92,5 %	-0,0 %	<b>+15,0 %</b>
Indice de référence	3 089,49	5 278,54	4 704,92	<b>5 005,70</b>	+62,0 %	-10,9 %	<b>+6,4 %</b>

(1) Les parts I et P ont été créées au lancement du fonds le 04/11/2014.

	Valeurs liquidatives (€)			Performance			
	Création <sup>(2)</sup>	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Depuis l'origine	2020	2021
Part C	100,00	111,60	111,59	<b>130,95</b>	+31,0 %	-0,0 %	<b>+17,3 %</b>
Indice de référence	4 825,58	5 278,54	4 704,92	<b>5 005,70</b>	+3,7 %	-10,9 %	<b>+6,4 %</b>

(2) Les parts C ont été créées le 19/07/2018.

	Valeurs liquidatives (€)			Performance			
	Création <sup>(3)</sup>	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Depuis l'origine	2020	2021
Part GI	10 000,00	11 172,72	11 172,77	<b>13 170,88</b>	+31,7 %	+0,0 %	<b>+17,9 %</b>
Indice de référence	4 825,53	5 278,54	4 704,92	<b>5 005,70</b>	+2,9 %	-10,9 %	<b>+6,4 %</b>

(3) Les parts GI ont été créées le 26/07/2018.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

## 1.3 PRINCIPAUX MOUVEMENTS SUR L'ANNÉE 2021

Principales acquisitions sur l'exercice écoulée		Principales cessions sur l'exercice écoulée	
Libellée valeur	Prix d'achat	Libellée valeur	Prix de cession
UNIB-RODAMCO-WEST	10 324 113 €	DEUTSCHE WOHNEN	-16 868 318 €
VONOVIA	9 447 637 €	ALSTRIA OFFICE	-7 034 720 €
DEUTSCHE WOHNEN	5 985 779 €	VONOVIA SE	-6 558 398 €
LEG IMMOBILIEN AG	5 847 353 €	UNIB-RODAMCO-WEST	-3 911 718 €
XIOR STUD HOUS NV	5 150 948 €	MERLIN PROPRTIE	-3 885 757 €
INTERVEST OFF-WARE	4 528 634 €	SUN COMMUNITIES INC	-3 869 879 €
BIG YELLOW GROUP	3 931 932 €	SAMHALLSBYGGNADS	-3 495 027 €
MERLIN PROPRTIE	3 921 877 €	FABEGE --REGISTERED	-3 263 686 €
SUN COMMUNITIES INC	3 635 127 €	AROUNDTOWN SA	-3 148 337 €
COFINIMMO SA	2 661 094 €	SEGRO REIT	-3 056 980 €

## 1.4 LA DÉMARCHE ESG DE SOFIDY

### 1.4.1 Convictions de SOFIDY et objectifs de la démarche ESG

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. Elle considère en outre qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Cette conviction est partagée avec Tikehau Capital (« le Groupe »), actionnaire unique de SOFIDY, et l'ambition ESG de SOFIDY s'inscrit pleinement dans le cadre de la démarche et des politiques de développement durable du Groupe.

Ainsi SOFIDY a défini des objectifs autour de 4 thèmes prioritaires :

