



Prospectus

Février 2024

SOFIDY SÉLECTION 1

OPCVM relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

Siège social : 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex

Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Date de mise à jour : 2 février 2024

Sommaire

1 - Caractéristiques générales	4
2 - Acteurs	4
3 - Modalités de fonctionnement et de gestion	5
Caractéristiques générales	5
Dispositifs particuliers	5
Frais et commissions	11
4 - Information d'ordre commercial	13
5 - Règles d'investissement	14
6 - Risque global	14
7 - Règles d'évaluation de l'actif	14
8 - Rémunération	15
Règlement	16
TITRE 1 - Actif et Parts	16
TITRE 2 - Fonctionnement du fonds	17
TITRE 3 - Modalités d'affectation des sommes distribuables	18
TITRE 4 - Fusion - Scission - Dissolution - Liquidation	18
TITRE 5 - Contestation	18
Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers	19

1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Dénomination : SOFIDY SÉLECTION 1.

Forme Juridique : Fonds Communs de Placement (FCP).

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

Date de création : 4 novembre 2014.

Date d'agrément par l'Autorité des marchés financiers : 21 février 2014.

Durée d'existence prévue : 99 ans.

SYNTHÈSE DE L'OFFRE DE GESTION :

	Parts	Code ISIN	Distribution des sommes distribuables	Devise de libellé	Minimum de souscription initiale	Souscripteurs concernés
Parts P	P-C	FR0011694256	Capitalisation	Euro	1 part	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques
Parts I	I-C	FR0011694264	Capitalisation	Euro	100 parts	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
Parts GI	GI-C	FR0013349289	Capitalisation	Euro	100 parts	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels
Parts C	C-C	FR0013349297	Capitalisation	Euro	1 part	Strictement réservée aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseils en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions de commissions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale
Parts E	E-C	FR001400MK71	Capitalisation	Euro	1 part	Les mandataires sociaux et salariés (investissant soit directement, soit par le biais de toutes sociétés qu'ils contrôlent), sociétés ou fonds placés sous le contrôle (i) de la société de gestion ou (ii) de toute société contrôlant, directement ou indirectement, la société de Gestion, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce

INDICATION DU LIEU OÙ L'ON PEUT SE PROCURER LE DERNIER RAPPORT ANNUEL ET LE DERNIER ÉTAT PÉRIODIQUE :

Les derniers documents annuels et périodiques ainsi que la composition des actifs sont adressés dans un délai de huit jours ouvrés sur simple demande écrite du porteur auprès de la Société de Gestion :

Sofidy (303 square Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex) - Tél. : +33 (0)1 69 87 02 00.

CES DOCUMENTS SONT ÉGALEMENT DISPONIBLES SUR LE SITE INTERNET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION :

www.sofidy.com

2 - ACTEURS

Société de gestion : Sofidy (303 square Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex), société par actions simplifiée - Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10/07/2007 sous le n° GP-07000042.

Dépositaire et conservateur : CACEIS BANK (89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge).

Description des missions du dépositaire : CACEIS BANK, établissement agréé par le CECEI, assure les fonctions de dépositaire, conservateur, de centralisation des ordres de souscription et rachat, de la tenue des registres des parts (passif du FCP).

Encadrement et gestion des conflits d'intérêt : le dépositaire est indépendant de la société de gestion. Des conflits d'intérêts potentiels peuvent être identifiés, notamment dans le cas où la société de gestion aurait avec CACEIS BANK des relations commerciales autres que celles découlant de la fonction de dépositaire du FCP. Afin de gérer ces situations, le dépositaire a mis en place et met à jour régulièrement une politique de gestion des conflits d'intérêt destinée à prévenir les conflits d'intérêt qui pourraient découler de ces relations commerciales. Cette politique a pour objectif d'identifier et analyser les situations de conflits d'intérêt potentiels, et de gérer et suivre ces situations.

Fonctions de garde déléguée : CACEIS BANK est responsable de la conservation des actifs du fonds. Néanmoins afin d'offrir les services liés à la conservation d'actifs dans certains pays, le dépositaire peut être amené à sous-déléguer la fonction de conservation. La description des fonctions de garde déléguées, la liste des délégataires et sous délégataires de CACEIS BANK et l'information relative aux conflits d'intérêt susceptibles de résulter de ces délégations sont disponibles sur le site de CACEIS : www.caceis.com. Des informations actualisées sont mises à disposition des investisseurs sur demande.

Commissaire aux comptes : KMPG Audit - 1 cours Valmy - 92923 Paris La Défense Cedex, représenté par Monsieur Pascal LAGAND.

Commercialisateurs : Sofidy (303 square Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex), société par actions simplifiée.

La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où, notamment, les parts du fonds sont admises à la circulation en Euroclear. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la société de gestion.

Délégataire de la gestion comptable : CACEIS Fund Administration (89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge).

À ce titre, CACEIS Fund Administration a été désignée par la société de gestion, en qualité de gestionnaire comptable par délégation pour la valorisation et l'administration comptable du fonds. CACEIS Fund Administration a en charge la valorisation des actifs, l'établissement de la valeur liquidative du fonds et des documents périodiques.

Centralisateur des ordres de Souscriptions et de Rachat par délégation de la Société de Gestion : CACEIS BANK (89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge).

3 - MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Caractéristiques générales

CARACTÉRISTIQUES DES PARTS :

- **Nature du droit attaché à la catégorie de part :** chaque part donne droit, dans la copropriété de l'actif et dans le partage des résultats, à une part proportionnelle à la fraction d'actif qu'elle représente ;
- **Modalités de tenue du passif :** la tenue des comptes de l'émetteur est assurée par le dépositaire (CACEIS BANK). L'administration des parts est effectuée en Euroclear France ;
- **Droits de vote :** s'agissant d'un FCP, aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la société de gestion ;
- **Forme des parts :** au porteur ;
- **Décimalisation des parts :** les parts sont décimalisées au 1/1000^e.

DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE COMPTABLE :

Dernier jour de cotation du mois de décembre de la Bourse de Paris. La date de clôture du premier exercice comptable est le dernier jour de cotation du mois de décembre 2015.

INDICATION SUR LE RÉGIME FISCAL :

L'OPCVM n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés et les distributions ou les plus ou moins-values sont imposables entre les mains de ses porteurs. Le régime fiscal applicable aux sommes distribuées par les OPCVM, ou aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par l'OPCVM, dépend de la situation particulière de l'investisseur et/ou de la juridiction d'investissement de l'OPCVM.

Le passage d'une catégorie de parts à l'autre sera considéré comme une cession suivie d'un achat et se trouvera soumis au régime de cession des plus-values de valeurs mobilières.

En cas de doute sur sa situation fiscale, il est recommandé au porteur de s'adresser à un conseiller spécialisé.

Le fonds n'est pas éligible au Plan d'Épargne en Actions (PEA).

Dispositifs particuliers

CODE ISIN DE CHAQUE PART :

- **Part P :** FR0011694256
- **Part I :** FR0011694264
- **Part GI :** FR0013349289
- **Part C :** FR0013349297
- **Part E :** FR001400MK71

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 (ticker Bloomberg : NROEUE).

L'Indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped est un indice représentatif des sociétés cotées en Zone Euro actives dans le secteur de l'immobilier. Il est composé des sociétés listées réparties en deux sous-secteurs :

- Les « Sociétés d'Investissement Immobilier », quel que soit leur sous segment (parc de bureaux, parc industriel, commercial, résidentiel ou parc diversifié) ;
- Les « Société de Gestion et de promotion immobilière ».

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.

L'indicateur de référence est calculé quotidiennement en cours de clôture en utilisant les prix de clôture officiels des bourses de cotation des titres le constituant. Le cours de clôture de cet indicateur est disponible sur le site Internet www.ftse.com.

Conformément aux dispositions du Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016, l'administrateur de l'indice de référence est inscrit sur le registre d'administrateurs et d'indices de référence tenu par l'ESMA.

Conformément au règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016, la société de gestion dispose d'une procédure de suivi des indices de référence utilisés décrivant les mesures à mettre en œuvre en cas de modifications substantielles apportées à un indice ou de cessation de fourniture de cet indice.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT :

Stratégies utilisées

La gestion mise en œuvre au sein du FCP consiste à investir principalement en actions de sociétés du secteur immobilier de l'Union européenne (minimum 60%) en ayant recours à une sélection de valeurs respectant les critères de responsabilité en matière environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) et attrayantes de par leurs efforts en matière de réduction des émissions de carbone et de transition énergétique.

La stratégie d'investissement vise à sélectionner, par ordre de priorité, les valeurs 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.

▪ Analyse fondamentale des valeurs (hors analyse extra-financière)

L'étude des valeurs éligibles au regard de la thématique du fonds est complétée par une analyse fondamentale, financière, et de liquidité des dites valeurs.

Sofidy considère que la performance à long terme d'un fonds investi en actions de société du secteur immobilier repose notamment sur un travail d'analyse approfondi d'un certain nombre de points :

i) En ce qui concerne le sous-jacent immobilier

Les critères fondamentaux d'investissement reposent sur :

- La qualité des actifs immobiliers détenus par la société, notamment au regard de :
 - Leur emplacement ;
 - Leur construction.
- La qualité de la gestion de la société, notamment au regard de :
 - La capacité de maintenir un taux d'occupation élevé garantissant un flux optimisé de loyers, synonyme de rendement ;
 - La solidité des locataires notamment au regard de leur activité ;
 - La capacité à mutualiser les locataires (en nombre et en complémentarité des activités) autorisant attractivité commerciale et diversification du risque locatif.

À moyen terme, les décisions d'investissements se fondent également sur :

- la capacité de faire progresser les loyers à moyen / long terme ;
- la stratégie d'investissement (« pipe line »), voire de désinvestissement, et la qualité de la mise en œuvre de cette stratégie au regard des critères ci-dessus.

