



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIDY**  
**SELECTION 1**  
FCP  
L'IMMOBILIER EUROPÉEN



# *Rapport d'investisseur responsable*

**2023**

## PRÉAMBULE

Le présent rapport d'investisseur responsable concerne le fonds commun de placement «FCP» de droit français SOFIDY SÉLECTION 1, géré par Sofidy, filiale du Groupe Tikehau Capital.

Ce fonds est labellisé Investissement Socialement Responsable («ISR») depuis février 2022 (label d'état «ISR», référentiel des valeurs mobilières en vigueur au 23/10/2020). Ce label a été créé et est soutenu par le Ministère Français de l'Économie et des Finances.

Ce rapport détaille les critères de développement durable pris en compte dans la gestion du fonds et les performances de développement durable des principaux investissements sur l'année 2022. Ce fonds est classé Article 8 au sens de la réglementation «SFDR».

Ce rapport est mis à jour annuellement.

Le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 prend simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance. Au 31/12/2023, Sofidy gère environ 8,6 milliards d'euros d'encours sous gestion. La part des actifs labélisés à cette date (deux fonds OPCVM et 4 fonds immobiliers de type SCPI/OPCI/OPPCI) est d'environ 9%.

Pour une information détaillée sur la méthodologie d'évaluation des critères «ESG» et de durabilité, merci de vous référer à l'ensemble de la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 (notamment le prospectus incluant l'annexe précontractuelle Article 8 «SFDR», le DIC par part, le dernier Code de Transparence ISR, la Fiche produit, les reportings mensuels, le rapport annuel, la publication d'informations périodiques au titre de l'Article 8) disponible à l'adresse suivante :



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

# DÉMARCHE GÉNÉRALE DU FONDS SOFIDY SÉLECTION 1 SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE (« ESG ») DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DES RISQUES

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).

Sofidy est convaincue que la prise en compte des critères ESG et climat permet de limiter les risques sur la durée d'investissement et contribue à obtenir une performance financière supérieure sur le long terme.

## Construction de l'univers d'investissement thématique

Un premier univers d'investissement est construit à partir d'une base de données fournie par une agence de notation extra-financière (Sustainalytics). Cette base de données inclut notamment l'ensemble des valeurs « flex cap » des pays développés sans restriction de taille de capitalisation. Ce premier univers d'investissement est ensuite réduit en termes de nombre de lignes par application de la sélection thématique définie au niveau du fonds :

- Inclusion des secteurs liés à la thématique immobilière (ex : foncières, promoteurs, sociétés de service immobilier, construction, etc) et à certains locataires importants (ex : commerces alimentaire, commerces textiles, produits de la maison, logistique aéroportuaire, matériaux de construction, Équipement électrique, etc).
- Exclusion de secteurs sans aucun lien avec la thématique d'investissement (ex : automobile, transport aérien, commodités, financières, etc).

La stratégie d'investissement du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 étant étroitement liée à la recherche d'objectifs environnementaux et sociaux, 90 % au moins des valeurs en portefeuille (poids des émetteurs dans l'actif net du fonds retraité de la trésorerie disponible dans le fonds) doivent bénéficier d'une notation ESG fournie par l'agence de notation extra-financière. La recherche externe ne remplace pas la recherche fondamentale conduite par les équipes de gestion au travers de grilles ESG internes, mais elle vient en complément et permet l'évaluation du profil de risque des sociétés de l'univers thématique du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

## Application de la méthodologie ISR

**Une fois l'univers thématique des valeurs éligibles défini, un filtre « ISR » est alors appliqué à cet univers thématique éligible selon 3 approches successives :**

- **Une approche normative :** la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital s'applique. Les exclusions normatives appliquées contiennent les points suivants :
  - Allégation sérieuse de violation d'un des principes du Pacte mondial des Nations Unies ;
  - Armes controversées ;
  - Pétrole et gaz conventionnels et non conventionnels ;
  - Charbon thermique ;
  - Pornographie et prostitution.
  - Tabac.

Pour les énergies fossiles, la liste d'exclusion Urgewald est utilisée pour le charbon et pour le pétrole et le gaz<sup>1</sup>.

