



SOFIDY
SELECTION 1
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN



Rapport Annuel



01

Rapport de gestion

1.1. Compte-rendu d'activité	8
1.2. Performances	8
1.3. Principaux mouvements sur l'année 2022	8
1.4. La démarche ESG de Sofidy	9
1.5. Autres faits marquants de l'exercice	11
1.6. Perspectives	11

02

Comptes annuels

13

03

Rapport du commissaire aux comptes

37

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)
	Délégataire 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).

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).

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 2022 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

La Société de Gestion n'a perçu aucune commission de surperformance⁽¹⁾ au titre de l'exercice 2022.

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 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, 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. La partie variable est elle-même composée pour les cadres d'une partie en numéraire et d'une partie en actions gratuites de Tikehau Capital avec une période d'acquisition minimum. 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 de Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 (dirigeants, preneurs de risques...), soit 23,9 équivalents temps plein en 2022.

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 19 478 313,35 € pour l'exercice 2022 pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 188,7 équivalents temps plein. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 49,2 % et de rémunérations variables (y compris Actions gratuites) à hauteur de 50,8 %. Le montant des rémunérations brutes, fixes et variables, du Personnel Identifié au sens des Directives AIFM et OPCVM 5 s'élève à 6 469 847,82 €, il intègre une composante en actions gratuites étalée sur des durées pouvant aller jusqu'à cinq ans et soumise à une condition de performance sur un panier de fonds gérés.

Un examen de la politique de rémunération est réalisé au minimum une fois par an par le Comité des Rémunérations. De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site www.sofidy.com

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 2022, le FCP ne détient aucun instrument dérivé.

Exposition

Néant.

Identité des contreparties

Néant.

Garanties financières reçues

Néant.

9) Autres informations

Au 31 décembre 2022, le FCP ne détient aucun instrument financier émis par les sociétés liées au groupe SOFIDY.

Au 31 décembre 2022, 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 1er décembre 2020.

Rapport de gestion

1

1.1	Compte-rendu d'activité	8	1.5	Autres faits marquants de l'exercice	11
1.2	Performances	8	1.6	Perspectives	11
1.3	Principaux mouvements sur l'année 2022	8			
1.4	La démarche ESG de Sofidy	9			
1.4.1	Gouvernance de la démarche	10			
1.4.2	Mise en œuvre pour SOFIDY Sélection 1	10			

1.1 Compte-rendu d'activité

L'immobilier coté a massivement sous performé en 2022 avec un recul de 32,6 % (indice EPRA eurozone dividende net réinvesti) vs -10,6 % pour l'Eurostoxx 600. La remontée rapide des taux d'intérêt explique cette contreperformance alors que la bonne protection des loyers contre l'inflation n'a eu qu'un effet limité.

Toutes les parts de votre FCP SOFIDY Sélection 1 ont reculé en 2022 : -30,6 % pour la part P, de -29,8 % pour la part I, de -29,6 pour la part GI et de -30,0 % pour la part C (soit une progression de +33,5 %, +45,0 % depuis la création des parts P et I en novembre 2014 et -7,3 % et -8,3 % depuis les créations des parts GI et C en juillet 2018). L'indice sous-jacent FTSE EPRA / NAREIT Euro ZoneCapped, dividendes nets réinvestis a quant à lui reculé de -32,6 % en 2022 ; ainsi l'ensemble des parts ont surperformé l'indice en 2022.

1.2 Performances

	Valeurs liquidatives (€)				Performance		
	Création ⁽¹⁾	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Depuis l'origine	2021	2022
Part I	1 000,00	1 757,30	2 066,61	1 449,74	+45,0 %	+17,6 %	-29,8 %
Part P	100,00	167,40	192,45	133,53	+33,5 %	+15,0 %	-30,6 %
Indice de référence	3 089,49	4 704,92	5 005,70	3 374,47	+9,2 %	+6,4 %	-32,6 %

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

	Valeurs liquidatives (€)				Performance		
	Création ⁽²⁾	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Depuis l'origine	2021	2022
Part C	100,00	111,59	130,95	91,68	-8,3 %	+17,3 %	-30,0 %
Indice de référence	4 825,58	4 704,92	5 005,70	3 374,47	-30,1 %	+6,4 %	-32,6 %