Mais aussi à plus long terme, la capacité du management de la société ciblée à anticiper :

- les modes de consommation et d'utilisation ;
- les cycles économiques ;
- mais aussi certaines tendances structurelles telles que la démographie, les flux de population et le tourisme.

ii) En ce qui concerne les aspects financiers

La sélection des valeurs repose également sur une analyse financière approfondie permettant de s'assurer de la qualité dynamique des indicateurs financiers et notamment de ceux relatifs au cash flow en distinguant les produits récurrents de ceux pouvant être exceptionnels.

Une attention particulière sera portée :

- aux multiples boursiers (niveau de valorisation du titre au regard de ses comparables) ;
- à la politique de la société en matière de distribution et de financement.

Cette politique de gestion peut conduire Sofidy à sélectionner un nombre limité de valeurs (quelques dizaines) et notamment à investir dans des valeurs de faible capitalisation.

Cette stratégie d'investissement peut conduire le FCP à être exposé au risque de change en cas d'investissement en titres libellés en devises hors euro (dans la limite de 20% de son actif).

- Analyse extra-financière

Informations précontractuelles relatives à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier paragraphe, du règlement (UE) 2020/852

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. Toutefois, le Fonds ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et ne prend pas en compte les critères de l'UE pour les activités économiques écologiquement durables au sens du règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables (le « Règlement Taxonomie ») et l'alignement de son portefeuille sur ce règlement sur la taxonomie n'est pas calculé. Par conséquent, le principe de « ne pas nuire de manière significative » (Do Not Significant Harm) ne s'applique à aucun des investissements de ce Fonds.

Le fonds dispose du label ISR et adopte une approche en sélectivité par rapport à l'univers investissable via une réduction minimum de 20% de l'univers d'investissement thématique en nombre selon une approche « best-in-universe ». L'analyse extra-financière appliquée aux actifs prend en compte des critères relatifs à chacun des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Le taux d'analyse et de notation extra-financière est supérieur à 90% en capitalisation de l'actif net retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. À ce titre, la proportion de l'actif net du fonds qui n'est pas analysée, notée ou ne dispose pas d'indicateur extra-financier demeure négligeable.

Pour une information plus détaillée sur les critères ESG retenus et la méthodologie appliquée, veuillez vous référer à l'Annexe SFDR du présent prospectus ainsi qu'au Code de transparence ISR, au rapport d'investisseur responsable du fonds, et au rapport de l'article 29 LEC disponibles sur notre site internet à l'adresse suivant : www.sofidy.com.

Limites liées à l'analyse extra-financière

- La finance durable est un domaine relativement récent de la finance. Actuellement, il n'existe aucun cadre universellement accepté ni liste de facteurs à prendre en compte pour veiller à ce que les investissements soient durables. Par ailleurs, le cadre juridique et réglementaire régissant la finance durable est encore en cours de développement.
- Le manque de normes communes peut donner naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Les facteurs ESG peuvent varier en fonction des thèmes d'investissement, des classes d'actifs, de la philosophie d'investissement et de l'utilisation subjective des différents indicateurs ESG régissant la construction de portefeuille. La sélection et les pondérations appliquées peuvent dans une certaine mesure être subjectives ou basées sur les indicateurs qui puissent avoir le même nom, mais des définitions sous-jacentes différentes.
- Les informations ESG, que ce soit d'une source externe et/ou interne, sont, par nature et dans de nombreux cas, basées sur une évaluation qualitative ou fondamentale, plus particulièrement en l'absence de normes de marché bien définies et en raison de l'existence d'approches multiples de l'investissement durable. Un élément de subjectivité et de discrétion est par conséquent inhérent à l'interprétation et à l'utilisation des données ESG. Il peut par conséquent être difficile de comparer les stratégies intégrant les critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent ou non affecter à certaines catégories de critères ESG peut différer fortement de celles du fonds.
- L'application des critères ESG au processus d'investissement peut exclure des titres de certains émetteurs pour des raisons non financières et, par conséquent, peut renoncer à certaines opportunités de marché disponibles pour des fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité.
- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles. Par voie de conséquence, il existe un risque d'évaluation incorrecte d'un titre ou d'un émetteur, aboutissant ainsi à l'inclusion ou à l'exclusion incorrecte d'un titre. Les fournisseurs de données ESG sont des organismes privés fournissant des données ESG pour une variété d'émetteurs. Les fournisseurs de données ESG peuvent changer l'évaluation d'émetteurs ou d'instruments à leur entière discrétion et de temps à autre en raison de facteurs ESG ou autres.
- L'approche de la finance durable peut évoluer et se développer avec le temps en raison d'un perfectionnement des processus décisionnels en matière d'investissement afin de gérer les facteurs et les risques ESG et en raison d'évolutions juridiques et réglementaires.

Catégories d'actifs éligibles

- Actifs (hors dérivés intégrés).

ACTIONS

Le Fonds fera l'objet d'une exposition d'au minimum 60% pouvant aller jusqu'à 100% sur le marché des actions du secteur immobilier de l'Union européenne. Les choix de gestion peuvent conduire à une exposition du portefeuille sur des sociétés de petites capitalisations.

Le FCP pourra également investir sur le marché des actions du secteur immobilier hors Union européenne.

TITRES DE CRÉANCE ET INSTRUMENTS DU MARCHÉ MONÉTAIRE

Le FCP pourra investir dans la limite de 40% de son actif 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).

PARTS OU ACTIONS D'OPC

Le FCP pourra investir dans la limite de 10 % de son actif en parts ou actions d'OPCVM de droit français ou étranger ou en parts ou actions de FIA de droit français ou de FIA établis dans d'autres États membres de l'Union européenne ou de fonds d'investissement constitués sur le fondement d'un droit étranger et répondant aux quatre critères de l'article R214-13 du Code monétaire et financier, sans contrainte de classification.

Le FCP peut investir dans des OPC ou des FIA gérés par Sofidy ou par une société liée.

▪ Instruments dérivés

Le FCP peut investir dans la limite de 100 % de l'actif sur des instruments financiers à terme négocié sur des marchés réglementés français ou étrangers afin de couvrir le portefeuille aux risques action, taux, change, ou de l'exposer aux risques action, taux, change, sans rechercher de surexposition, pour réaliser l'objectif de gestion. Ces interventions pourront être réalisées dans le cadre de contrats de futures, d'options, ou de change à terme.

Les instruments financiers à terme éligibles seront des instruments financiers à terme simples.

▪ Titres intégrant des dérivés

Le FCP pourra investir dans des titres intégrant des dérivés (warrants, bons de souscription, obligations convertibles) jusqu'à 20 % de son actif à des fins d'exposition aux risques action, taux, change, sans rechercher de surexposition.

Les titres intégrant des dérivés éligibles n'intégreront que des instruments financiers à terme simples.

▪ Dépôts et liquidités

Le FCP peut détenir des liquidités à titre accessoire, notamment pour faire face aux rachats de parts par les investisseurs.

Le FCP pourra effectuer, dans la limite de 40 % de son actif net, des dépôts en vue d'optimiser la gestion de sa trésorerie.

▪ Emprunts d'espèce

Le FCP pourra réaliser ponctuellement des emprunts d'espèces jusqu'à 10 % de son actif pour faire face soit à un décalage temporaire entre des flux d'achat et de vente de titres sur le marché, soit à des rachats.

▪ Opérations d'acquisitions et cessions temporaires de titres

Néant.

PROFIL DE RISQUE :

Votre argent sera principalement investi dans des instruments financiers sélectionnés par la société de gestion. Ces instruments connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Le profil de risque du FCP correspond à des investisseurs qui souhaitent investir à long terme dans un portefeuille d'actions cotées en Bourse.

Les risques auxquels le FCP peut être exposé sont :

▪ Risque de perte en capital

L'OPCVM n'offre aucune garantie de performance ou de capital. De ce fait, le capital initialement investi peut ne pas être totalement restitué.

▪ Risque de gestion discrétionnaire

Le style de gestion discrétionnaire appliqué au fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des valeurs. Il existe un risque que l'OPCVM ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les valeurs les plus performantes. La performance du fonds peut donc être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur liquidative du fonds peut en outre avoir une performance négative.

▪ Risque Actions

Le fonds peut être exposé au minimum à 60 % et au maximum à 100 % en actions. Les marchés actions peuvent connaître des fluctuations importantes dépendant notamment des anticipations sur l'évolution de l'économie mondiale et des résultats des entreprises. En cas de baisse des marchés la valeur liquidative du fonds peut baisser.

▪ Risque sectoriel

Le FCP investissant dans un secteur spécialisé, peut être soumis à un risque (et une volatilité) plus important que dans le cas d'investissements faits dans une fourchette plus large de titres couvrant plusieurs secteurs. La valeur liquidative du fonds peut donc baisser plus rapidement.

▪ Risque de liquidité

Le fonds peut être investi en actions de petites capitalisations boursières, il peut être également exposé à la dette de petites et moyennes capitalisations ou en titres qui, compte tenu de leurs caractéristiques spécifiques, peuvent présenter un risque de liquidité. Le volume de ces titres cotés en Bourse est réduit, les mouvements de marché sont donc plus marqués à la baisse, et plus rapides que sur les grandes capitalisations. La valeur liquidative du fonds peut donc baisser plus rapidement.

▪ Risque de taux

Le fonds peut investir dans des produits de taux : en cas de remontée des taux d'intérêt, la valeur des produits de taux peut baisser et entraîner une baisse de la valeur liquidative du fonds.

L'attention des investisseurs est par ailleurs attirée sur le fait que le cours des actions, particulièrement des actions du secteur immobilier, peut être indirectement impacté par l'évolution des taux d'intérêt.

▪ Risque de crédit

Le risque de crédit correspond au risque de baisse de la qualité de crédit d'un émetteur ou de défaut de ce dernier. La valeur des titres de créance, dans lesquels le fonds peut investir, peut baisser entraînant une baisse de la valeur liquidative.

▪ Risque lié à l'utilisation de produits dérivés

Le risque lié aux techniques de gestion est 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.