	<b>GOVERNANCE ET INVESTISSEMENT RESPONSABLE</b> 	<b>CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITÉ</b> 	<b>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</b> 	<b>SATISFACTION CLIENT ET RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES</b> 
Engagements au niveau des fonds	L'instauration d'une gouvernance suivant des règles transparentes et organisant les pouvoirs et contre-pouvoirs de manière équilibrée vise à pallier aux défauts des organisations traditionnelles qui peuvent pénaliser durablement la performance de l'entreprise.	Les activités liées à la transition énergétique, la rénovation des bâtiments, la gestion des ressources et le déploiement d'une mobilité propre ont été identifiées comme des opportunités d'investissement. S'assurer de l'adaptation des sociétés aux changements climatiques permet aussi de limiter les risques.	Une structure qui met en place un climat social favorable, lui permettant d'attirer et de fidéliser des talents s'assure d'être le mieux armée pour faire face aux défis économiques et ESG du monde de demain.	Les démarches de qualité et de satisfaction client sont jugées clés pour la réussite du modèle économique d'une entreprise. Adopter une attitude responsable vis-à-vis des parties prenantes externes contribue à réduire les risques de controverse.
Engagements au niveau de la Société de Gestion	Mise en place d'une gouvernance de la démarche ESG Recherche d'un alignement d'intérêts entre la Société de Gestion, ses collaborateurs et les investisseurs	Déploiement de plans d'actions visant à réduire les impacts directs sur le changement climatique Contribution à la mesure de l'empreinte carbone des opérations du Groupe	Plan d'actions pour faire progresser la parité dans les équipes de management Diversité et développement des talents comme levier de croissance	Mesure d'insertion des talents locaux Développement de partenariats dans le cadre de stages et d'apprentissages Renforcement de la politique d'achats responsables

### 1.4.2 Gouvernance de la démarche

Le déploiement de la démarche ESG s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de SOFIDY et du Groupe Tikehau à tous niveaux et sur la mise en place d'une gouvernance dédiée :

- **Le comité ESG du Groupe Tikehau** est en charge de la définition de la politique ESG au niveau Groupe.
- **Un comité ESG de SOFIDY** a été mis en place afin de définir et promouvoir la politique ESG de la Société de Gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la Société de Gestion ;
- de définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions du groupe ;
- de se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la Société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de leur activité professionnelle au sein de la Société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.) ;

- d'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la Société d'améliorer ses performances en la matière ;
- de s'assurer du respect des engagements ESG de la Société.

Le comité ESG de SOFIDY a créé des **groupes de travail** qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels de la Société de Gestion : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation des fonds, les mesures citoyennes au sein de la Société de Gestion.

Le fonds SOFIDY Sélection 1 est un fonds classé Article 8 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), dit « Disclosure ».

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activité économiques durables sur le plan environnemental.

## 1.5 AUTRES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

---

Il n'y pas eu d'autre évènement marquant au cours de l'exercice.

## 1.6 PERSPECTIVES

---

Nous débutons 2022 en augmentant la pondération de votre fonds sur le segment des centres commerciaux, qui malgré la poursuite de la hausse des ventes en ligne, tire profit du retour des consommateurs dans un environnement post pandémie. A l'inverse, nous réduisons notre exposition au segment des logements dont le momentum demeure défavorable à notre sens et demeurons très sous pondérés sur les bureaux qui souffrent d'une organisation plus flexible du travail qui va perdurer pour l'ensemble des populations salariées (ce qui entraîne une pression continue sur les loyers et le taux d'occupation).

## 1.7 EVENEMENTS POST-CLÔTURE

---

Au moment où nous écrivons ces lignes, l'année 2022 débute sous un nouveau climat d'incertitudes. Alors que la crise du COVID-19 semble s'éloigner progressivement et que ses impacts directs sur l'activité se font de moins en moins ressentir, les indicateurs révèlent une poussée inflationniste, conséquence décalée des plans de sauvetage monétaires mis en oeuvre depuis deux ans et de la montée des tensions géopolitiques sur le front ukrainien.

Par ailleurs, convaincue que la gestion de la « performance durable » des actifs participe significativement à leur valorisation financière dans le temps, la Société de Gestion annonce l'obtention du label ISR par le FCP SOFIDY Sélection 1.



