SOFIDY SELECTION 1
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

Document d'Informations Clés

SOFIDY SELECTION 1 - Part P - Code ISIN : FR0011694256

Initiateur du PRIIPS : Sofidy (www.sofidy.com) - Contact : sofidy@sofidy.com / Appeler le 01 69 87 02 00 pour de plus amples informations
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de Sofidy en ce qui concerne ce document d'informations clés
Sofidy est agréée en France sous le n° GP-07000042 et réglementée par l'AMF - Groupe d'appartenance : Tikehau Capital
Date de publication du document d'informations clés : 1er janvier 2023

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Fonds Commun de Placement (FCP) soumis au droit français.

OBJECTIFS

FORMULATION DE L'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 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). Le portefeuille n'a pas pour but de répliquer l'indicateur de référence. La sélection des valeurs et leur pondération dans le portefeuille est déterminée selon les convictions de l'équipe de gestion sans référence avec la présence de ces valeurs et leur pondération dans l'indicateur. En conséquence, l'évolution de la valeur liquidative de l'OPCVM peut s'écarter significativement de celle de l'indicateur. Cet OPCVM est un OPCVM de capitalisation (revenus intégralement réinvestis).

CLASSIFICATION DE L'OPCVM

Le fonds SOFIDY SELECTION 1 est un fonds principalement investi en actions du secteur immobilier de l'Union européenne avec une exposition d'au minimum 60 % de l'actif pouvant aller jusqu'à 100 %.

Le FCP pourra par ailleurs :

- Investir sur des titres de créance et des instruments du marché monétaire libellés en devises de l'Union européenne et d'émetteurs, publics ou privés, dont le siège social est situé dans l'Union européenne (sans critère de notation), dans la limite de 40 % de son actif ;
- Investir dans des parts ou actions d'OPC, dans la limite de 10 % de son actif ;
- Utiliser des instruments financiers à terme négocié sur des marchés réglementés français ou étrangers afin de couvrir le portefeuille ou de l'exposer aux risques action, taux, change, sans rechercher de surexposition, pour réaliser l'objectif de gestion.

INDICATEUR DE RÉFÉRENCE

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

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le FCP est principalement investi en actions de sociétés du secteur immobilier de l'Union européenne. La prise en compte des critères ESG est intégrée au processus de gestion.

1re étape : La sélection thématique

Les valeurs ciblées sont, par ordre de priorité, les suivantes : les sociétés foncières cotées, les sociétés opérant dans le secteur immobilier (notamment les sociétés de services immobiliers, les promoteurs, et les sociétés du secteur du BTP), les sociétés d'autres secteurs mais dont les performances peuvent être fortement liées au secteur immobilier (notamment enseignes de distribution, exploitants d'infrastructures, spécialistes du secteur hôtellerie / loisirs), les sociétés prestataires ou sous-traitantes pour le secteur immobilier.

2e étape : Le filtre ESG

Le FCP met en œuvre une évaluation extra-financière reposant sur une combinaison d'approches : normative (exclusion d'entreprises dans des secteurs controversés) et « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement). Pour l'application de cette seconde approche, Sofidy utilise la recherche d'une agence de notation reconnue qui évalue les émetteurs sur des critères ESG tels que l'impact carbone des activités ou l'éthique des affaires et les risques de corruption. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net et de nombre de lignes du portefeuille.

3e étape : L'analyse fondamentale

La gestion de type « stock picking » s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres basée sur une analyse approfondie du sous-jacent immobilier (notamment emplacement, qualité de la construction) et des indicateurs financiers (notamment multiples boursiers et indicateurs de distribution et de financement). Le processus attache une importance particulière à la qualité de la gestion sur le moyen-long terme immobilière (taux d'occupation, solidité et diversification des locataires) et financière (pérennité des résultats des entreprises et solidité financière).

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la prise en compte par le management des sociétés ciblées de l'évolution des modes de consommation, des cycles économiques et de certaines tendances macro-économiques telles que la démographie, les flux de population et le tourisme.

En parallèle, une analyse extra-financière est réalisée en interne, sur la base d'une grille d'évaluation ESG propriétaire structurée autour de 3 piliers : la gouvernance (transparence, organisation des instances de gouvernance etc.), le social (gestion du capital humain, contribution à l'attractivité des territoires, etc.) et l'environnement (objectifs de réduction d'émissions carbones, stratégie de modernisation énergétique, etc.).

Limites méthodologiques

- La prise en compte de la note de risque ESG établie par un prestataire externe (Sustainalytics) ;
- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse du prestataire externe (maximum 10 % des émetteurs en portefeuille en termes d'actif net et de nombre de lignes).

Le fonds dispose du label ISR. Pour une information plus détaillée veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com.

MODALITÉS DE SORTIE

Les demandes de rachats sont centralisées chez le dépositaire au plus tard avant 12h30 (heure de Paris) le jour de calcul de la valeur liquidative, et sont traitées selon les modalités prévues dans le prospectus du fonds, étant précisé que le délai de règlement des rachats des parts - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par CACEIS BANK, est de 3 jours ouvrés.