▪ Risque de change

Le fonds peut être soumis à un risque de change. Il s'agit du risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. En cas de baisse d'une devise par rapport à l'euro, la valeur liquidative baissera.

▪ Risque de durabilité

Le risque de durabilité désigne un événement ou une condition environnementale, sociale ou de gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds :

- (i) Risques environnementaux, qui comprennent la réalisation d'effets néfastes sur les organismes vivants et l'environnement par les effluents, les émissions, les déchets, l'épuisement des ressources, etc. résultant des activités d'une organisation. Les risques climatiques comprennent à la fois l'effet des activités d'une organisation sur le changement climatique et l'effet du changement climatique sur l'organisation elle-même.
- (ii) Risques sociaux, qui comprennent les risques liés aux droits humains, à la santé et à la sécurité, les risques sociaux dans la chaîne d'approvisionnement, la gestion du climat social et le développement du capital humain, la gestion de la qualité et des risques liés à la sécurité des consommateurs, la gestion et la matérialité des controverses sociales/sociétales, la gestion des capacités d'innovation et du capital immatériel.
- (iii) Risques de gouvernance, qui désignent les risques liés à la gestion fonctionnelle d'une organisation, à la gestion des risques réglementaires, la gestion et à l'intégration de la durabilité dans la qualité de la stratégie de l'entreprise. Les défaillances de la gouvernance, par exemple la violation significative des accords internationaux, le non-respect des droits de l'homme, les problèmes de corruption, etc. se traduisent par des risques matériels de durabilité, y compris des risques de litiges et de réclamations. Cette catégorie couvre également les risques de cybersécurité qui résultent de l'utilisation croissante des technologies numériques dans tous les secteurs.

SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS (YC. PROFIL DE L'INVESTISSEUR TYPE) :

- **Parts P** : tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques ;
- **Parts I et GI** : tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels ;
- **Parts C** : Strictement réservée aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseils en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions de commissions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale ;
- **Parts E** : Exclusivement réservées aux mandataires sociaux et salariés (investissant soit directement, soit par le biais de toutes sociétés qu'ils contrôlent), sociétés ou fonds placés sous le contrôle (i) de la société de gestion ou (ii) de toute société contrôlant, directement ou indirectement, la société de Gestion, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

Les parts du fonds ne sont pas ouvertes aux investisseurs ayant la qualité de « U.S. Person », telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230-17 CFR230.903).

Le fonds n'est pas, et ne sera pas, enregistré en vertu de l'U.S. Investment Company Act de 1940. Toute revente ou cession de parts aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la société de gestion du fonds. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ».

La société de gestion du fonds a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la société de gestion du fonds, faire subir un dommage au fonds qu'il n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'offre de parts n'a pas été autorisée ou rejetée par la SEC, la commission spécialisée d'un État américain ou toute autre autorité régulatrice américaine, pas davantage que lesdites autorités ne se sont prononcées ou n'ont sanctionné les mérites de cette offre, ni l'exactitude ou le caractère adéquat des documents relatifs à cette offre. Toute affirmation en ce sens est contraire à la loi.

Tout porteur de parts doit informer immédiatement la société de gestion du fonds dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant U.S. Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La société de gestion du fonds se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention des parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts du fonds.

PROFIL TYPE :

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. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans cet OPCVM dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou au contraire de privilégier un investissement prudent. Dans tous les cas, il est fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas les exposer uniquement aux risques de l'OPCVM.

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE : SUPÉRIEURE À 5 ANS

MODALITÉS DE DÉTERMINATION ET D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES :

- **Parts P** : capitalisation
- **Parts I** : capitalisation
- **Parts GI** : capitalisation
- **Parts C** : capitalisation
- **Parts E** : capitalisation

Les sommes distribuables sont constituées par :

- le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus ;
- 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.

CARACTÉRISTIQUES DES PARTS OU ACTIONS :

Parts	Code ISIN	Distribution des sommes distribuables	Devise de libellé	Montant minimum de souscription initiale	Souscription ultérieure minimale	Souscripteurs concernés	Valeur initiale de la part
P-C	FR0011694256	Capitalisation	Euro	1 part	1 part	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs personnes physiques	100 euros
I-C	FR0011694264	Capitalisation	Euro	100 parts	1 part	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels	1 000 euros
GI-C	FR0013349289	Capitalisation	Euro	100 parts	1 part	Tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels	10 000 euros
C-C	FR0013349297	Capitalisation	Euro	1 part	1 part	Strictement réservée aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseils en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions de commissions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale	100 euros
E-C	FR001400MK71	Capitalisation	Euro	1 part	1 part	Les mandataires sociaux et salariés (investissant soit directement, soit par le biais de toutes sociétés qu'ils contrôlent), sociétés ou fonds placés sous le contrôle (i) de la société de gestion ou (ii) de toute société contrôlant, directement ou indirectement, la société de Gestion, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce	100 euros

MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS ET DE RACHAT :

Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chaque jour de calcul de la valeur liquidative (J) avant 12h30 et sont exécutées le premier jour ouvré suivant, sur la valeur liquidative calculée et datée du jour J (publiée en J+1). Le délai entre la date de centralisation de l'ordre de souscription ou de rachat et la date de règlement / livraison est de 3 jours ouvrés.

Les ordres de souscription et de rachat sont reçus et centralisés chaque jour à 12h30 auprès de CACEIS BANK, 89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge.

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des intermédiaires autres que CACEIS BANK doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits intermédiaires vis-à-vis de CACEIS BANK. En conséquence, ces intermédiaires peuvent appliquer leur propre heure limite, antérieure à celle mentionnée ci-dessus, afin de tenir compte de leur délai de transmission des ordres à CACEIS BANK.

La valeur liquidative est établie de manière quotidienne, sauf en cas de jour férié légal en France et/ou en cas de fermeture de la Bourse de Paris. La valeur liquidative est disponible auprès de la société de gestion (Sofidy - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex), sur le site internet de la société de gestion (www.sofidy.com), ainsi qu'auprès du dépositaire (CACEIS BANK, 89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge).

Les ordres sont exécutés conformément au tableau ci-dessous :

J : Jour d'établissement de la valeur liquidative	J+1 jour ouvré	J+3 jours ouvrés
Centralisation avant 12h30 des ordres de souscription et de rachat	Publication de la valeur liquidative datée de J	Livraison, des souscriptions Règlement des rachats

Le passage d'une catégorie de parts à une autre s'effectue au moyen d'une demande de rachat des parts de la catégorie possédée, suivie d'une demande de souscription de parts d'une autre catégorie. L'attention des investisseurs est donc attirée sur le fait que le passage d'une catégorie de parts à une autre entraîne l'application du régime fiscal des plus ou moins-values sur instruments financiers.

DISPOSITIF DE PLAFONNEMENT DES RACHATS (« GATES ») :

Lorsque des circonstances exceptionnelles l'exigent et dans l'intérêt des actionnaires, la Société de Gestion pourra mettre en œuvre le dispositif dit de « gates » permettant d'étaler les demandes de rachats des actionnaires du fonds sur plusieurs valeurs liquidatives dès lors qu'elles excèdent un seuil déterminé.

DESCRIPTION DE LA MÉTHODE :

Pour déterminer le seuil permettant de déclencher le dispositif de plafonnement des rachats, la société de gestion prend en compte la périodicité de calcul de la valeur liquidative du fonds, l'orientation de gestion du fonds ainsi que la liquidité des actifs dans le portefeuille.

Sur ces bases, la Société de Gestion a fixé le seuil à 5% de l'actif net mesuré à partir de la dernière valeur liquidative connue du fonds.

- La Société de Gestion peut ainsi décider de la mise en œuvre du dispositif de plafonnement des rachats dès lors que, à une même date de centralisation, le montant total des rachats diminué du montant total des souscriptions rapporté à l'actif net mesuré à partir de la dernière valeur liquidative connue du fonds (le « ratio des rachats nets ») dépasse le seuil de 5%.

Le fonds peut toutefois décider d'honorer les demandes de rachats au-delà du seuil prévu, et d'exécuter partiellement ou totalement les demandes de rachat au-delà de ce seuil.

La durée maximale d'application du dispositif de plafonnement des rachats est fixée à 20 valeurs liquidatives sur 3 mois.

Le seuil de déclenchement du plafonnement des rachats est identique pour toutes les catégories de parts. Le seuil s'applique sur les rachats centralisés pour l'ensemble de l'actif du fonds et non de façon spécifique selon les catégories de parts du fonds.

CAS D'EXONÉRATION DU MÉCANISME DE GATES :

Les opérations de souscription et de rachat, pour un même montant ou pour un même nombre d'actions, sur la base de la même date de valeur liquidative, le même code ISIN, et pour un même porteur ou ayant droit économique (dites opérations d'aller-retour) n'entrent pas dans le calcul du ratio des rachats nets.

INFORMATION DES PORTEURS :

En cas de déclenchement des Gates, l'ensemble des porteurs du fonds est informé par tout moyen, et au minimum sur le site internet de la Société de Gestion : www.sofidy.com.

Pour les actionnaires dont les ordres n'auraient pas été exécutés, ces derniers seront informés de manière particulière et dans les plus brefs délais.

D'une manière générale, le déclenchement des Gates fera l'objet d'une information de tous les porteurs dans la prochaine information périodique.

TRAITEMENT DES ORDRES NON EXÉCUTÉS :

Les ordres de rachat seront exécutés dans les mêmes proportions pour les porteurs du fonds ayant demandé un rachat depuis la dernière date de centralisation. Les ordres non exécutés seront automatiquement reportés sur la valeur liquidative suivante et ne seront pas prioritaires sur les nouveaux ordres de rachat passés pour exécution sur la valeur liquidative suivante. En tout état de cause, les ordres de rachat non exécutés et automatiquement reportés ne pourront faire l'objet d'une révocation de la part des porteurs du fonds.