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

	Valeurs liquidatives (€)				Performance		
	Création ⁽³⁾	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Depuis l'origine	2021	2022
Part GI	10 000,00	11 172,77	13 170,88	9 271,40	-7,3 %	+17,9 %	-29,6 %
Indice de référence	4 865,53	4 704,92	5 005,70	3 374,47	-30,6 %	+6,4 %	-32,6 %

(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 2022

Principales acquisitions sur l'exercice écoulé	
Libellée valeur	Prix de cession
VONOVIA	14 089 299 €
UNIB-RODAMCO-WEST	12 263 746 €
KLEPIERRE	8 473 718 €
WAREHOUSES DE PA	8 329 578 €
SCHE SHT TERM ESG C	7 725 650 €
LEG IMMOBILIEN AG	7 444 695 €
AEDIFICA SA	7 027 254 €
MERLIN PROPERTIE	6 175 859 €
DEUTSCHE EUROSHOP AG	6 111 022 €
COVIVIO SA	5 830 683 €

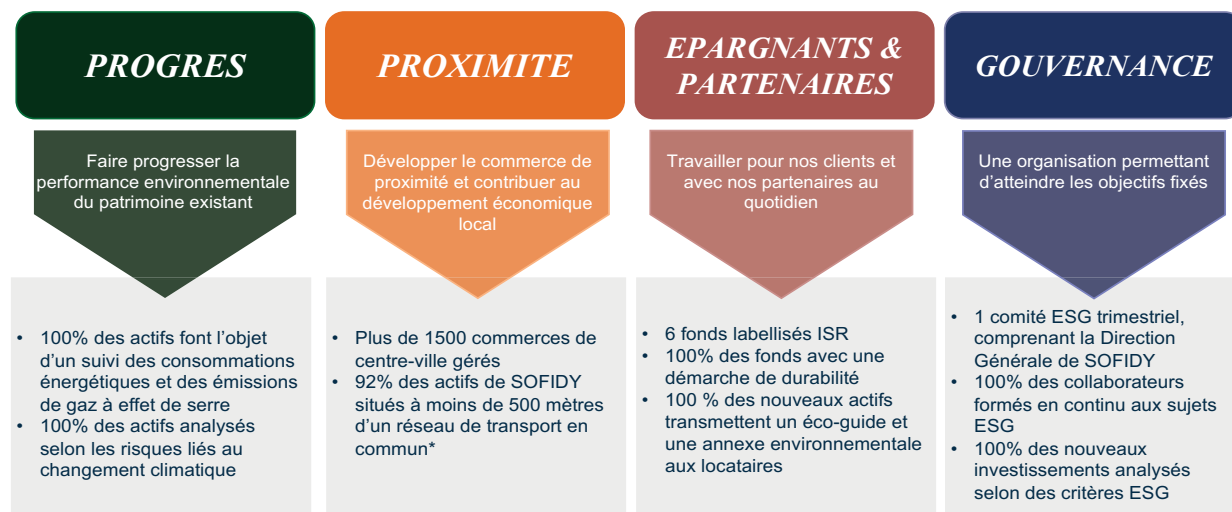
Principales cessions sur l'exercice écoulé	
Libellée valeur	Prix de cession
VONOVIA SE	-13 426 953 €
DEUTSCHE EUROSHOP AG	-7 839 668 €
KOJAMO OYJ	-6 131 853 €
WAREHOUSES DE PA	-5 689 269 €
AROUNDTOWN SA	-5 381 395 €
LEG IMMOBILIEN AG	-5 140 008 €
UNIB-RODAMCO-WEST	-4 621 229 €
SAMHALLSBYGGNADS	-4 547 550 €
COVIVIO SA	-4 464 498 €
TAG TEGERNSEE IMMO	-4 437 452 €

1.4 La démarche ESG de Sofidy

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

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. La société considère 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.