- **Une approche « best-in-universe » :** les entreprises qui constituent l'univers d'investissement thématique sont classées selon leur notation ESG fournie par le prestataire Sustainalytics et les 20 % des valeurs les moins bien notées par l'agence de notation externe Sustainalytics sont exclues de l'univers d'investissement, sans procéder à de distinction par secteur d'activité.
- **Une analyse fondamentale réalisée par les équipes de la gestion actions et intégrant systématiquement les critères « ESG ».** Cette analyse se traduit par l'existence d'une grille d'analyse interne sur chaque émetteur en portefeuille, ainsi qu'en amont de chaque nouvel investissement. L'alimentation de cette grille interne et du score lié aux différents critères contient par nature une part d'appréciation qualitative documentée par les équipes de gestion dans les commentaires apportés. Cette grille est actualisée a minima une fois par année civile et dès que nécessaire (suivi des controverses avérées et documentées en cas de modification ou non de la note interne, suivi du dialogue d'engagement avec les émetteurs).

La grille interne permet l'évaluation de la qualité ESG du portefeuille, déclinée par note sur chacun des piliers E, S, et G. Les notes obtenues par chaque émetteur sur chaque pilier sont ensuite pondérées par les encours pour obtenir la note « ESG » finale du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

À noter que le suivi des controverses est réalisé à partir des alertes de controverses diffusées une à deux fois par mois par Sustainalytics, complétées par toutes autres sources pertinentes (Sociétés, presse, Bloomberg, etc). Sofidy analyse et documente les controverses sur la base de ces informations et le cas échéant procède à une révision de la note ESG.

Sur l'année 2023, seule une controverse concernant une société en portefeuille au moment des faits a donné lieu à une révision de la notation ESG.

1. Pour le charbon, les exclusions couvrent les entreprises qui ne respectent pas une ou plusieurs des conditions suivantes - Les entreprises qui prévoient de nouvelles capacités provenant de l'extraction de charbon thermique, la capacité de production d'électricité au charbon et des infrastructures liées au charbon («critères d'expansion») ; - Les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel consolidé provenant du charbon thermique représentent au moins 20% du chiffre d'affaires total, ou des services publics dont au moins 20% de la production d'électricité est réalisé à partir de centrales thermiques au charbon («Critères relatifs»). - Les entreprises qui exploitent au moins 10 millions de tonnes métriques par an de charbon thermique ou dont la capacité installée des centrales électriques au charbon est d'au moins 5 GW («critères absolus»). Pour le pétrole et le gaz, les exclusions couvrent les entreprises qui ne respectent pas une ou plusieurs des conditions suivantes : - Les entreprises qui prévoient de nouvelles capacités pétrolières ou gazières en amont ou midstream («critères d'expansion»). Cela s'applique à la production de pétrole et de gaz conventionnels et non conventionnels et de gaz conventionnels ou non conventionnels. - Les entreprises dont la production annuelle de pétrole et de gaz non conventionnels d'au moins 2 millions de barils équivalent pétrole (mboe) dans l'une des six catégories non conventionnelles («Critères absolus»).

Ainsi, la notation ESG de la société Vonovia a été dégradée (passant de 36% à 39%) suite à l'ouverture d'une enquête concernant des soupçons de corruption lors de l'attribution de contrats de travaux d'une de ses filiales. Si les investigations visent des employés de cette filiale individuellement et non Vonovia, qui s'est d'ailleurs portée partie civile, ce type d'évènement met à minima en lumière une faiblesse dans la qualité de la gouvernance et du contrôle des opérations de la foncière.