EXEMPLE PERMETTANT D'ILLUSTRE LE MÉCANISME MIS EN PLACE :

À titre d'exemple, si les demandes de rachats nets représentent 10% de l'actif net du fonds (alors que le seuil de déclenchement est fixé à 5% de l'actif net), la société de gestion peut décider d'honorer les demandes de rachats jusqu'à 7,5% de l'actif net en respectant le principe d'équité de traitement (et donc exécuter 75% des demandes de rachats au lieu de 50% si elle appliquait strictement le plafonnement à 5%).

MÉCANISME DE SWING PRICING OU DE DROITS AJUSTABLE :

Un mécanisme de Swing Pricing a été mis en place par Sofidy dans le cadre de sa politique de valorisation. Ce mécanisme est détaillé dans la partie 7 du prospectus : « Règles d'évaluation de l'actif ».

Frais et commissions

COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT :

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises à l'OPCVM servent à compenser les frais supportés par l'OPCVM pour investir ou désinvestir les avoirs confiés.

Les commissions non acquises reviennent à la société de gestion, aux commercialisateurs, etc.

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème
Commission de souscription non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	Parts P : 4,0% maximum Parts I : 3,0% maximum Parts GI : 1,0% maximum Parts C : 4,0% maximum Parts E-C : Néant
Commission de souscription acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	0%
Commission de rachat non acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	0%
Commission de rachat acquise à l'OPCVM	Valeur liquidative x nombre de parts	0%

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION :

Ces frais recouvrent tous les frais facturés directement à l'OPCVM, à l'exception :

- des frais de transactions (frais d'intermédiation et commission de mouvement),
- des commissions de surperformance. Celles-ci rémunèrent la société de gestion dès lors que l'OPCVM a dépassé ses objectifs.

Frais facturés à l'OPCVM	Assiette	Taux barème
1 Frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion (CAC, dépositaire...) TTC*	Actif net	Parts P : 2,20% TTC maximum Parts I : 1,10% TTC maximum Parts GI : 0,75% TTC maximum Parts C : 1,30% TTC maximum Parts E-C : 0,20% TTC maximum
2 Commissions de mouvement (Les commissions de mouvement sont perçues exclusivement par le dépositaire ⁽¹⁾)	Valeurs mobilières ESES hors OPCVM (France, Belgique, Pays-Bas)	8 €
	Valeurs mobilières hors OPCVM (Allemagne, Autriche, Luxembourg, Grèce, Suisse, Espagne, Italie, Portugal, Suède, Finlande, Norvège, Danemark, UK, US, Cleastream et Japon)	13 €
	Valeurs mobilières hors OPCVM (Hong Kong, Singapour, Australie, Nouvelle-Zélande, Turquie et Pologne)	35 €
	Valeurs mobilières hors OPCVM (République tchèque)	45 €
	OPCVM	10 € (+ 5 € par instructions annuelles ou réparées)
	Cash	2 €
	Change de types Spot, Terme et SWAP (intégration STP)	20 €
	Change de type Spot (intégration manuelle)	50 €
	Change de type Terme (intégration manuelle)	70 €
Change de type SWAP (intégration manuelle)	100 €	
3 Commission de surperformance	Actif net	Parts P / I / GI / C : 20% TTC de la surperformance annuelle nette de frais du FCP par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis. Dans le respect du principe de « high water mark » ⁽²⁾ à compter du 1 ^{er} décembre 2020 Parts E : Néant

(1) Les commissions de mouvement sont prélevées en totalité par le Teneur de Compte / Conservateur de l'OPCVM. Pour l'exercice de sa mission, le dépositaire agissant en sa qualité de Teneur de Compte / Conservateur de l'OPCVM pratique une tarification fixe ou forfaitaire par opération selon la nature des titres, des marchés et des instruments financiers traités.

(2) Les commissions de surperformance suivent le principe du « High Water Mark » : aucune commission de surperformance n'est versée en fin d'exercice tant que la performance du fonds n'a pas dépassé celle de l'indicateur de référence depuis la dernière fois qu'une commission variable a été versée. De plus, ces commissions de performance ne sont versées que si la performance du fonds est positive en termes absolus depuis la dernière fois qu'une commission variable a été versée.

* Le taux de frais de gestion financière et frais administratifs externes à la société de gestion (CAC, dépositaire...) correspond au taux maximum applicable. Le taux réel de cette catégorie de frais pourra être révisé par la Société de Gestion de Portefeuille sans pouvoir excéder ce taux maximum. Il sera communiqué aux investisseurs dans les reportings périodiques et annuels.

MODALITÉ DE CALCUL DE LA COMMISSION DE SURPERFORMANCE APPLICABLE AUX PARTS P / I / GI ET C :

Assiette	Actif net avant frais de gestion variables
Date de constatation	En fin d'exercice
Calcul de la 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 où une commission de surperformance a été versée ⁽¹⁾ et enregistrant les mêmes variations liées aux souscriptions / rachats que l'OPCVM.
Provisionnement	Provision (ou reprise de provision) intégrée quotidiennement dans la Valeur Liquidative
Condition	Performance de la part positive par rapport à la dernière clôture de l'exercice où une commission de surperformance a été versée ⁽¹⁾
Quote-part de la commission de surperformance	20 % TTC
Rachats de parts	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
Date de prélèvement	À la clôture de chaque exercice

(1) Depuis le 1^{er} janvier 2020 pour la première période de référence des commissions incluant le principe du « high water mark ».

FRAIS DE RECHERCHE :

Des frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers peuvent être facturés au fonds. Des informations complémentaires sur les frais de recherche sont disponibles auprès de la société de gestion sur simple demande.

PROCÉDURE DE CHOIX DES INTERMÉDIAIRES :

Chaque année les intermédiaires financiers sont sélectionnés par l'ensemble des gérants de la société de gestion sur la base d'une série de critères de qualité de service :

- Qualité et prix d'exécution (best execution) ;
- Disponibilité et réactivité du vendeur dédié ;
- Qualité du traitement post-exécution.

4 - INFORMATION D'ORDRE COMMERCIAL

Les demandes d'information et les documents relatifs à l'OPCVM peuvent être consultés et téléchargés à partir du site www.sofidy.com ou être obtenus en s'adressant directement à la société de gestion :

- **Société de Gestion** : Sofidy (303, square Champs Élysées - Évry-Courcouronnes - 91026 Évry Cedex).
- **E-mail** : sofidy@sofidy.com.
- **Téléphone** : 01 69 87 02 00.

Les demandes de souscriptions et de rachats relatives à l'OPCVM sont centralisées auprès du dépositaire du fonds : CACEIS BANK (89 Rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge).

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 www.sodify.com.

La société de gestion peut transmettre la composition du portefeuille de l'OPC à ses investisseurs dans un délai qui ne peut être inférieur à 48 heures après la publication de la valeur liquidative, uniquement pour les besoins de calcul des exigences réglementaires liées à la directive 2009/138/CE (Solvabilité 2). Chaque investisseur qui souhaite en bénéficier devra avoir mis en place des procédures de gestion de ces informations sensibles préalablement à la transmission de la composition du portefeuille de façon à ce que celles-ci soient utilisées uniquement pour le calcul des exigences prudentielles.

5 - RÈGLES D'INVESTISSEMENT

En sus des ratios spécifiques à l'OPCVM définit dans la partie « Catégories d'actifs éligibles » présente dans ce prospectus, l'OPCVM respectera les ratios réglementaires applicables aux OPCVM conformes à la directive 2009/65/CE.

6 - RISQUE GLOBAL

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

7 - RÈGLES D'ÉVALUATION DE L'ACTIF

MÉTHODE DE COMPTABILISATION :

L'organisme s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment au plan comptable des OPCVM (Avis du Conseil National de la Comptabilité n° 2003-08 du 24 juin 2003).

La devise de comptabilité du fonds est l'euro.

Les comptes relatifs au portefeuille titres sont tenus par référence au coût historique : les entrées (achats ou souscriptions) et les sorties (ventes ou remboursements) sont comptabilisées sur la base du prix d'acquisition, frais exclus. Toute sortie génère une plus-value ou une moins-value de cession ou de remboursement et éventuellement une prime de remboursement.

L'OPCVM valorise son portefeuille à la valeur actuelle, valeur résultant de la valeur de marché ou à défaut d'existence de marché de méthodes financières par tous moyens externes : valeurs d'expertise, valeur retenue en cas d'OPA ou OPE, transactions significatives...

La différence valeur d'entrée - valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

Les règles d'évaluation sont fixées, sous sa responsabilité, par la société de gestion.

RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS :

Lors de chaque valorisation, les actifs du FCP sont évalués selon les principes suivants :

- **Actions, obligations et titres assimilés cotés (valeurs françaises et étrangères) :** valorisées au cours de clôture, les titres étrangers au dernier cours de clôture connu ;
- **Titres d'OPC en portefeuille :** évaluation sur la base de la dernière valeur liquidative connue ;
- **Dérivés listés :** cours de compensation et/ou cours de clôture du jour ;
- **Titres de Créance Négociable (TCN) :**
 - Les TCN qui lors de l'acquisition, ont une durée de vie résiduelle de moins de trois mois, sont valorisés de manière linéaire. La différence entre la valeur d'acquisition et la valeur de remboursement est linéarisée sur la période restant à couvrir ;
 - Les TCN acquis avec une durée de vie résiduelle de plus de trois mois sont valorisés à leur valeur de marché jusqu'à 3 mois et un jour avant l'échéance. Le taux de référence retenu est le taux de rendement actuariel des BTAN de maturité équivalente publié par la banque de France. La différence entre la valeur de marché relevée 3 mois et 1 jour avant l'échéance et la valeur de remboursement est linéarisée sur les 3 derniers mois.

Les instruments financiers dont le cours n'a pas été constaté sont évalués soit au dernier cours de cotation antérieur, soit à la valeur probable de négociation sous la responsabilité des dirigeants de la société de gestion. Ces évaluations et leur justification sont communiquées au commissaire aux comptes à l'occasion de ses contrôles.