# 2

---

## COMPTES ANNUELS

## BILAN ACTIF AU 31/12/2021 EN EUR

	31/12/2021	31/12/2020
<b>IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DÉPÔTS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>157 354 647,59</b>	<b>135 622 986,70</b>
<b>Actions et valeurs assimilées</b>	<b>157 354 647,59</b>	<b>133 493 626,70</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	157 354 647,59	133 493 626,70
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négoiciées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Titres de créances</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances négociables	0,00	0,00
Autres titres de créances	0,00	0,00
Non négoiciés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
<b>Organismes de placement collectif</b>	<b>0,00</b>	<b>2 129 360,00</b>
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	2 129 360,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays Etats membres de l'UE	0,00	0,00
Fonds professionnels à vocation générale et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations cotés	0,00	0,00
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'UE et organismes de titrisations non cotés	0,00	0,00
Autres organismes non européens	0,00	0,00
<b>Opérations temporaires sur titres</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Créances représentatives de titres reçus en pension	0,00	0,00
Créances représentatives de titres prêtés	0,00	0,00
Titres empruntés	0,00	0,00
Titres donnés en pension	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
<b>Instruments financiers à terme</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>Autres instruments financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CRÉANCES</b>	<b>1 360 272,04</b>	<b>338 725,86</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	1 360 272,04	338 725,86
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>16 236 788,73</b>	<b>7 373 973,99</b>
Liquidités	16 236 788,73	7 373 973,99
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>174 951 708,36</b>	<b>143 335 686,55</b>

## BILAN PASSIF AU 31/12/2021 EN EUR

	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	158 506 523,50	145 336 073,96
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	0,00	0,00
Report à nouveau (a)	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice (a,b)	15 506 979,26	-4 453 847,14
Résultat de l'exercice (a,b)	-4 626 865,33	667 481,38
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *</b>	<b>169 386 637,43</b>	<b>141 549 708,20</b>
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
<b>INSTRUMENTS FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres donnés en pension	0,00	0,00
Dettes représentatives de titres empruntés	0,00	0,00
Autres opérations temporaires	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Opérations sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	<b>5 565 070,93</b>	<b>1 785 978,35</b>
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	5 565 070,93	1 785 978,35
<b>COMPTES FINANCIERS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>174 951 708,36</b>	<b>143 335 686,55</b>

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés au titre de l'exercice

**HORS-BILAN AU 31/12/2021 EN EUR**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>	0,00	0,00
Engagement sur marchés réglementés ou assimilés	0,00	0,00
Engagement sur marché de gré à gré	0,00	0,00
Autres engagements	0,00	0,00

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2021 EN EUR

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	0,00	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	2 582 452,88	3 549 696,25
Produits sur obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Produits sur titres de créances	0,00	0,00
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
<b>TOTAL (1)</b>	<b>2 582 452,88</b>	<b>3 549 696,25</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Charges sur dettes financières	43 632,45	34 401,65
Autres charges financières	0,00	0,00
<b>TOTAL (2)</b>	<b>43 632,45</b>	<b>34 401,65</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)</b>	<b>2 538 820,43</b>	<b>3 515 294,60</b>
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	7 102 589,30	2 866 340,32
<b>RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)</b>	<b>-4 563 768,87</b>	<b>648 954,28</b>
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	-63 096,46	18 527,10
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)</b>	<b>-4 626 865,33</b>	<b>667 481,38</b>

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### 1. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont présentés sous la forme prévue par le règlement ANC n° 2014-01, modifié.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### Information sur les incidences liées à la crise du COVID-19

Les comptes ont été établis par la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

#### Règles d'évaluation des actifs

Les instruments financiers sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des valeurs mobilières à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

#### Dépôts :

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

#### Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Pour le calcul de la valeur liquidative, les actions et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours de bourse du jour.

Les obligations et valeurs assimilées sont évaluées au cours de clôture communiqués par différents prestataires de services financiers. Les intérêts courus des obligations et valeurs assimilées sont calculés jusqu'à la date de la valeur liquidative.

#### Actions, obligations et autres valeurs non négociées sur un marché réglementé ou assimilé :

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

#### Titres de créances négociables :

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor) ;
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France ou les spécialistes des bons du Trésor.

**OPC détenus :**

Les parts ou actions d'OPC seront valorisées à la dernière valeur liquidative connue.

**Opérations temporaires sur titres :**

Les titres reçus en pension sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives des titres reçus en pension » pour le montant prévu dans le contrat, majoré des intérêts courus à recevoir.