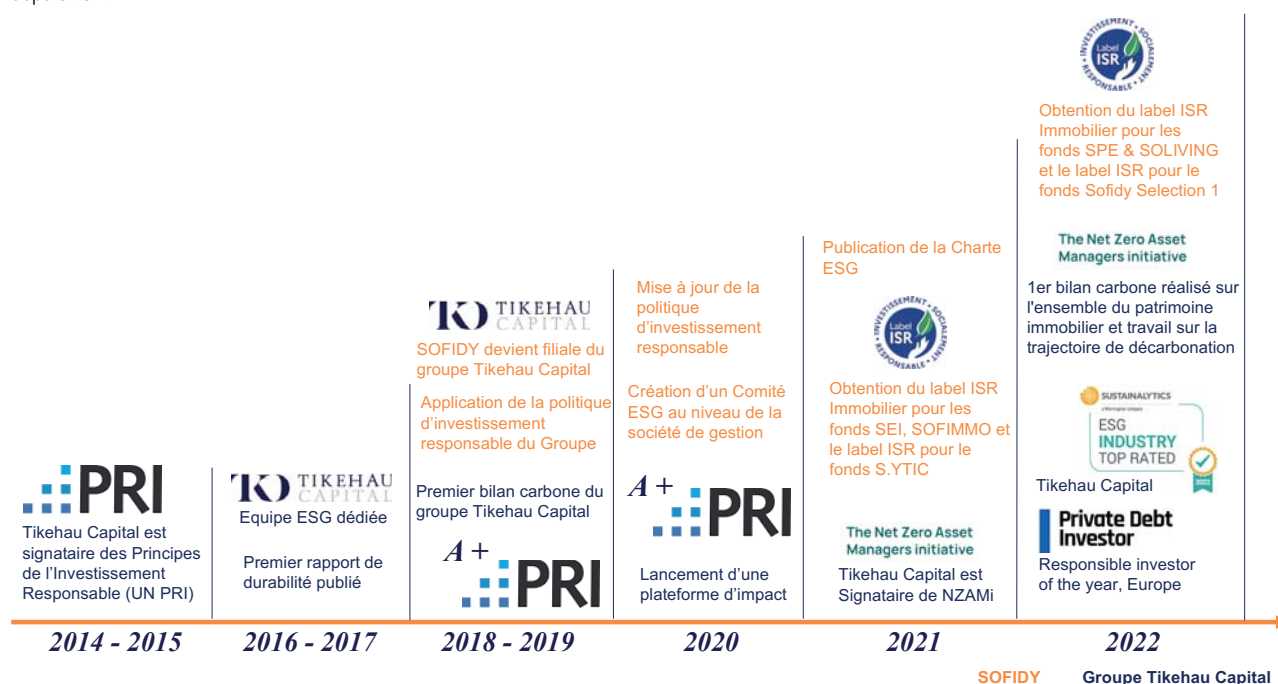
Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



* % calculé à partir de 500 actifs prioritaires qui représentent 69 % du patrimoine de SOFIDY.

Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe Tikehau Capital

SOFIDY est l'une des principales filiales du Groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs. SOFIDY intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.



Adhésions aux standards nationaux et internationaux

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, SOFIDY adhère à des organisations et des standards. Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2020, Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.

SOFIDY est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

SOFIDY est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

SOFIDY est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

Le Groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.



1.4.1 Gouvernance de la démarche

Une organisation dédiée à la démarche ESG de SOFIDY

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de SOFIDY : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités.

SOFIDY a créé son propre comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière.
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société.
- De définir les secteurs et les catégories d'investissement identifiés comme « sensibles » au-delà des exclusions d'ores et déjà décidées. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.
- 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 l'activité professionnelle des collaborateurs au sein de la société, dans le respect des autres instances chargées d'étudier ces questions (CSE, SCCI, etc.).

- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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 des portefeuilles au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

Les collaborateurs de SOFIDY prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100 % des collaborateurs seront formés à la fresque du climat d'ici 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

1.4.2 Mise en œuvre pour SOFIDY Sélection 1

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

Pour une information détaillée sur ces éléments, sur le rapport périodique SFDR, la méthodologie d'évaluation des critères ESG ou les performances de développement durable des principaux investissements sur l'année 2022, merci de vous référer au Rapport d'Investisseur Responsable de SOFIDY Sélection 1 2022 et au Code de Transparence.

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 2023 avec une stratégie d'investissement fondée sur :

- une repondération sélective du segment résidentiel (corrélation maximale avec les taux, marchés de financements ouverts pour ces acteurs traditionnellement plus endettés, secteur plus résilient en cas de récession),
- une focalisation sur les sociétés à même d'imposer durablement des hausses de loyers (logistique urbaine, stockage pour les particuliers, résidences étudiantes, commerce de flux)
- une attention forte à la qualité bilantielle des sociétés

Enfin, la baisse de l'inflation et la dégradation du marché du travail vont permettre d'ici à la fin de l'année une détente des taux longs qui entrainera, en toute logique, un rebond rapide d'un secteur plus dépendant à l'évolution des taux qu'à la conjoncture.