- **Devises :** les devises au comptant sont valorisées avec les cours publiés quotidiennement sur les bases de données financières utilisées par la Société de Gestion.

Les revenus sont comptabilisés selon la méthode des coupons courus.

MÉTHODE D'AJUSTEMENT « SWING PRICING » DE LA VALEUR LIQUIDATIVE AVEC SEUIL DE DÉCLENCHEMENT :

Les souscriptions et les rachats significatifs peuvent avoir un impact sur la valeur liquidative en raison du coût de réaménagement du portefeuille lié aux transactions d'investissement et de désinvestissement.

Ce coût peut provenir de l'écart entre le prix de transaction et le prix de valorisation, des taxes et/ou des frais de courtage. Aux fins de préserver l'intérêt des porteurs présents dans le fonds, Sofidy se réserve le droit d'appliquer un mécanisme de Swing Pricing, encadré par une politique, avec seuil de déclenchement.

Ainsi, dès lors que le total des ordres de souscription/rachat nets des porteurs sur l'ensemble des catégories de parts du fonds dépasse sur un jour de valorisation un seuil prédéfini sur la base de critères objectifs par Sofidy en pourcentage de l'actif net, la valeur liquidative peut être ajustée à la hausse (et respectivement à la baisse), pour prendre en compte les coûts de réajustement imputables respectivement aux ordres de souscription/ rachat nets.

Le fonds émettant plusieurs catégories de parts, la valeur liquidative de chaque catégorie de parts est calculée séparément mais tout ajustement a, en pourcentage, un impact identique sur l'ensemble des valeurs liquidatives des catégories de parts du fonds.

Le niveau de seuil de déclenchement ainsi que le facteur d'ajustement de la valeur liquidative sont déterminés par Sofidy et revus de façon périodique. En cas d'application du mécanisme de « Swing Pricing », la valeur liquidative dite « swinguée » sera la valeur liquidative officielle communiquée aux porteurs du fonds. Toutefois, en cas d'existence d'une commission de surperformance, celle-ci est calculée sur la valeur liquidative avant application du mécanisme d'ajustement.

Dans la mesure où cet ajustement est lié au montant net des ordres de souscription et rachat du FCP, il n'est pas possible de prédire avec exactitude s'il sera fait application du swing pricing à un moment donné dans le futur, ni la fréquence à laquelle la société de gestion effectuera de tels ajustements. Les investisseurs sont informés que la volatilité de la valeur liquidative du FCP peut ne pas refléter uniquement celle des titres détenus en portefeuille en raison de l'application du swing pricing.

Conformément aux dispositions réglementaires, la société de gestion ne communique pas sur les niveaux de seuil de déclenchement et veille à ce que les circuits d'information internes soient restreints afin de préserver le caractère confidentiel de l'information.

8 - RÉMUNÉRATION

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 rémunération variable est le cas échéant soumise aux dispositions des Directives AIFM et OPCVM V pour le Personnel Identifié au sens desdites Directives. Cette rémunération est complétée des dispositifs d'épargne salariale obligatoires (participation) ou volontaires (intéressement, supplément d'intéressement, abondement) ; ainsi que de dispositifs de fonds salariés (participation au capital de la Société de Gestion et des fonds gérés).

La politique de rémunération variable recherche un alignement des intérêts entre les salariés et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés.

Le détail de la politique de rémunération est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à l'adresse **www.sofidy.com**. Un exemplaire papier est mis à disposition gratuitement sur demande.

RÈGLEMENT

TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

ARTICLE 1 - PARTS DE COPROPRIÉTÉ

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du fonds. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du fonds est de 99 ans à compter du 4 novembre 2014 sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de la prorogation prévue au présent règlement.

Catégories de parts :

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FCP.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficiaire de régimes différents de distribution des revenus (distribution ou capitalisation) ;
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscriptions et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les parts pourront être fractionnées, sur décision de la Direction Générale de la société de gestion en dixièmes, centièmes, millièmes, ou dix millièmes dénommées fractions de parts.

Les dispositions du règlement réglant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

Enfin, la Direction Générale de la société de gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux porteurs en échange des parts anciennes.

ARTICLE 2 - MONTANT MINIMAL DE L'ACTIF

Il ne peut être procédé au rachat des parts si l'actif du FCP devient inférieur à 300 000 euros ; lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieur à ce montant, la société de gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation de l'OPCVM concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 411-16 du règlement général de l'AMF (mutation de l'OPCVM).

ARTICLE 3 - ÉMISSION ET RACHAT DES PARTS

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le prospectus.

Les parts de fonds commun de placement peuvent faire l'objet d'une admission à la cote selon la réglementation en vigueur.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire et/ou par apport d'instruments financiers. La société de gestion a le droit de refuser les valeurs proposées et, à cet effet, dispose d'un délai de sept jours à partir de leur dépôt pour faire connaître sa décision. En cas d'acceptation, les valeurs apportées sont évaluées selon les règles fixées à l'article 4 et la souscription est réalisée sur la base de la première valeur liquidative suivant l'acceptation des valeurs concernées.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du fonds lorsque les porteurs de parts ont signifié leur accord pour être remboursés en titres. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de cinq jours suivant celui de l'évaluation de la part.

Toutefois, si, en cas de circonstances exceptionnelles, le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le fonds, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir excéder 30 jours.

Sauf en cas de succession ou de donation-partage, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée par le prospectus du FCP.

En application de l'article L. 214-8-7 du Code monétaire et financier, le rachat par le FCP de ses parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la société de gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des porteurs le commande.

En cas de circonstances exceptionnelles et lorsque l'intérêt des actionnaires l'exige, la Société de Gestion a prévu la mise en place d'un dispositif permettant le plafonnement des rachats à partir du seuil de 5% (rachats nets des souscriptions/dernier actif net d'inventaire connu).

Toutefois, ce seuil ne déclenche pas de manière systématique les Gates : si les conditions de liquidité le permettent, la Société de Gestion peut décider en effet d'honorer les rachats au-delà de ce seuil. Le nombre maximal de valeurs liquidatives pour lesquelles un plafonnement des rachats peut être appliqué est fixé à 20 valeurs liquidatives sur 3 mois.

La part de l'ordre non exécuté ne peut en aucun cas être annulée et est automatiquement reportée sur la prochaine date de centralisation. Les opérations de souscription et de rachat, pour un même nombre d'actions, sur la base de la même date de valeur liquidative, le même code ISIN, un même nombre d'actions et pour un même actionnaire ou ayant droit économique (dites opérations d'aller/retour) ne sont pas soumises à la Gate.

Lorsque l'actif net du FCP est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat des parts ne peut être effectué.

La société de gestion du FCP peut restreindre ou empêcher la détention de parts du FCP par toute personne ou entité à qui il est interdit de détenir des parts du FCP (ci-après, la « Personne non Éligible »).

Une Personne non Éligible est une « U.S. Person » telle que définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903) et précisée dans le Prospectus.

À cette fin, la société de gestion du FCP peut :

- (i) refuser d'émettre toute part dès lors qu'il apparaît qu'une telle émission aurait ou pourrait avoir pour effet que lesdites parts soient directement ou indirectement détenues au bénéfice d'une Personne non Éligible,
 - (ii) à tout moment requérir d'une personne ou entité dont le nom apparaît sur le registre des porteurs de parts que lui soit fournie toute information, accompagnée d'une déclaration sur l'honneur, qu'elle considérerait nécessaire aux fins de déterminer si le bénéficiaire effectif des parts considérées est ou non une Personne non Éligible,
- et (iii) lorsqu'il lui apparaît qu'une personne ou entité est (i) une Personne non Éligible et, (ii) seule ou conjointement, le bénéficiaire effectif des parts, procéder au rachat forcé de toutes les parts détenues par un tel porteur de parts après un délai de 10 jours ouvrés suivant la date d'envoi par la société de gestion de la notification de rachat forcé au porteur. Le rachat forcé s'effectuera à la dernière valeur liquidative connue, diminuée le cas échéant des frais, droits et commissions applicables, qui resteront à la charge de la Personne non Éligible après un délai de 10 jours ouvrés suivant la date d'envoi par la société de gestion de la notification de rachat forcé au porteur durant lequel le bénéficiaire effectif des parts pourra présenter ses observations à l'organe compétent.

ARTICLE 4 - CALCUL DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus.

TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FONDS

ARTICLE 5 - LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion du fonds est assurée par la société de gestion conformément à l'orientation définie pour le fonds.

La société de gestion agit en toutes circonstances pour le compte des porteurs de parts et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le fonds.

ARTICLE 5 BIS - RÈGLES DE FONCTIONNEMENT

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif de l'OPCVM ainsi que les règles d'investissement sont décrits dans le prospectus.

ARTICLE 6 - LE DÉPOSITAIRE

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été confiées contractuellement par la société de gestion. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la société de gestion, il informe l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 7 - LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes est désigné pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par le Directeur Général de la société de gestion.

Il certifie la sincérité des comptes.

Il peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

- 1° À constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
- 2° À porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
- 3° À entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le Directeur Général de la société de gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Il atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.

ARTICLE 8 - LES COMPTES ET LE RAPPORT DE GESTION

À la clôture de chaque exercice, la société de gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du fonds pendant l'exercice écoulé.

La société de gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs de l'OPC.

La société de gestion tient ces documents à la disposition des porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe

du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des porteurs de parts, soit mis à leur disposition à la société de gestion.

TITRE 3 - MODALITÉS D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

ARTICLE 9 - MODALITÉ D'AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des intérêts, arrérages, dividendes, primes et lots, jetons de présence ainsi que tous produits relatifs aux titres constituant le portefeuille du fonds majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué des frais de gestion et de la charge des emprunts.

Les sommes distribuables sont constituées par :

- le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus,
- 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 et d'une capitalisation et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

La société de gestion décide de la répartition des résultats.