Les titres donnés en pension sont inscrits en portefeuille acheteur pour leur valeur actuelle. La dette représentative des titres donnés en pension est inscrite en portefeuille vendeur à la valeur fixée au contrat majorée des intérêts courus à payer.

Les titres prêtés sont valorisés à leur valeur actuelle et sont inscrits à l'actif dans la rubrique « créances représentatives de titres prêtés » à la valeur actuelle majorée des intérêts courus à recevoir.

Les titres empruntés sont inscrits à l'actif dans la rubrique « titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat, et au passif dans la rubrique « dettes représentatives de titres empruntés » pour le montant prévu dans le contrat majoré des intérêts courus à payer.

**Instruments financiers à terme :**

**Instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

Les instruments financiers à terme négociés sur les marchés réglementés sont valorisés au cours de compensation du jour.

**Instruments financiers à terme non négociés sur un marché réglementé ou assimilé :**

**Les Swaps :**

Les contrats d'échange de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché en fonction du prix calculé par actualisation des flux d'intérêts futurs aux taux d'intérêts et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les swaps d'indice sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence fourni par la contrepartie.

Les autres swaps sont évalués à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la société de gestion.

**Engagements Hors Bilan :**

Les contrats à terme ferme sont portés pour leur valeur de marché en engagements hors bilan au cours utilisé dans le portefeuille.

Les opérations à terme conditionnelles sont traduites en équivalent sous-jacent.

Les engagements sur contrats d'échange sont présentés à leur valeur nominale, ou en l'absence de valeur nominale pour un montant équivalent.

**Frais de gestion**

Les frais de gestion et de fonctionnement recouvrent l'ensemble des frais relatif à l'OPC : gestion financière, administrative, comptable, conservation, distribution, frais d'audit...

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPC.

Les frais de gestion n'incluent pas les frais de transaction. Pour plus de précision sur les frais effectivement facturés à l'OPC, se reporter au prospectus.

Ils sont enregistrés au prorata temporis à chaque calcul de valeur liquidative.

Le cumul de ces frais respecte le taux de frais maximum de l'actif net indiqué dans le prospectus ou le règlement du fonds :

FR0013349297 - Sofidy Selection 1 C-C : Taux de frais maximum de 1,30% TTC  
 FR0013349289 - Sofidy Selection 1 GI-C : Taux de frais maximum de 0,75% TTC  
 FR0011694264 - Sofidy Selection 1 I-C : Taux de frais maximum de 1,10% TTC  
 FR0011694256 - Sofidy Selection 1 P-C : Taux de frais maximum de 2,20% TTC

#### Commission de surperformance :

Le calcul de la commission de surperformance s'applique séparément au niveau de chaque part.  
 Le supplément de performance auquel s'applique le taux de 20% TTC est égal à la différence entre :  
 - l'actif net de la part avant frais de gestion variables (mais net de frais de gestion fixes)  
 - la valeur d'un actif de référence théorique ayant réalisé une performance égale à celle de l'indicateur de référence (FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis) depuis la dernière clôture de l'exercice et enregistrant les mêmes variations liées aux souscriptions / rachats que l'OPCVM.

#### Affectation des sommes distribuables

##### Définition des sommes distribuables

Les sommes distribuables sont constituées par :

##### Le résultat :

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrrages, primes et lots, dividendes, jetons de présence et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majorés du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et de la charge des emprunts.  
 Il est augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.

##### Les Plus et Moins-values :

Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

##### Modalités d'affectation des sommes distribuables :

<i>Part(s)</i>	<i>Affectation du résultat net</i>	<i>Affectation des plus ou moins-values nettes réalisées</i>
Parts Sofidy Selection 1 C-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 I-C	Capitalisation	Capitalisation
Parts Sofidy Selection 1 P-C	Capitalisation	Capitalisation