Comptes annuels

2

BILAN ACTIF AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
IMMOBILISATIONS NETTES	0,00	0,00
DÉPÔTS	0,00	0,00
INSTRUMENTS FINANCIERS	139 844 598,35	157 354 647,59
Actions et valeurs assimilées	132 043 098,35	157 354 647,59
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	132 043 098,35	157 354 647,59
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Non négociées sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Négociés 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 négociés sur un marché réglementé ou assimilé	0,00	0,00
Organismes de placement collectif	7 801 500,00	0,00
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays	7 801 500,00	0,00
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres pays	0,00	0,00
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
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
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
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
Autres instruments financiers	0,00	0,00
CRÉANCES	137 466,96	1 360 272,04
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	137 466,96	1 360 272,04
COMPTES FINANCIERS	5 946 313,61	16 236 788,73
Liquidités	5 946 313,61	16 236 788,73
TOTAL DE L'ACTIF	145 928 378,92	174 951 708,36

BILAN PASSIF AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	151 088 743,99	158 506 523,50
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)	-6 843 197,37	15 506 979,26
Résultat de l'exercice (a,b)	1 182 813,80	-4 626 865,33
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES *	145 428 360,42	169 386 637,43
<i>* Montant représentatif de l'actif net</i>		
INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
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
DETTES	500 018,50	5 565 070,93
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Autres	500 018,50	5 565 070,93
COMPTES FINANCIERS	0,00	0,00
Concours bancaires courants	0,00	0,00
Emprunts	0,00	0,00
TOTAL DU PASSIF	145 928 378,92	174 951 708,36

(a) Y compris comptes de régularisation

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

HORS-BILAN AU 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
OPÉRATIONS DE COUVERTURE	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
AUTRES OPÉRATIONS	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 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	9 616,01	0,00
Produits sur actions et valeurs assimilées	3 001 344,47	2 582 452,88
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
TOTAL (1)	3 010 960,48	2 582 452,88
Charges sur opérations financières		
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	50 507,45	43 632,45
Autres charges financières	0,00	0,00
TOTAL (2)	50 507,45	43 632,45
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (1 - 2)	2 960 453,03	2 538 820,43
Autres produits (3)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (4)	2 181 607,79	7 102 589,30
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (1 - 2 + 3 - 4)	778 845,24	-4 563 768,87
Régularisation des revenus de l'exercice (5)	403 968,56	-63 096,46
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (6)	0,00	0,00
RÉSULTAT (1 - 2 + 3 - 4 + 5 - 6)	1 182 813,80	-4 626 865,33

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.

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 - Part Sofidy Selection 1 C-C : Taux de frais maximum de 1,30% TTC

FR0013349289 - Part Sofidy Selection 1 GI-C : Taux de frais maximum de 0,75% TTC

FR0011694264 - Part Sofidy Selection 1 I-C : Taux de frais maximum de 1,10% TTC

FR0011694256 - Part 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, arrérages, 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 30/12/2022 EN EUR

	30/12/2022	31/12/2021
ACTIF NET EN DÉBUT D'EXERCICE	169 386 637,43	141 549 708,20
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions acquises à l'OPC)	56 434 553,05	47 253 412,61
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC)	-26 226 062,08	-42 049 603,43
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	13 107 238,68	17 998 329,00
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers	-19 680 417,03	-2 603 133,63
Plus-values réalisées sur instruments financiers à terme	-1 152,34	0,00
Moins-values réalisées sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Frais de transactions	-294 733,22	-233 797,49
Différences de change	-329 932,85	856 354,85
Variations de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	-47 746 616,46	11 179 136,19
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	<i>-21 279 924,13</i>	<i>26 466 692,33</i>
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	<i>-26 466 692,33</i>	<i>-15 287 556,14</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	778 845,24	-4 563 768,87
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
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	145 428 360,42	169 386 637,43

3. COMPLÉMENTS D'INFORMATION**3.1. VENTILATION PAR NATURE JURIDIQUE OU ÉCONOMIQUE DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