Le résultat net est réparti entre les deux catégories de parts au prorata de leur quote-part dans l'actif net global.

Pour chaque catégorie de parts, le cas échéant, le FCP peut opter pour l'une des formules suivantes :

- La capitalisation pure : les sommes distribuables sont intégralement capitalisées à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la loi ;
- La distribution pure : les sommes sont intégralement distribuées, aux arrondis près ; possibilité de distribuer des acomptes ;
- Pour les FCP qui souhaitent conserver la liberté de capitaliser ou/et de distribuer. La société de gestion décide chaque année de l'affectation des résultats.

La société de gestion a décidé la création de parts « C » de capitalisation.

Les sommes capitalisables sont égales au résultat net précédemment défini majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus de la catégorie des parts C afférents à l'exercice clos.

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 10 - FUSION - SCISSION

La société de gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le fonds à un autre OPCVM qu'elle gère, soit scinder le fonds en deux ou plusieurs autres fonds communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu'un mois après que les porteurs en ont été avisés.

Elles donnent lieu à la délivrance d'une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

ARTICLE 11 - DISSOLUTION - PROROGATION

Si les actifs du fonds demeurent inférieurs, pendant trente jours, au montant fixé à l'article 2 ci-dessus, la société de gestion en informe l'Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre fonds commun de placement, à la dissolution du fonds.

La société de gestion peut dissoudre par anticipation le fonds ; elle informe les porteurs de parts de sa décision et à partir de cette date les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La société de gestion procède également à la dissolution du fonds en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu'aucun autre dépositaire n'a été désigné, ou à l'expiration de la durée du fonds, si celle-ci n'a pas été prorogée.

La société de gestion informe l'Autorité des marchés financiers par courrier de la date et de la procédure de dissolution retenue.

Ensuite, elle adresse à l'Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d'un fonds peut être décidée par la société de gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l'expiration de la durée prévue pour le fonds et portée à la connaissance des porteurs de parts et de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 12 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, la société de gestion ou le liquidateur désigné assume les fonctions de liquidateur ; à défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de toute personne intéressée. Ils sont investis à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les porteurs de parts en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE 5 - CONTESTATION

ARTICLE 13 - COMPÉTENCE - ÉLECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives au fonds qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la société de gestion ou le dépositaire, sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Publication d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SOFIDY SÉLECTION 1 (FCP de droit français).

Identifiant légal :

- LFR0011694256 (P/C)
- FR0013349297 (C/C)
- FR0011694264 (I/C)
- FR0013349289 (GI/C)
- FR001400MK71 (E/C)

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ...% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. <input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. 	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0 % d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. <input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE. <input type="checkbox"/> Avec un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ...%.	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

QUELLES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES SONT PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds promeut les caractéristiques environnementales/sociales suivantes :

- Le fonds promeut des garanties environnementales et sociales minimales en appliquant des critères d'exclusion relatifs aux produits et pratiques commerciales dont il a été démontré qu'ils exercent un impact négatif sur l'environnement ou la société, ainsi que des critères d'investissement socialement responsable (« ISR ») visant à garantir une meilleure performance ESG du fonds par rapport à son univers d'investissement thématique ;
- Le fonds promeut les pratiques commerciales qui respectent le Pacte mondial des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, en évitant les entreprises violant ces principes ;
- Le fonds s'abstient d'investir dans des sociétés présentant un risque ESG élevé et limite ses investissements dans celles qui affichent un risque ESG autorisé ;
- Le fonds promeut les entreprises faisant des efforts d'efficacité carbone ;
- Le fonds met également en œuvre une politique d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs).

Ces éléments sont décrits plus en détail dans les sections suivantes.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le fonds.

QUELS SONT LES INDICATEURS DE DURABILITÉ UTILISÉS POUR MESURER LA RÉALISATION DE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

La première couche d'indicateurs génériques de durabilité du fonds, liée à la mise en œuvre de l'approche « Sustainability by Design » du Groupe Tikehau Capital auquel Sofidy appartient comprend les indicateurs suivants :

- Le nombre d'entreprises en portefeuille qui ne respectent pas la Politique d'exclusion adoptée par le Groupe (tel que détaillé ci-dessous).
- Le profil ESG des émetteurs (tel que décrit ci-dessous).

La deuxième couche d'indicateurs génériques de durabilité du fonds, liée à la mise en œuvre des critères d'investissement socialement responsable (« ISR »), comprend les indicateurs suivants :

- Le Fonds adopte une approche ESG « **best-in-universe** » qui permet de réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20% des émetteurs les moins bien notés au sein de tout l'univers d'investissement thématique.
- **Indicateur Droits Humains** - Le Fonds compare la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies par rapport à celle de son univers, en cherchant à surperformer son univers d'investissement thématique, étant précisé que le taux de couverture du portefeuille s'élèvera à au moins 90 % de son actif net ;
- **Indicateur Social** - Le Fonds compare la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants des entreprises en portefeuille par rapport à celle de son univers, en cherchant à surperformer son univers d'investissement thématique, étant précisé que le taux de couverture du portefeuille s'élèvera à au moins 70 % de son actif net ;
- **Indicateur environnemental** - Le Fonds compare l'intensité moyenne pondérée du fonds à celle de son univers d'investissement thématique (émissions de scopes 1,2 et émissions de scopes 1,2,3, par million d'euros de chiffre d'affaires) ;
- **Indicateur de Gouvernance** - Le Fonds compare la proportion d'émetteurs disposant d'une politique anticorruption publiée par rapport à celle de son univers.

QUELS SONT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS EFFECTUÉS CONTRIBUENT-ILS À CES OBJECTIFS ?

Sans objet.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTEND NOTAMMENT POURSUIVRE NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Sans objet.



La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

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'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

CE PRODUIT FINANCIER PREND-IL EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Oui,

Le fonds s'engage à suivre les principales incidences négatives (« PIN ») suivantes.

- Total des émissions de gaz à effet de serre (« GES ») et répartition par émissions des scopes 1, 2 et des scopes 1, 2 et 3 (indicateur PIN 1) ;
- L'empreinte carbone (indicateur PIN 2) ;
- Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements (indicateur PIN 3) ;
- Proportion de femmes parmi les cadres dirigeants des entreprises en portefeuille (indicateur PIN optionnel) et ;
- Proportion d'émetteurs disposant d'une politique anticorruption publiée (indicateur PIN optionnel).

Sont en outre considérées les PIN suivantes liées à la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital :

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles (indicateur PIN 4) ;
- Part des investissements dans des entreprises ayant des activités à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité (indicateur PIN 7) ;
- Part des investissements impliqués dans des violations des Principes directeurs de l'UNGC et de l'OCDE (indicateur PIN 10) ;
- Part des investissements dans des sociétés bénéficiaires impliquées dans la fabrication ou la vente d'armes controversées (indicateur PIN 14).

Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique conformément à l'article 11, paragraphe 2., de SFDR, ainsi que sur le site internet de la société de gestion au titre du rapport Article 29 LEC.

Non

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

QUELLE EST LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUIVIE PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

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. Le fonds dispose du label ISR.

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.

Exclusions

La Politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital s'applique au fonds (cette Politique d'exclusion est disponible sur le site Internet de la Société de gestion, <https://www.tikehaucapital.com/fr/our-group/sustainability/publications>).

La Politique d'exclusion repose sur des filtres basés sur des normes, parmi lesquelles les dix principes du Pacte mondial des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales. Les entreprises contrevenant à un ou plusieurs principes sont exclues de la politique d'investissement du fonds. Les exclusions du Groupe Tikehau Capital intègrent également les domaines suivants :

- Armes controversées ;
- Pétrole et gaz conventionnels et non conventionnels ;
- Charbon thermique ;
- Pornographie et prostitution ;
- Tabac.

Méthodologie ISR

Le fonds met en œuvre une approche, « best-in-universe » (exclusion des 20% d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG. Au moins 90% des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Profil ESG

La stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection rigoureuse de titres basée sur une analyse approfondie du sous-jacent immobilier et de son environnement, ainsi qu'une analyse des indicateurs financiers et extra-financiers.

Si la préanalyse des émetteurs est conforme à ce qui précède, le profil ESG des émetteurs est analysé selon la classification ci-dessous :

- **Risque ESG acceptable (notation S&P supérieure à 10)** : aucune restriction ne s'applique à l'investissement dans l'entreprise ;
- **Risque ESG élevé (notation S&P inférieure ou égale à 10)** : l'investissement dans l'entreprise est interdit.

Les Profils ESG sont mis à jour périodiquement. Une modification d'un score ESG peut entraîner ou non une modification du Profil ESG correspondant : si le Profil ESG passe à un niveau de risque élevé, le fonds est tenu d'exclure l'entreprise de son portefeuille d'investissement et de la céder dans un délai de 12 mois. Néanmoins, le désinvestissement peut ne pas avoir lieu si la société parvient à améliorer son Profil ESG avant la fin de cette période, ou si la Société de Gestion détermine qu'un tel désinvestissement dans ce délai n'est pas dans le meilleur intérêt des investisseurs du Fonds. Le Profil ESG est basé sur le score ESG quantitatif d'une entreprise, établi par un fournisseur de données externe. Si le fournisseur de données externe ne couvre pas l'entreprise, la Société de gestion utilise un outil adapté du même fournisseur de données externe pour générer un score ESG quantitatif. Ces scores quantitatifs suivent une échelle comparable et mesurent tous deux les performances et la gestion d'une entreprise en ce qui concerne les risques, opportunités et impacts ESG importants. Les scores ESG sont notamment basés sur les informations fournies par les entreprises.

Comme pour Sustainalytics, au moins 90% des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Le fonds met également en œuvre une politique d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES DÉFINIES DANS LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT POUR SÉLECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE CHACUNE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ?