## 2. ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET AU 31/12/2021 EN EUR

	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE</b>	<b>141 549 708,20</b>	<b>90 328 897,97</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	47 253 412,61	81 234 815,19
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-42 049 603,43	-31 016 742,84
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	17 998 329,00	8 949 374,11
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-2 603 133,63	-13 798 444,37
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-233 797,49	-225 540,15
Différences de change	856 354,85	-288 083,89
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	11 179 136,19	5 716 477,90
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>26 466 692,33</i>	<i>15 287 556,14</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-15 287 556,14</i>	<i>-9 571 078,24</i>
Variations de la différence d'estimation des instruments financiers à terme	0,00	0,00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat	0,00	0,00
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-4 563 768,87	648 954,28
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes	0,00	0,00
Acompte(s) versé(s) au cours de l'exercice sur résultat	0,00	0,00
Autres éléments	0,00	0,00
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>169 386 637,43</b>	<b>141 549 708,20</b>

### 3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION

#### 3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	Montant	%
<b>ACTIF</b>		
<b>OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES</b>		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
<b>TITRES DE CRÉANCES</b>		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>		
<b>OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS</b>		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>		
<b>OPÉRATIONS DE COUVERTURE</b>		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
<b>AUTRES OPÉRATIONS</b>		
TOTAL AUTRES OPÉRATIONS	0,00	0,00

## 3.2. VENTILATION PAR NATURE DE TAUX DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN

	Taux fixe	%	Taux variable	%	Taux révisable	%	Autres	%
<b>ACTIF</b>								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 236 788,73	9,59
<b>PASSIF</b>								
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 3.3. VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN(\*)

	< 3 mois	%	]3 mois - 1 an]	%	]1 - 3 ans]	%	]3 - 5 ans]	%	> 5 ans	%
<b>ACTIF</b>										
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	16 236 788,73	9,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>										
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>										
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(\*) Les positions à terme de taux sont présentées en fonction de l'échéance du sous-jacent.

### 3.4. VENTILATION PAR DEVISE DE COTATION OU D'ÉVALUATION DES POSTES D'ACTIF, DE PASSIF ET DE HORS-BILAN (HORS EUR)

	Devise 1 GBP		Devise 2 SEK		Devise 3 USD		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>ACTIF</b>								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	16 102 846,59	9,51	6 451 048,95	3,81	6 149 931,41	3,63	3 095 358,26	1,83
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
OPC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	43 182,47	0,03	16 996,89	0,01	12 180,14	0,01	2 788,62	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	4 001,06	0,00	0,00	0,00
<b>PASSIF</b>								
Opérations de cession sur instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comptes financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>HORS-BILAN</b>								
Opérations de couverture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres opérations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 3.5. CRÉANCES ET DETTES : VENTILATION PAR NATURE

	Nature de débit/crédit	31/12/2021
<b>CRÉANCES</b>		
	Souscriptions à recevoir	1 208 136,41
	Coupons et dividendes en espèces	152 135,63
<b>TOTAL DES CRÉANCES</b>		<b>1 360 272,04</b>
<b>DETTES</b>		
	Rachats à payer	86 653,57
	Frais de gestion fixe	630 375,24
	Frais de gestion variable	4 848 042,12
<b>TOTAL DES DETTES</b>		<b>5 565 070,93</b>
<b>TOTAL DETTES ET CRÉANCES</b>		<b>-4 204 798,89</b>

### 3.6. CAPITAUX PROPRES

#### 3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés

	En parts	En montant
<b>Part Sofidy Selection 1 C-C</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	22 713,763	2 897 003,92
Parts rachetées durant l'exercice	-24 689,173	-2 995 703,48
Solde net des souscriptions/rachats	-1 975,410	-98 699,56
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	62 178,418	
<b>Part Sofidy Selection 1 GI-C</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	1 180,953	14 580 247,76
Parts rachetées durant l'exercice	-822,065	-10 443 714,46
Solde net des souscriptions/rachats	358,888	4 136 533,30
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	5 086,611	
<b>Part Sofidy Selection 1 I-C</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	1 597,201	3 004 003,04
Parts rachetées durant l'exercice	-5 134,697	-9 215 441,78
Solde net des souscriptions/rachats	-3 537,496	-6 211 438,74
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	8 837,338	
<b>Part Sofidy Selection 1 P-C</b>		
Parts souscrites durant l'exercice	146 952,371	26 772 157,89
Parts rachetées durant l'exercice	-109 466,276	-19 394 743,71
Solde net des souscriptions/rachats	37 486,095	7 377 414,18
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	394 832,251	