	Montant	%
ACTIF		
OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES		
TOTAL OBLIGATIONS ET VALEURS ASSIMILÉES	0,00	0,00
TITRES DE CRÉANCES		
TOTAL TITRES DE CRÉANCES	0,00	0,00
PASSIF		
OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
TOTAL OPÉRATIONS DE CESSION SUR INSTRUMENTS FINANCIERS	0,00	0,00
HORS-BILAN		
OPÉRATIONS DE COUVERTURE		
TOTAL OPÉRATIONS DE COUVERTURE	0,00	0,00
AUTRES OPÉRATIONS		
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	%
ACTIF								
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	5 946 313,61	4,09
PASSIF								
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
HORS-BILAN								
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	%
ACTIF										
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	5 946 313,61	4,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF										
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
HORS-BILAN										
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 USD		Devise 3 NOK		Devise N Autre(s)	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
ACTIF								
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	11 555 311,36	7,95	5 772 752,40	3,97	1 244 059,92	0,86	13 045,73	0,01
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	0,00	0,00	28 931,37	0,02	0,00	0,00	52,63	0,00
Comptes financiers	428 699,60	0,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASSIF								
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
HORS-BILAN								
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	30/12/2022
CRÉANCES		
	Souscriptions à recevoir	25 454,01
	Coupons et dividendes en espèces	112 012,95
TOTAL DES CRÉANCES		137 466,96
DETTES		
	Rachats à payer	17 154,41
	Frais de gestion fixe	482 864,09
TOTAL DES DETTES		500 018,50
TOTAL DETTES ET CRÉANCES		-362 551,54

3.6. CAPITAUX PROPRES**3.6.1. Nombre de titres émis ou rachetés**

	En parts	En montant
Part Sofidy Selection 1 C-C		
Parts souscrites durant l'exercice	9 786,016	1 044 048,85
Parts rachetées durant l'exercice	-55 383,329	-5 905 840,28
Solde net des souscriptions/rachats	-45 597,313	-4 861 791,43
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	16 581,105	
Part Sofidy Selection 1 GI-C		
Parts souscrites durant l'exercice	2 410,184	25 010 560,08
Parts rachetées durant l'exercice	-796,335	-7 903 085,06
Solde net des souscriptions/rachats	1 613,849	17 107 475,02
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	6 700,460	
Part Sofidy Selection 1 I-C		
Parts souscrites durant l'exercice	4 276,652	6 581 001,47
Parts rachetées durant l'exercice	-1 731,831	-2 991 720,75
Solde net des souscriptions/rachats	2 544,821	3 589 280,72
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	11 382,159	
Part Sofidy Selection 1 P-C		
Parts souscrites durant l'exercice	155 189,238	23 798 942,65
Parts rachetées durant l'exercice	-61 133,900	-9 425 415,99
Solde net des souscriptions/rachats	94 055,338	14 373 526,66
Nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice	488 887,589	

3.6.2. Commissions de souscription et/ou rachat

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

	30/12/2022
Parts Sofidy Selection 1 C-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	57 635,10
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,30
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 GI-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	479 789,75
Pourcentage de frais de gestion fixes	0,75
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 I-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	165 152,54
Pourcentage de frais de gestion fixes	1,10
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00
Parts Sofidy Selection 1 P-C	
Commissions de garantie	0,00
Frais de gestion fixes	1 479 030,40
Pourcentage de frais de gestion fixes	2,20
Frais de gestion variables provisionnés	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables provisionnés	0,00
Frais de gestion variables acquis	0,00
Pourcentage de frais de gestion variables acquis	0,00
Rétrocessions des frais de gestion	0,00

SOFIDY SELECTION 1 : COMPTES ANNUELS 30/12/2022

3.8. ENGAGEMENTS REÇUS ET DONNÉS

3.8.1. Garanties reçues par l'OPC :

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**

	30/12/2022
Titres pris en pension livrée	0,00
Titres empruntés	0,00

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

	30/12/2022
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	30/12/2022
Actions			0,00
Obligations			0,00
TCN			0,00
OPC			0,00
Instruments financiers à terme			0,00
Total des titres du groupe			0,00

3.10. TABLEAU D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

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

	30/12/2022	31/12/2021
Sommes restant à affecter		
Report à nouveau	0,00	0,00
Résultat	1 182 813,80	-4 626 865,33
Total	1 182 813,80	-4 626 865,33

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 C-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	15 008,04	-170 522,91
Total	15 008,04	-170 522,91

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 GI-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	1 010 712,02	-1 118 663,91
Total	1 010 712,02	-1 118 663,91

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	201 363,97	-344 561,23
Total	201 363,97	-344 561,23