## Analyse fondamentale et application d'un second filtre ESG interne

EN 2023, LA GRILLE ESG INTERNE EST COMPOSÉE DE 3 PILIERS IDENTIFIANT LES PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS ESG

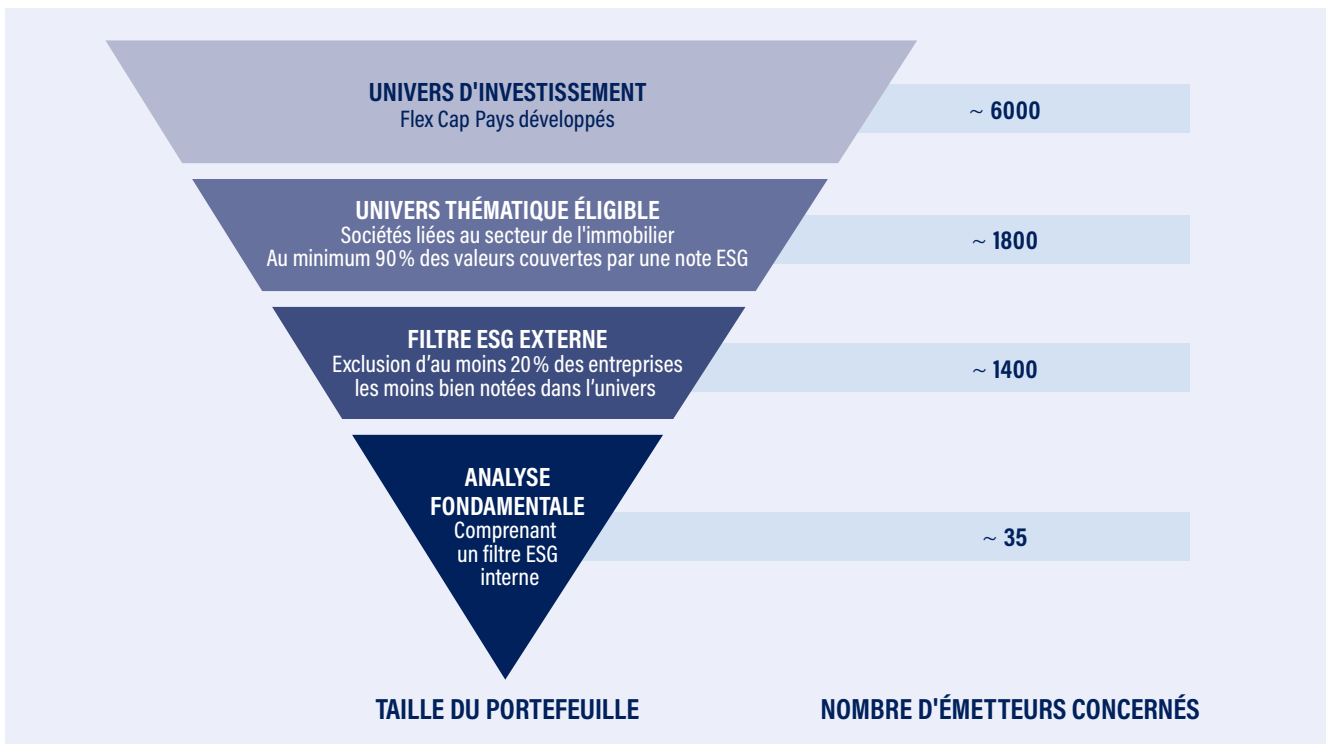


L'ensemble de ces critères permet d'établir une notation « ESG » interne par émetteur. Un score de 0% correspond à la meilleure note possible (opportunité « ESG maximale »). Le score de 100% correspond à la moins bonne note possible (risque « ESG » maximum).

Cet outil d'évaluation a notamment été développé par le Groupe Tikehau Capital, aidé d'un prestataire externe qui a notamment fourni une partie des sources utilisées pour évaluer les risques sectoriels. Ce recours à un prestataire externe peut aboutir à des données non mises à jour dans le temps, notamment sur les données sectorielles. À l'issue de la notation interne, tout émetteur dont la note est supérieure à 80% est écarté de l'investissement ou disparaît du portefeuille le cas échéant. Si l'émetteur présente à la fois une opportunité financière et une note « ESG » inférieure à 80%, l'intégration au portefeuille se fait selon une pondération qui reste à la libre appréciation des Gérants Actions de Sofidy.

Dans le cas où un titre ne respecterait plus les critères d'investissement « ESG » (application de l'approche normative, de l'approche « best-in-universe », changement de stratégie, controverse...), la position sur l'émetteur sera cédée dans le meilleur intérêt des porteurs de parts (sous 3 mois après le début du non-respect des critères).