### 3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

	En montant
<b>Part Sofidy Selection 1 C-C</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part Sofidy Selection 1 GI-C</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part Sofidy Selection 1 I-C</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00
<b>Part Sofidy Selection 1 P-C</b>	
Total des commissions de souscription et/ou rachat acquises	0,00
Commissions de souscription acquises	0,00
Commissions de rachat acquises	0,00

**3.7. FRAIS DE GESTION**

	31/12/2021
<b>Parts Sofidy Selection 1 C-C</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	96 336,25
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,31
Frais de gestion variables provisionnés	175 105,15
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	2,38
Frais de gestion variables acquis	18 215,58
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,25
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Parts Sofidy Selection 1 GI-C</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	491 329,20
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,76
Frais de gestion variables provisionnés	1 598 085,96
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	2,46
Frais de gestion variables acquis	230 150,27
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,35
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Parts Sofidy Selection 1 I-C</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	203 344,91
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,11
Frais de gestion variables provisionnés	425 961,94
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	2,32
Frais de gestion variables acquis	21 743,47
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,12
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
<b>Parts Sofidy Selection 1 P-C</b>	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	1 462 333,82
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,23
Frais de gestion variables provisionnés	2 170 999,14
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	3,31
Frais de gestion variables acquis	207 780,61
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,32
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

« Le montant des frais de gestion variables affiché ci-dessus correspond à la somme des provisions et reprises de provisions ayant impacté l'actif net au cours de la période sous revue .»

**3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS****3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :**

**3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS**

Néant

**3.8.2. Autres engagements reçus et/ou donnés :**

Néant

**3.9. AUTRES INFORMATIONS****3.9.1. Valeur actuelle des instruments financiers faisant l'objet d'une acquisition temporaire**

	31/12/2021
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

**3.9.2. Valeur actuelle des instruments financiers constitutifs de dépôts de garantie**

	31/12/2021
Instruments financiers donnés en garantie et maintenus dans leur poste d'origine	0,00
Instruments financiers reçus en garantie et non-inscrits au bilan	0,00

**3.9.3. Instruments financiers détenus, émis et/ou gérés par le Groupe**

	Code ISIN	Libellé	31/12/2021
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
<b>Total des titres du groupe</b>			<b>0,00</b>

## 3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente au résultat

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	-4 626 865,33	667 481,38
<b>Total</b>	<b>-4 626 865,33</b>	<b>667 481,38</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 C-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-170 522,91	31 485,61
<b>Total</b>	<b>-170 522,91</b>	<b>31 485,61</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 GI-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-1 118 663,91	219 142,92
<b>Total</b>	<b>-1 118 663,91</b>	<b>219 142,92</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 I-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-344 561,23	115 208,19
<b>Total</b>	<b>-344 561,23</b>	<b>115 208,19</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 P-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-2 993 117,28	301 644,66
<b>Total</b>	<b>-2 993 117,28</b>	<b>301 644,66</b>

**Tableau d'affectation de la quote-part des sommes distribuables afférente aux plus et moins-values nettes**

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Sommes restant à affecter</b>		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	15 506 979,26	-4 453 847,14
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>15 506 979,26</b>	<b>-4 453 847,14</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 C-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	745 058,48	-225 486,45
<b>Total</b>	<b>745 058,48</b>	<b>-225 486,45</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 GI-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	6 121 601,12	-1 670 008,25
<b>Total</b>	<b>6 121 601,12</b>	<b>-1 670 008,25</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 I-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	1 669 538,84	-685 717,96
<b>Total</b>	<b>1 669 538,84</b>	<b>-685 717,96</b>

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Parts Sofidy Selection 1 P-C</b>		
<b>Affectation</b>		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	6 970 780,82	-1 872 634,48
<b>Total</b>	<b>6 970 780,82</b>	<b>-1 872 634,48</b>