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Report à nouveau de l'exercice	0,00	0,00
Capitalisation	-44 270,23	-2 993 117,28
Total	-44 270,23	-2 993 117,28

SOFIDY SELECTION 1 : COMPTES ANNUELS 30/12/2022

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

	30/12/2022	31/12/2021
Sommes restant à affecter		
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes de l'exercice	-6 843 197,37	15 506 979,26
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes de l'exercice	0,00	0,00
Total	-6 843 197,37	15 506 979,26

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 C-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-71 550,77	745 058,48
Total	-71 550,77	745 058,48

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 GI-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-2 926 348,45	6 121 601,12
Total	-2 926 348,45	6 121 601,12

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 I-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-776 893,74	1 669 538,84
Total	-776 893,74	1 669 538,84

	30/12/2022	31/12/2021
Parts Sofidy Selection 1 P-C		
Affectation		
Distribution	0,00	0,00
Plus et moins-values nettes non distribuées	0,00	0,00
Capitalisation	-3 068 404,41	6 970 780,82
Total	-3 068 404,41	6 970 780,82

SOFIDY SELECTION 1 : COMPTES ANNUELS 30/12/2022

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	30/12/2022
Actif net Global en EUR	54 865 037,16	90 328 897,97	141 549 708,20	169 386 637,43	145 428 360,42
Parts Sofidy Selection 1 C-C en EUR					
Actif net	2 601 537,85	3 287 893,08	7 159 567,20	8 142 560,21	1 520 196,67
Nombre de titres	28 802,286	29 459,022	64 153,828	62 178,418	16 581,105
Valeur liquidative unitaire	90,32	111,60	111,59	130,95	91,68
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	0,72	0,51	-3,51	11,98	-4,31
Capitalisation unitaire sur résultat	-0,31	1,51	0,49	-2,74	0,90
Parts Sofidy Selection 1 GI-C en EUR					
Actif net	8 588 953,72	17 375 925,33	52 821 761,71	66 992 611,81	62 122 684,92
Nombre de titres	953,683	1 555,202	4 727,723	5 086,611	6 700,460
Valeur liquidative unitaire	9 006,08	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	74,22	51,94	-353,23	1 203,47	-436,73
Capitalisation unitaire sur résultat	-5,23	191,36	46,35	-219,92	150,84
Parts Sofidy Selection 1 I-C en EUR					
Actif net	16 310 050,44	21 500 976,04	21 746 388,58	18 263 376,32	16 501 199,94
Nombre de titres	11 497,276	12 247,056	12 374,834	8 837,338	11 382,159
Valeur liquidative unitaire	1 418,60	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	55,19	8,15	-55,41	188,91	-68,25
Capitalisation unitaire sur résultat	30,95	26,33	9,30	-38,98	17,69
Parts Sofidy Selection 1 P-C en EUR					
Actif net	27 364 495,15	48 164 103,52	59 821 990,71	75 988 089,09	65 284 278,89
Nombre de titres	200 564,745	287 691,923	357 346,156	394 832,251	488 887,589
Valeur liquidative unitaire	136,43	167,41	167,40	192,45	133,53
Capitalisation unitaire sur +/- values nettes	5,34	0,77	-5,24	17,65	-6,27
Capitalisation unitaire sur résultat	1,36	1,21	0,84	-7,58	-0,09