Le Fonds présente les éléments contraignants suivants :

- Application d'exclusions normatives (application de la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital) et sectorielles en lien avec la thématique d'investissement du fonds ;
- Application de la méthodologie ISR selon une approche « best-in-universe » (construction, réduction de l'univers d'investissement thématique initial, suivi comparatif des émetteurs dans l'univers défini, communication régulière sur des indicateurs d'impact choisis). Au moins 90 % des titres en portefeuille (en % de l'Actif Net) font l'objet d'une analyse ESG via une notation Sustainalytics étant précisé que (i) les obligations et autres titres de créance émis par des émetteurs publics ou quasi publics, des liquidités détenues à titre accessoire, et (ii) les instruments dérivés à titre de couverture ne sont pas pris en compte dans l'Actif Net ;
- Le Profil ESG d'une société repose sur le score ESG quantitatif qui lui est attribué par un fournisseur de données externe (S&P). Dans les cas où le fournisseur de données externe ne couvre pas l'entreprise, la Société de Gestion utilise un outil adapté de la méthodologie de ce même fournisseur de données externe pour générer un score ESG quantitatif. Ces scores quantitatifs sont comparables en termes d'échelle et mesurent chacun les performances d'une entreprise et sa gestion de ses risques, ses opportunités et ses incidences ESG importants. Les scores ESG sont notamment basés sur les informations publiées par les entreprises. Au sein du profil ESG, au moins 90 % des titres en portefeuille (en % de l'Actif Net) font l'objet d'une notation ESG étant précisé que (i) les obligations et autres titres de créance émis par des émetteurs publics ou quasi publics, des liquidités détenues à titre accessoire, et (ii) les instruments dérivés à titre de couverture ne sont pas pris en compte dans l'Actif Net.
- Application de la politique d'exercice des droits de vote du Groupe ;
- Actions d'engagement menés avec les émetteurs.

DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LE PRODUIT FINANCIER S'ENGAGE-T-IL À RÉDUIRE SON PÉRIMÈTRE D'INVESTISSEMENT AVANT L'APPLICATION DE CETTE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ?

L'approche « best-in-universe » du label ISR appliqué au fonds permet de réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20% des émetteurs les moins bien notés en nombre au sein de tout l'univers d'investissement thématique. Pour l'application de cette approche, la Société de Gestion utilise la recherche d'une agence de notation extra-financière Sustainalytics.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

QUELLE EST LA POLITIQUE MISE EN ŒUVRE POUR ÉVALUER LES PRATIQUES DE BONNE GOUVERNANCE DES SOCIÉTÉS DANS LESQUELLES LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT ?

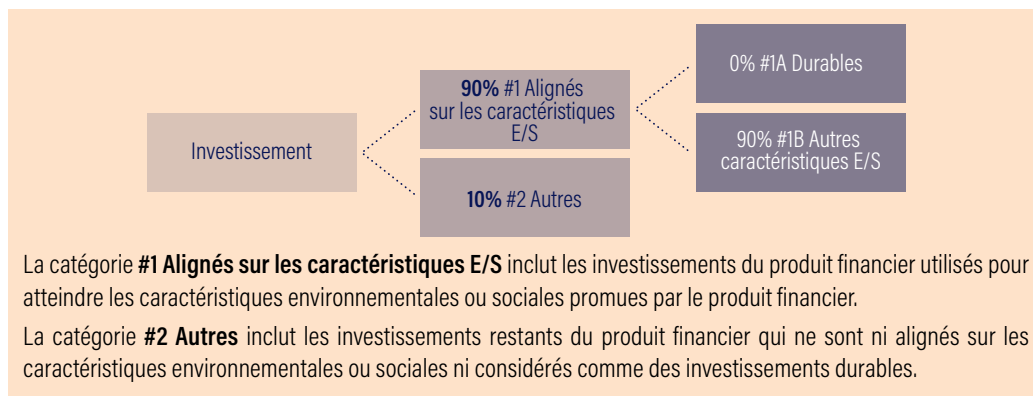
Afin d'évaluer les pratiques de bonne gouvernance, la Société de gestion tient compte, entre autres, des éléments suivants : les scores ESG des entreprises, l'adhésion aux codes de conduite internationaux (signataires du Pacte mondial des Nations unies, par exemple) et les controverses.

La Société de Gestion estime que l'évaluation des pratiques de bonne gouvernance est un processus continu, notamment au travers d'actions d'engagement menées directement avec les émetteurs. Si une société échoue sur un ou plusieurs des indicateurs évalués, elle peut néanmoins être incluse dans le portefeuille si, après examen, et hors risque ESG élevé, l'émetteur fait preuve de bonnes pratiques de gouvernance dans l'ensemble. Pour parvenir à cette conclusion, la Société de Gestion peut prendre en compte les mesures correctives prises par la société en portefeuille.

QUELLE EST L'ALLOCATION DES ACTIFS PRÉVUE POUR CE PRODUIT FINANCIER ?

Au moins 90 % de l'Actif Net du Fonds sont alignés sur les caractéristiques E/S.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

La catégorie **#1 Alignés** sur les caractéristiques E/S comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

COMMENT L'UTILISATION DE PRODUITS DÉRIVÉS PERMET-ELLE D'ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES PROMUES PAR LE PRODUIT FINANCIER ?

Le fonds n'utilise pas de produits dérivés dans le cadre de l'approche extra-financière pour la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues ni en soutien de cela. Les produits dérivés sont uniquement utilisés à des fins de couverture.



DANS QUELLE PROPORTION MINIMALE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL SONT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

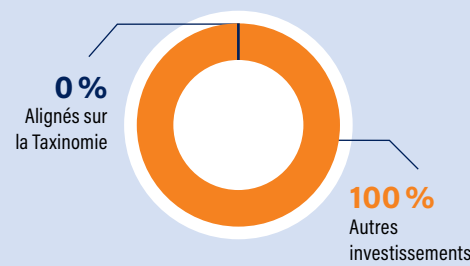
Le Fonds ne s'engage pas actuellement à investir dans des « investissements durables » au sens du Règlement Taxinomie. Toutefois, la position pourra être réexaminée parallèlement à la finalisation du cadre réglementaire et l'augmentation de la disponibilité de données fiables. La part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental alignés sur la taxinomie de l'UE est fixée à 0 %.

LE PRODUIT FINANCIER INVESTIT-IL DANS DES ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE ET/OU À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE QUI SONT CONFORMES À LA TAXINOMIE DE L'UE ?

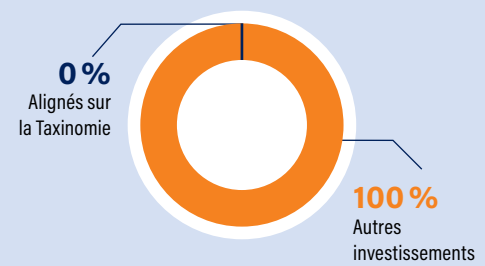
- Oui : Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non,

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



1. Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Le Fonds ne s'engageant pas à investir dans des investissements durables au sens du Règlement Taxonomie, la part minimale des investissements dans des activités transitoires et habilitantes au sens du Règlement Taxonomie est donc également fixée à 0 %.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI NE SONT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne s'engage pas à réaliser des investissements durables. En conséquence, le fonds ne s'engage pas à investir dans une part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE.



QUELLE EST LA PROPORTION MINIMALE D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Sans objet.



QUELS SONT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « #2 AUTRES », QUELLE EST LEUR FINALITÉ ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUENT-ELLES À EUX ?

Les autres investissements peuvent comprendre des fonds monétaires, des liquidités détenues à titre accessoire, et des instruments dérivés à des fins de couverture (instruments financiers à termes simples). À ce titre, ils ne sont soumis à aucune garantie environnementale ou sociale minimale. À titre accessoire, certains émetteurs en portefeuille pourraient ne pas être couverts par une notation Sustainalytics (méthodologie ISR) ou une notation S&P (profil ESG). Pour autant, la politique d'Exclusion du Groupe Tikehau Capital reste applicable à ces émetteurs.



UN INDICE SPÉCIFIQUE A-T-IL ÉTÉ DÉSIGNÉ COMME INDICE DE RÉFÉRENCE POUR DÉTERMINER SI CE PRODUIT FINANCIER EST ALIGNÉ SUR LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES QU'IL PROMEUT ?

Sans objet.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



OÙ PUIS-JE TROUVER EN LIGNE D'AVANTAGE D'INFORMATIONS SPÉCIFIQUES AU PRODUIT ?

<https://www.sofidy.com/solutions/Sofidy-selection-1/>



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tient pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

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

P-SSI-022024-FR-11218 | Document réalisé par Sofidy





Document d'Informations Clés

SOFIDY SÉLECTION 1 - Part C - Code ISIN : FR0013349297

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 : 2 février 2024

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 SÉLECTION 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 négociés 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.

1^{er} 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. Le fonds met également en œuvre une évaluation extra-financière en appliquant la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital (exclusion d'entreprises de certains secteurs ou pays à risque).

2^e étape : Le filtre d'intégration ISR

Le FCP met en œuvre une approche « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique) et d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG comme l'éthique des affaires, ou la gouvernance d'entreprise et des produits. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

3^e 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 immobilière sur le moyen-long terme (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 démographiques.

En parallèle, un second profil ESG est établi à partir de la notation ESG Standard & Poor's utilisée par le Groupe Tikehau Capital sur l'ensemble de ses classes d'actifs. Le modèle de données est également propre au prestataire. Les pondérations et les critères ESG retenus par émetteur varient selon les secteurs d'activité en fonction de leur matérialité pour le secteur concerné. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Principales limites méthodologiques

- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles ;
- Le manque de normes communes donnant naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG.

Pour une information plus détaillée, notamment sur les limites méthodologiques, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com, notamment le prospectus, le Code de transparence ISR. Le fonds dispose du label ISR.

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

Part C : Strictement réservée aux investisseurs souscrivant directement ou via des intermédiaires fournissant un service de gestion de portefeuille sous mandat et/ou de conseils en investissement financier ne les autorisant pas à conserver des rétrocessions de commissions soit contractuellement soit en application de la réglementation MIFID 2 ou d'une réglementation nationale.