### 3.11. TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTITÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	29/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Actif net Global en EUR</b>	<b>41 314 332,18</b>	<b>54 865 037,16</b>	<b>90 328 897,97</b>	<b>141 549 708,20</b>	<b>169 386 637,43</b>
<b>Parts Sofidy Selection 1 C-C en EUR</b>					
Actif net	0,00	2 601 537,85	3 287 893,08	7 159 567,20	8 142 560,21
Nombre de titres	0,00	28 802,286	29 459,022	64 153,828	62 178,418
Valeur liquidative unitaire	0,00	90,32	111,60	111,59	130,95
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	0,72	0,51	-3,51	11,98
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	-0,31	1,51	0,49	-2,74
<b>Parts Sofidy Selection 1 GI-C en EUR</b>					
Actif net	0,00	8 588 953,72	17 375 925,33	52 821 761,71	66 992 611,81
Nombre de titres	0,00	953,683	1 555,202	4 727,723	5 086,611
Valeur liquidative unitaire	0,00	9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	0,00	74,22	51,94	-353,23	1 203,47
Capitalisation unitaire sur résultat	0,00	-5,23	191,36	46,35	-219,92
<b>Parts Sofidy Selection 1 I-C en EUR</b>					
Actif net	20 030 670,08	16 310 050,44	21 500 976,04	21 746 388,58	18 263 376,32
Nombre de titres	13 025,688	11 497,276	12 247,056	12 374,834	8 837,338
Valeur liquidative unitaire	1 537,78	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	69,22	55,19	8,15	-55,41	188,91
Capitalisation unitaire sur résultat	32,62	30,95	26,33	9,30	-38,98
<b>Parts Sofidy Selection 1 P-C en EUR</b>					
Actif net	21 283 662,10	27 364 495,15	48 164 103,52	59 821 990,71	75 988 089,09
Nombre de titres	142 327,956	200 564,745	287 691,923	357 346,156	394 832,251
Valeur liquidative unitaire	149,53	136,43	167,41	167,40	192,45
Capitalisation unitaire sur +/- valeurs nettes	6,75	5,34	0,77	-5,24	17,65
Capitalisation unitaire sur résultat	1,69	1,36	1,21	0,84	-7,58

## 3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
<b>Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>				
<b>ALLEMAGNE</b>				
DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE	EUR	200 000	860 000,00	0,51
DEUTSCHE EUROSHOP AG	EUR	30 000	439 200,00	0,26
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	103 618	12 713 928,60	7,51
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	170 000	4 183 700,00	2,47
VIB VERMOEGEN AG	EUR	83 164	3 779 803,80	2,23
VONOVIA SE	EUR	319 100	15 476 350,00	9,13
<b>TOTAL ALLEMAGNE</b>			<b>37 452 982,40</b>	<b>22,11</b>
<b>BELGIQUE</b>				
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	EUR	43 359	1 116 494,25	0,65
COFINIMMO SA	EUR	10 510	1 476 655,00	0,88
INCLUSIO SA	EUR	80 000	1 480 000,00	0,87
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	EUR	186 908	5 270 805,60	3,12
VGP	EUR	32 000	8 192 000,00	4,83
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	166 330	7 015 799,40	4,14
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	105 000	5 150 250,00	3,05
<b>TOTAL BELGIQUE</b>			<b>29 702 004,25</b>	<b>17,54</b>
<b>CANADA</b>				
EUROPEAN RESIDENTIAL REAL ES	CAD	357 028	1 120 916,31	0,66
<b>TOTAL CANADA</b>			<b>1 120 916,31</b>	<b>0,66</b>
<b>ESPAGNE</b>				
ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA	EUR	180 000	1 652 400,00	0,98
CELLNEX TELECOM SA	EUR	60 000	3 070 800,00	1,81
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	261 206	1 337 374,72	0,79
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	560 000	5 359 200,00	3,16
<b>TOTAL ESPAGNE</b>			<b>11 419 774,72</b>	<b>6,74</b>
<b>ETATS-UNIS</b>				
ALEXANDRIA RE EQS	USD	15 000	2 940 907,49	1,74
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	USD	25 000	958 714,39	0,57
EQUINIX INC	USD	2 300	1 710 721,07	1,02
MANUFACTURED HOME COMMUNITIES	USD	7 000	539 588,46	0,31
<b>TOTAL ETATS-UNIS</b>			<b>6 149 931,41</b>	<b>3,64</b>
<b>FINLANDE</b>				
CITYCON OYJ	EUR	210 000	1 470 000,00	0,87
KOJAMO OYJ	EUR	210 000	4 460 400,00	2,63
<b>TOTAL FINLANDE</b>			<b>5 930 400,00</b>	<b>3,50</b>
<b>FRANCE</b>				
CARMILA	EUR	60 000	831 600,00	0,49
CARREFOUR	EUR	78 907	1 270 797,24	0,75
COVIVIO SA	EUR	87 000	6 281 400,00	3,71
GECINA NOMINATIVE	EUR	45 700	5 616 530,00	3,32
KLEPIERRE	EUR	180 000	3 753 000,00	2,21
MERCIALYS	EUR	266 707	2 285 678,99	1,35
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	140 219	8 640 294,78	5,10
<b>TOTAL FRANCE</b>			<b>28 679 301,01</b>	<b>16,93</b>