L'univers d'investissement est mis à jour trimestriellement. Les données sont les suivantes au 31/12/2023.



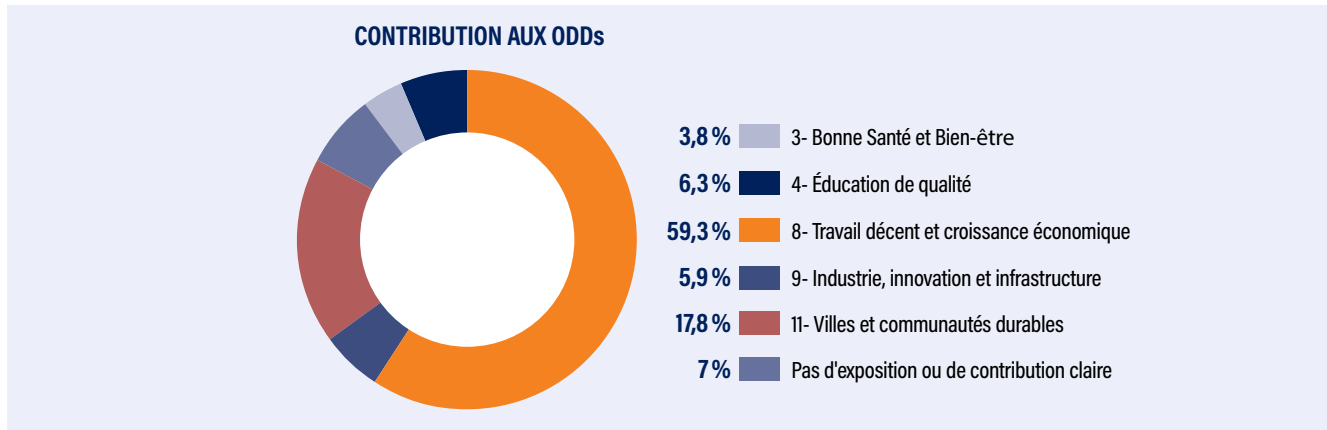
À noter qu'en 2024, une nouvelle méthodologie de scoring reposant sur un prestataire de données externe sera utilisée pour l'analyse fondamentale et remplacera la grille ESG propriétaire. Thématiques durables et contribution aux Objectifs de Développement Durable (« ODD »).

## Thématiques durables et contribution aux Objectifs de Développement Durable (« ODD »)

L'objectif du fonds est d'investir dans des sociétés qui sont actives dans le secteur de l'immobilier ou dont les performances sont liées au secteur immobilier. Les principaux « ODD » auxquels contribuent les entreprises du portefeuille sont présentés ci-dessous.

Les « ODD » sont au nombre de 17 et donnent la marche à suivre pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous. Ils répondent aux défis mondiaux auxquels l'humanité est confrontée, notamment ceux liés à la pauvreté, aux inégalités, au climat, à la dégradation de l'environnement, à la prospérité, à la paix et à la justice. Les objectifs sont interconnectés.

Dans le cas où une entreprise contribue à différents « ODD », ne sont retenus que la thématique et/ou l'ODD le plus significatif selon l'analyse fondamentale des équipes de gestion.



Sources : données Sofidy, en pourcentage de l'actif net investi au 31/12/2023.

## Durabilité

Si le fonds SS1 promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR, SS1 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 »).

Le modèle d'informations périodiques 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 est disponible sur le site internet de Sofidy, dans la partie de la documentation du fonds (document : rapport périodique « SFDR »).

# CONTENU, FRÉQUENCE ET MOYENS UTILISÉS PAR LE FONDS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR INFORMER LES SOUSCRIPTEURS SUR LES CRITÈRES RELATIFS AUX OBJECTIFS SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE PRIS EN COMPTE DANS LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE GESTION DES RISQUES

## Suivi de la performance ESG du fonds par rapport à son univers d'investissement

La Direction des Risques Sofidy évalue quotidiennement la performance ESG du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 en comparant la note ESG moyenne pondérée du portefeuille avec la note ESG moyenne de l'univers d'investissement thématique, après application de l'approche « best-in-universe » éliminant 20% des valeurs les moins bien notées au sein de l'univers. Cette note est communiquée quotidiennement dans le suivi des ratios règlementaires et mensuellement au Directoire de Sofidy dans le Reporting Risques du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 ainsi qu'annuellement dans le présent rapport.