SOFIDY SELECTION 1 : COMPTES ANNUELS 30/12/2022

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
Actions et valeurs assimilées				
Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé				
ALLEMAGNE				
DEUTSCHE WOHNEN SE	EUR	173 290	3 445 871,65	2,37
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	170 000	10 346 200,00	7,11
TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN	EUR	355 000	2 145 975,00	1,48
VONOVIA SE	EUR	350 000	7 707 000,00	5,30
TOTAL ALLEMAGNE			23 645 046,65	16,26
BELGIQUE				
AEDIFICA NV RTS	EUR	33 916	0,00	0,00
AEDIFICA SA	EUR	72 564	5 500 351,20	3,78
INCLUSIO SA	EUR	80 000	1 100 000,00	0,76
INTERVEST OFFICES WAREHOUSES	EUR	137 845	2 652 137,80	1,82
RETAIL ESTATES SICAFI	EUR	31 638	1 961 556,00	1,35
VGP	EUR	20 307	1 579 884,60	1,09
WAREHOUSES DE PAUW SCA	EUR	255 000	6 808 500,00	4,68
XIOR STUDENT HOUSING NV	EUR	175 021	5 058 106,90	3,48
XIOR STUDENT HOUSING NV RTS 31-12-22	EUR	48 947	0,00	0,00
TOTAL BELGIQUE			24 660 536,50	16,96
CANADA				
EUROPEAN RESIDENTIAL REAL ES	CAD	6 226	13 045,73	0,01
TOTAL CANADA			13 045,73	0,01
ESPAGNE				
ARIMA REAL ESTATE SOCIMI SA	EUR	214 626	1 609 695,00	1,11
CELLNEX TELECOM SA	EUR	49 000	1 515 080,00	1,04
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	EUR	360 000	2 163 600,00	1,49
LAR ESPANA REAL ESTATE SOCIM	EUR	496 188	2 096 394,30	1,44
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	EUR	800 000	7 020 000,00	4,82
TOTAL ESPAGNE			14 404 769,30	9,90
ETATS-UNIS				
ALEXANDRIA RE EQS	USD	11 000	1 501 400,80	1,03
AMERICOLD REALTY TRUST	USD	60 000	1 591 567,11	1,09
SUN COMMUNITIES INC	USD	20 000	2 679 784,49	1,85
TOTAL ETATS-UNIS			5 772 752,40	3,97
FRANCE				
CARMILA	EUR	197 000	2 627 980,00	1,80
COVIVIO HOTELS SCA	EUR	29 146	431 360,80	0,30
COVIVIO SA	EUR	100 000	5 545 000,00	3,81
GECINA NOMINATIVE	EUR	83 000	7 897 450,00	5,43
KLEPIERRE	EUR	412 000	8 870 360,00	6,10
MERCIALYS	EUR	340 000	3 321 800,00	2,29
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	EUR	270 000	13 130 100,00	9,03
TOTAL FRANCE			41 824 050,80	28,76
ITALIE				
INFR WIRE ITAL SPA	EUR	200 000	1 882 800,00	1,30
TOTAL ITALIE			1 882 800,00	1,30
LUXEMBOURG				

SOFIDY SELECTION 1 : COMPTES ANNUELS 30/12/2022

3.12. INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN EUR

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur actuelle	% Actif Net
CORESTATE CAPITAL HOLDING S.	EUR	53 171	26 691,84	0,02
SHURGARD SELF STORAGE EUROPE	EUR	87 241	3 738 276,85	2,57
TOTAL LUXEMBOURG			3 764 968,69	2,59
NORVEGE				
SELF STORAGE GROUP ASA	NOK	544 976	1 244 059,92	0,86
TOTAL NORVEGE			1 244 059,92	0,86
PAYS-BAS				
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	EUR	144 945	3 275 757,00	2,25
TOTAL PAYS-BAS			3 275 757,00	2,25
ROYAUME-UNI				
BIG YELLOW GROUP	GBP	215 000	2 779 430,83	1,91
SAFESTORE HOLDINGS PLC	GBP	260 000	2 769 230,77	1,90
SEGRO REIT	GBP	400 000	3 442 547,20	2,37
UNITE GROUP	GBP	250 000	2 564 102,56	1,76
TOTAL ROYAUME-UNI			11 555 311,36	7,94
TOTAL Actions et valeurs assimilées négociées sur un marché réglementé ou assimilé			132 043 098,35	90,80
TOTAL Actions et valeurs assimilées			132 043 098,35	90,80
Organismes de placement collectif				
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays				
FRANCE				
SCHELCHER SHORT TERM ESG C	EUR	30 000	7 801 500,00	5,36
TOTAL FRANCE			7 801 500,00	5,36
TOTAL OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays			7 801 500,00	5,36
TOTAL Organismes de placement collectif			7 801 500,00	5,36
Créances			137 466,96	0,09
Dettes			-500 018,50	-0,34
Comptes financiers			5 946 313,61	4,09
Actif net			145 428 360,42	100,00

Parts Sofidy Selection 1 GI-C	EUR	6 700,460	9 271,40
Parts Sofidy Selection 1 P-C	EUR	488 887,589	133,53
Parts Sofidy Selection 1 C-C	EUR	16 581,105	91,68
Parts Sofidy Selection 1 I-C	EUR	11 382,159	1 449,74

Rapport du commissaire aux comptes

3

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 SELECTION 1 constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 30 décembre 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 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 02 mai 2023

KPMG S.A

Pascal Lagand
Associé

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