## 3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
<b>LUXEMBOURG</b>				
AROUNDTOWN SA	EUR	1 050 000	5 586 000,00	3,30
SHURGARD SELF STORAGE EUROPE	EUR	1 8 000	6 785 000,00	4,01
<b>TOTAL LUXEMBOURG</b>			<b>12 371 000,00</b>	<b>7,31</b>
<b>NORVEGE</b>				
SELF STORAGE GROUP ASA	NOK	550 000	1 974 441,95	1,16
<b>TOTAL NORVEGE</b>			<b>1 974 441,95</b>	<b>1,16</b>
<b>ROYAUME-UNI</b>				
BIG YELLOW GROUP	GBP	240 000	4 879 466,41	2,88
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	2 0 000	3 524 178,18	2,07
SEGRO REIT	GBP	450 000	7 699 202,00	4,55
<b>TOTAL ROYAUME-UNI</b>			<b>16 102 846,59</b>	<b>9,50</b>
<b>SUEDE</b>				
SAMHALLSBYGGNADSBOLAGET I NO	SEK	1 000 000	6 451 048,95	3,81
<b>TOTAL SUEDE</b>			<b>6 451 048,95</b>	<b>3,81</b>
<b>TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé</b>			<b>157 354 647,59</b>	<b>92,90</b>
<b>TOTAL Actions et valeurs assimilées</b>			<b>157 354 647,59</b>	<b>92,90</b>
Créances			1 360 272,04	0,80
Dettes			-5 565 070,93	-3,29
Comptes financiers			16 236 788,73	9,59
<b>Actif net</b>			<b>169 386 637,43</b>	<b>100,00</b>

Parts Sofidy Selection 1 I-C	EUR	8 837,338	2 066,61
Parts Sofidy Selection 1 C-C	EUR	62 178,418	130,95
Parts Sofidy Selection 1 P-C	EUR	394 832,251	192,45
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	EUR	5 086,611	13 170,38



# 3

---

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Aux porteurs de parts,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif SOFIDY Sélection 1 constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds commun de placement à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des fonds et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne les instruments financiers en portefeuille, et sur la présentation d'ensemble des comptes, au regard du plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, établis dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ÉTABLI PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds commun de placement à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds commun de placement ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été établis par la société de gestion.

**RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre fonds commun de placement.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds commun de placement à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, la Défense, le 28 avril 2022

**KPMG S.A**  
Pascal Lagand  
Associé





# SOFIDY Sélection 1



## **SOFIDY SAS**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF n° GP 07000042 en date du 10 juillet 2007  
Siège social : 303 Square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Site internet : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Email : [sofidy@sofidy.com](mailto:sofidy@sofidy.com)  
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01