NOM DU DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Parts P : tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques

L'OPCVM s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 5 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans le Prospectus et de ceux qui recherchent une protection du capital. Le FCP s'adresse à un type d'investisseur souhaitant s'exposer aux marchés actions du secteur immobilier de l'Union européenne et qui accepte par conséquent une évolution non régulière de prix de la part de l'OPCVM. Ce produit ne bénéficie pas d'une garantie en capital.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La documentation relative au fonds (notamment le dernier rapport annuel, le prospectus et les statuts) et toute autre information pratique (y compris la dernière valeur liquidative) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/).

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR DE RISQUE

Risque le plus faible — **Risque le plus élevé**

1	2	3	**4**	5	6	7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 5 années.

Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risques 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

RISQUES IMPORTANTS NON PRIS EN COMPTE DANS L'INDICATEUR

Risque de perte en capital : ce produit présente un risque de perte en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement. Il n'existe aucune garantie ou protection de capital.

Risque de liquidité : il représente la baisse de prix que le fonds devrait potentiellement accepter pour pouvoir vendre certains actifs sur lesquels il existe une demande insuffisante sur le marché. La valeur liquidative du fonds pourrait alors baisser.

Risque lié à l'utilisation de produits dérivés : il représente le risque d'amplification des pertes du fait de recours à des instruments financiers à terme simples tels que les instruments dérivés (futures et/ou options). Une baisse de la valeur liquidative pourrait ainsi être amplifiée.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit et de l'indice de référence au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Investissement 10 000 €			
Scénarios		**1 an**	**5 ans (Période de détention recommandée)**
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	*3 167 €* *-68,33 %*	3 913 € *-17,10 %*
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	*9 313 €* *-6,87 %*	*7 005 €* *-6,87 %*
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	*10 460 €* *4,60 %*	*12 520 €* *4,59 %*
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts *Rendement annuel moyen*	*12 161 €* *21,61 %*	*26 593 €* *21,59 %*

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

QUE SE PASSE-T-IL SI SOFIDY N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre OPCVM serait sans effet pour votre investissement. La garde et conservation des actifs de votre OPCVM sont en effet assurées par le dépositaire de votre OPCVM.

L'investissement dans un OPCVM n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 €		
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (5 ans)
Coûts totaux	410 €	2 389 €
Incidence des coûts annuels[1]	*3,95 %*	*4,13 %*

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,7 % avant déduction des coûts et de 4,6 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Aucun droit d'entrée n'est perçu par la société de gestion.	Non applicable
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	Non applicable
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais Administratifs et d'exploitation	2,22 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	15,78 €
Coûts de transaction	0,15 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	230,50 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	20 % TTC de la surperformance du fonds nette de frais (hors frais variables) par rapport à son indice de référence le FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis avec condition de High Water Mark (HWM) et de performance absolue sur la période de référence du HWM. Le montant réel varie en fonction de la performance de votre investissement. L'estimation ci-dessus des coûts totaux comprend la moyenne au cours des 5 dernières années.	163,60 €

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

L'investissement en actions étant un investissement à long terme, en raison de sa nature volatile, la durée de placement recommandée est de 5 ans au minimum à compter de l'achat des parts de l'OPCVM.

Vous pouvez demander le rachat d'une partie ou de la totalité de vos actions/parts auprès de CACEIS BANK. Votre demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative établie après la date limite de centralisation des rachat (soit à cours inconnu), étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions/parts - soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par CACEIS BANK, est de 3 jours ouvrés.

L'ensemble des conditions et modalités de cette demande de rachat prévues dans le prospectus de l'OPCVM, ainsi que sa valeur liquidative sont accessibles sur le site internet de Sofidy : https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/

Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un retrait avant la fin de la durée de placement recommandée.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant l'OPCVM ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cet OPCVM ou qui vend cet OPCVM peut être adressée à Sofidy (par courrier à l'adresse suivante : Sofidy - Service des associés - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex, ou par courriel : reclamations.clients@sofidy.com).

Sofidy s'engage à accuser réception de votre demande dans un délai de dix jours ouvrables et de vous transmettre une réponse dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception.

Pour plus d'informations sur la politique de traitement des réclamations clients de Sofidy : www.sofidy.com/qui-sommes-nous/nos-politiques-reglementaires

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Pour plus de détail sur SOFIDY SELECTION 1, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou Sofidy (01 69 87 02 00 / sofidy@sofidy.com).

Classification SFDR : Article 8. Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le site internet de Sofidy.

Les informations relatives aux performances passées de l'OPCVM depuis sa création sont disponibles sur le site internet de Sofidy (https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-selection-1/).

Dans le cas où une réclamation auprès de Sofidy ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02. Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

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**

DIC-SS1-P-012023-1 | Document réalisé par Sofidy | ©GettyImages