Au 31/12/2023, l'univers d'investissement thématique de SOFIDY SÉLECTION 1, après application de l'approche « best-in-universe » est composé de 1424 valeurs (vs 1432 au 31/12/2022). À cette date, la note moyenne pondérée (note Sustainalytics) du portefeuille de SOFIDY SÉLECTION 1 est de 9,42 (vs 10,78 au 31/12/2022) contre 18,73 (vs 19,26 au 31/12/2022) pour la note moyenne de l'univers d'investissement lié.

Les notes présentées sont celles de l'agence de notation extra-financière Sustainalytics.



Sources : données Sofidy, suivi de la note moyenne pondérée ESG du fonds comparée à celle de son univers d'investissement. Plus la note est basse, plus la performance ESG est élevée.

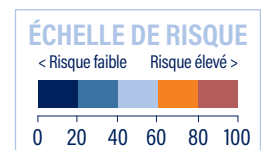
## Suivi de la notation issue des grilles de notation « ESG » internes

Le rapport mensuel du fonds SOFIDY SÉLECTION 1, disponible sur le site internet de la société de gestion dans la section « documentation du fonds », permet de suivre les éléments suivants :

- la note ESG moyenne pondérée du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 issue des grilles « ESG » internes ;
- les 5 émetteurs avec les meilleures et les moins bonnes notations ESG ;
- la répartition des notes ESG des émetteurs en portefeuille (par tranche de notation).

Au 31/12/2023, la note ESG moyenne pondérée du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 est de 27,9 % (vs 34 % au 31/12/2022).

Note ESG moyenne pondérée pour le FCP SOFIDY SÉLECTION 1	
Gouvernance	16%
Social	46%
Environnement	30%
PROFIL DE RISQUE ESG	28%




La note « ESG » moyenne pondérée de SOFIDY SÉLECTION 1 fait ressortir un biais positif en faveur des entreprises qui ont une structure de gouvernance robuste, alignée avec les meilleures pratiques. À l'inverse, des axes d'amélioration et des risques ont été identifiés sur les enjeux sociaux en particulier et, dans une moindre mesure, environnementaux.

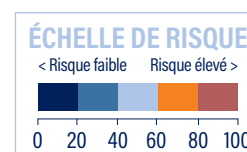
Au 31/12/2023, les 5 positions détenues avec la meilleure note « ESG » sont les suivantes :

TITRE	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	5 %	27 %	2 %	8 %
COVIVIO	14 %	0 %	29 %	17 %
GECINA SA	18 %	14 %	23 %	19 %
SAFESTORE HOLDINGS PLC	9 %	29 %	26 %	20 %
KLEPIERRE	14 %	43 %	17 %	21 %

Vous trouverez ci-dessous un exemple de la synthèse qualitative de l'émetteur « Merlin Properties » présentant la meilleure note ESG pondérée au 31/12/2023 (8%), ainsi que les « ODD » auxquels l'émetteur contribue.

COMPANY ESG PROFILE	ESG Risk/Opportunity assessment (0 % = high ESG opportunity ; 100 % = high ESG risk)	Comments and risks mitigants
Gouvernance	5 %	The company has a very good record in terms of corporate governance: it has put in place tools to ensure compliance with its ethics (internal and external code of conduct, code of relations with public authorities, shareholder communication policy), set up a sustainable investment committee with the presence of a sustainable development expert, and complies with the corporate governance code in force in Spain.
Social	27 %	Social performance is quite satisfactory, with above-average investment in employee training, active investment in local urban development and building certification (WELL, AIS for accessibility, Wiredscore...). However, Merlin's diversity figures are poor, only 10% of women in the management team, 34% within the board and 45% among all employees. The gender pay gap rate is poor, at 0,69 (this data was not published but the average remuneration per sex was disclosed).
Environnement	2 %	Very good environmental strategy: in April 2022, Merlin published a net-zero trajectory with a target set for 2030, taking all scopes into account; as a result, all the company's new lease contracts include a green clause. Merlin prioritizes sustainable construction with: the installation of photovoltaic panels to produce renewable energy (99,2% of electricity consumed comes from renewable sources), the implementation of energy-saving measures and also the renovation of its assets to reduce GHG emission levels (94% of assets are BREEAM or LEED certified).
Profil de risque ESG	8 %	Overall a very good ESG score, that can still get better by implementing a gender equality policy.
<b>Contribution aux ODDs</b> 		

Source : Grille ESG interne de l'émetteur.