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 RAPPORTE ?

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 (futurs 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 €		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 <i>Rendement annuel moyen</i>	3 498 € -65,02 %	2 708 € -22,98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 381 € -16,19 %	4 136 € -16,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 770 € -2,30 %	8 904 € -2,29 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	12 145 € 21,45 %	26 423 € 21,44 %

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 influencer 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	273 €	1 416 €
Incidence des coûts annuels⁽¹⁾	2,70 %	2,64 %

(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 0,34 % avant déduction des coûts et de -2,3 % 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*	1,36 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	136,99 €
Coûts de transaction	0,18 % 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.	17,93 €
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.	117,60 €

*y compris 0,06 % de frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 rachats (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 - Évy Courcouronnes - 91026 Évy 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 SÉLECTION 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.



Document d'Informations Clés

SOFIDY SÉLECTION 1 - Part E - Code Isin : FR001400MK71

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 : 2 février 2024

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 SÉLECTION 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 négociés 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.

1^{er} 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. Le fonds met également en œuvre une évaluation extra-financière en appliquant la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital (exclusion d'entreprises de certains secteurs ou pays à risque).

2^e étape : Le filtre d'intégration ISR

Le FCP met en œuvre une approche « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique) et d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG comme l'éthique des affaires, ou la gouvernance d'entreprise et des produits. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

3^e 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 immobilière sur le moyen-long terme (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 démographiques.

En parallèle, un second profil ESG est établi à partir de la notation ESG Standard & Poor's utilisée par le Groupe Tikehau Capital sur l'ensemble de ses classes d'actifs. Le modèle de données est également propre au prestataire. Les pondérations et les critères ESG retenus par émetteur varient selon les secteurs d'activité en fonction de leur matérialité pour le secteur concerné. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Principales limites méthodologiques

- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles ;
- Le manque de normes communes donnant naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG.

Pour une information plus détaillée, notamment sur les limites méthodologiques, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com, notamment le prospectus, le Code de transparence ISR. Le fonds dispose du label ISR.

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 E : Les mandataires sociaux et salariés (investissant soit directement, soit par le biais de toutes sociétés qu'ils contrôlent), sociétés ou fonds placés sous le contrôle (i) de la société de gestion ou (ii) de toute société contrôlante, directement ou indirectement, la société de Gestion, le terme contrôle s'entendant au sens de l'article L233-3 du Code de Commerce.

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 (futurs 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 défavorables, 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 €		1 an	5 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios			
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 <i>Rendement annuel moyen</i>	3 498 € -65,02 %	2 708 € -22,98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 381 € -16,19 %	4 136 € -16,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 770 € -2,30 %	8 904 € -2,29 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	12 145 € 21,45 %	26 423 € 21,44 %

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 influencer 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	44 €	228 €
Incidence des coûts annuels⁽¹⁾	0,43 %	0,42 %

(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 -1,87% avant déduction des coûts et de -2,3% 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*	0,26 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	25,89 €
Coûts de transaction	0,18 % 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.	17,93 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commission liée aux résultats	Néant	0 €

*y compris 0,06 % de frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 rachats (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 SÉLECTION 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.



Document d'Informations Clés

SOFIDY SÉLECTION 1 - Part GI - Code ISIN : FR0013349289

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 : 2 février 2024

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 SÉLECTION 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 négociés 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.

1^{er} 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. Le fonds met également en œuvre une évaluation extra-financière en appliquant la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital (exclusion d'entreprises de certains secteurs ou pays à risque).

2^e étape : Le filtre d'intégration ISR

Le FCP met en œuvre une approche « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique) et d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG comme l'éthique des affaires, ou la gouvernance d'entreprise et des produits. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

3^e 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 immobilière sur le moyen-long terme (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 démographiques.

En parallèle, un second profil ESG est établi à partir de la notation ESG Standard & Poor's utilisée par le Groupe Tikehau Capital sur l'ensemble de ses classes d'actifs. Le modèle de données est également propre au prestataire. Les pondérations et les critères ESG retenus par émetteur varient selon les secteurs d'activité en fonction de leur matérialité pour le secteur concerné. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Principales limites méthodologiques

- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles ;
- Le manque de normes communes donnant naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG.

Pour une information plus détaillée, notamment sur les limites méthodologiques, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com, notamment le prospectus, le Code de transparence ISR.

Le fonds dispose du label ISR.

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 GI : tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

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 (futurs 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 €		1 an	5 ans (Période de détention recommandée)
Scénarios			
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 <i>Rendement annuel moyen</i>	3 498 € -65,02 %	2 708 € -22,98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 381 € -16,19 %	4 136 € -16,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 770 € -2,30 %	8 904 € -2,29 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	12 145 € 21,45 %	26 423 € 21,44 %

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 influencer 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	201 €	1 044 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	1,99 %	1,94 %

(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 -0,35 % avant déduction des coûts et de -2,3 % 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*	0,81 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	81,44 €
Coûts de transaction	0,18 % 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.	17,93 €
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.	101,50 €

*y compris 0,06 % de frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 rachats (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 SÉLECTION 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.



Document d'Informations Clés

SOFIDY SÉLECTION 1 - Part I - Code ISIN : FR0011694264

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 : 2 février 2024

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 SÉLECTION 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 négociés 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.

1^{er} 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. Le fonds met également en œuvre une évaluation extra-financière en appliquant la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital (exclusion d'entreprises de certains secteurs ou pays à risque).

2^e étape : Le filtre d'intégration ISR

Le FCP met en œuvre une approche « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique) et d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG comme l'éthique des affaires, ou la gouvernance d'entreprise et des produits. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

3^e 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 immobilière sur le moyen-long terme (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 démographiques.

En parallèle, un second profil ESG est établi à partir de la notation ESG Standard & Poor's utilisée par le Groupe Tikehau Capital sur l'ensemble de ses classes d'actifs. Le modèle de données est également propre au prestataire. Les pondérations et les critères ESG retenus par émetteur varient selon les secteurs d'activité en fonction de leur matérialité pour le secteur concerné. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Principales limites méthodologiques

- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles ;
- Le manque de normes communes donnant naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG.

Pour une information plus détaillée, notamment sur les limites méthodologiques, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com, notamment le prospectus, le Code de transparence ISR. Le fonds dispose du label ISR.

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

Partis I : tous souscripteurs, plus particulièrement destinées aux investisseurs institutionnels.

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 (futurs 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 <i>Rendement annuel moyen</i>	3 498 € -65,02 %	2 708 € -22,98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 381 € -16,19 %	4 136 € -16,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 770 € -2,30 %	8 904 € -2,29 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	12 145 € 21,45 %	26 423 € 21,44 %

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 influencer 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	221 €	1 150 €
Incidence des coûts annuels⁽¹⁾	2,19 %	2,14 %

(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 -0,15% avant déduction des coûts et de -2,3% 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*	1,16% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	116,79 €
Coûts de transaction	0,18% 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.	17,93 €
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.	86,50 €

*y compris 0,06% de frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 rachats (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 SÉLECTION 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.



Document d'Informations Clés

SOFIDY SÉLECTION 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 : 2 février 2024

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 SÉLECTION 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 négociés 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.

1^{er} 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. Le fonds met également en œuvre une évaluation extra-financière en appliquant la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital (exclusion d'entreprises de certains secteurs ou pays à risque).

2^e étape : Le filtre d'intégration ISR

Le FCP met en œuvre une approche « best-in-universe » (exclusion des 20 % d'émetteurs les moins bien notés au sein de l'univers d'investissement thématique) et d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs, suivi des controverses). Pour l'application de la méthodologie ISR (ex : définition et suivi de l'univers d'investissement, calcul des indicateurs d'impacts), Sofidy utilise la recherche de l'agence de notation Sustainalytics qui évalue les émetteurs comparativement à leur secteur d'activité à partir de nombreux points de données ESG agrégés, ainsi qu'à partir d'une analyse d'exposition et d'intégration des risques ESG comme l'éthique des affaires, ou la gouvernance d'entreprise et des produits. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font l'objet d'une notation ESG, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds. Concernant l'application de la politique de vote, Sofidy a recours au prestataire externe ISS.

3^e 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 immobilière sur le moyen-long terme (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 démographiques.

En parallèle, un second profil ESG est établi à partir de la notation ESG Standard & Poor's utilisée par le Groupe Tikehau Capital sur l'ensemble de ses classes d'actifs. Le modèle de données est également propre au prestataire. Les pondérations et les critères ESG retenus par émetteur varient selon les secteurs d'activité en fonction de leur matérialité pour le secteur concerné. Au moins 90 % des valeurs du portefeuille font également l'objet d'une notation ESG par S&P, en termes d'actif net du portefeuille retraité de la trésorerie disponible dans le fonds.

Principales limites méthodologiques

- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles ;
- Le manque de normes communes donnant naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG.

Pour une information plus détaillée, notamment sur les limites méthodologiques, veuillez vous référer à la documentation disponible sur notre site internet : www.sofidy.com, notamment le prospectus, le Code de transparence ISR.

Le fonds dispose du label ISR.

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

Partis 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 (futurs 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 défavorables, 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 <i>Rendement annuel moyen</i>	3 498 € -65,02 %	2 708 € -22,98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	8 381 € -16,19 %	4 136 € -16,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	9 770 € -2,30 %	8 904 € -2,29 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts <i>Rendement annuel moyen</i>	12 145 € 21,45 %	26 423 € 21,44 %

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 influencer 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	311 €	1 615 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	3,08 %	3,01 %

(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 0,71% avant déduction des coûts et de -2,3% 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*	2,06 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	207,70 €
Coûts de transaction	0,18 % 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.	17,93 €
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.	85,10 €

*y compris 0,06 % de frais liés à la recherche au sens de l'article 314-21 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 rachats (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 - Évy Courcouronnes - 91026 Évy 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 SÉLECTION 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.