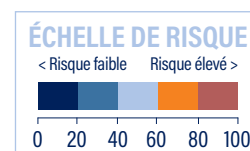
Au 31/12/2023, les 5 positions détenues avec la moins bonne note « ESG » sont les suivantes :

TITRE	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
INCLUSIO SA	55 %	48 %	86 %	66 %
DEUTSCHE WOHNEN SE	13 %	38 %	100 %	53 %
LIFE SCIENCE REIT PLC	41 %	33 %	70 %	51 %
CARE PROPERTY INVEST SICAFI	23 %	62 %	56 %	44 %
TAG IMMOBILIEN AG	32 %	33 %	59 %	43 %

Vous trouverez ci-dessous un exemple de la synthèse qualitative de l'émetteur «Inclusio» présentant la moins bonne note ESG pondérée au 31/12/2023 (66 %).

COMPANY ESG PROFILE	ESG Risk/Opportunity assessment (0% = high ESG opportunity ; 100% = high ESG risk)	Comments and risks mitigants
Gouvernance	55 %	Unsatisfactory governance performance: no progress compared to 2020, need for stronger public anticorruption policies given regular transactions with sensitive counterparties. Need to improve transparency and independence of the board (33.33% independent members; 3/9 independent members).
Social	48 %	Need more transparency on management (number of training hours/year) and gender composition/pay gap.
Environnement	86 %	Environmentally Inclusio does not perform well. The company needs to ensure that its buildings are supplied with renewable energy, to certify them and to formulate carbon neutrality objectives. However, Inclusio has a positive policy of modernizing existing assets.
Profil de risque ESG	66 %	Inclusio's positioning on affordable housing is by essence contributing to SDG 10 (Reduced Inequalities) and 11 (Sustainable Communities) but overall rating is particularly weak especially due to a lack of official environmental targets and a lack reporting on items we monitor (Gender parity, or employee training for example). We however note that Inclusio is still a young company (IPO in December 2020) and ESG reporting and strategy should improve overtime.

Source : Grille ESG interne de l'émetteur.





## Suivi des indicateurs d'impact

Sofidy communique mensuellement sur quatre indicateurs d'impact dans les rapports mensuels des fonds actions.

### INDICATEUR ENVIRONNEMENTAL - INTENSITÉ CARBONE

Sofidy utilise la base de données de Sustainalytics pour calculer l'intensité carbone du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 et le comparer à son univers d'investissement thématique.

La méthode de calcul est la suivante, en tonnes équivalentes de CO2 (pour les scope 1, 2 et scope 1, 2 et 3) par millions d'euros de chiffre d'affaires :

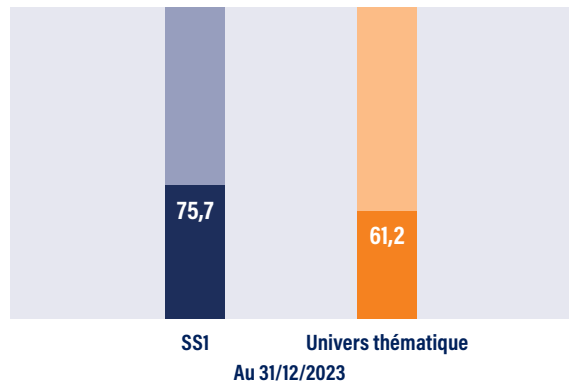
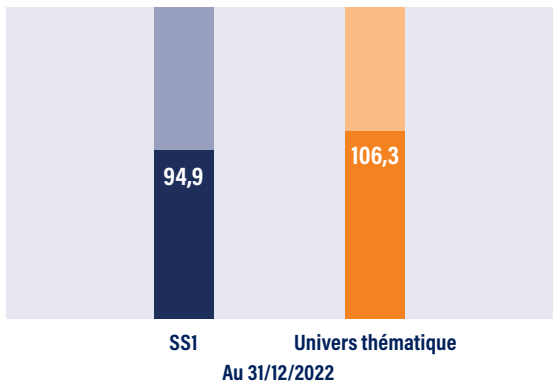
$$\text{Intensité moyenne pondérée}_{\text{portefeuille } x} = \sum_{(inv=1)}^{(n \text{ investissement})} \text{Poids inv. rebasé du cash}^* \frac{\text{Émissions totales entreprise}_{inv}}{\text{Chiffre d'affaires entreprise}_{inv}}$$

(\*) Le cash dans le fonds est redistribué proportionnellement.

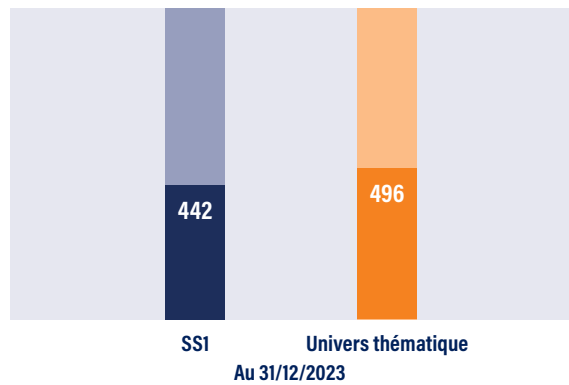
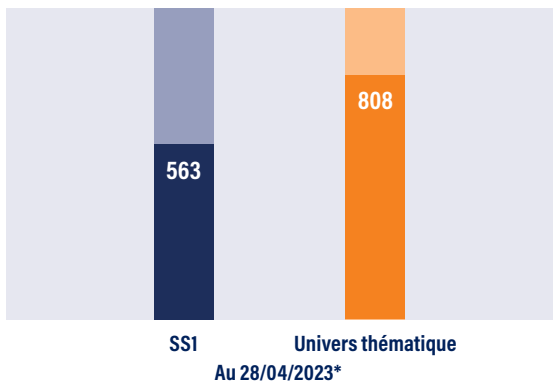
L'intensité carbone moyenne pondérée du fonds est calculée mensuellement.

Au 31/12/2023, le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 a une intensité carbone moyenne pondérée (scope 1, 2 et 3) inférieure de 11% à celle de son univers d'investissement thématique.

#### INTENSITÉ MOYENNE PONDÉRÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE SCOPE 1 & 2 (EN TONNES ÉQUIVALENT CO2 PAR MILLION D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES)



#### INTENSITÉ MOYENNE PONDÉRÉE DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE SCOPE 1,2 & 3 (EN TONNES ÉQUIVALENT CO2 PAR MILLION D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES)



\* La donnée incluant le scope 3 n'a commencé à être suivie qu'à partir des reportings à fin mars 2023.

Sources : intensité carbone calculée par Sofidy sur la base des données fournies par Sustainalytics.

Au 31/12/2023, le taux de couverture pour le portefeuille est de 95% et celui de l'univers thématique de 98,5%.

## INDICATEUR DROITS HUMAINS – SIGNATAIRES DU PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES

Sofidy analyse la proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies au sein du portefeuille.

Les entreprises signataires s'engagent à adopter une attitude socialement responsable en respectant et en faisant la promotion de principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. De plus, elles sont engagées dans une démarche d'amélioration continue de leurs politiques RSE et s'engagent annuellement à communiquer publiquement sur leurs progrès.

Sofidy s'engage à avoir une proportion d'entreprises signataires du Pacte Mondial des Nations Unies supérieure à cette proportion au sein de notre univers d'investissement thématique. D'autre part, Sofidy s'engage à contrôler que le taux de couverture du fonds sur cet indicateur dépasse les 90 %.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$= \sum_{(inv=1)}^{(n \text{ investissement})} \text{Poids inv. rebasé du cash} \times (1 \text{ si l'entreprise est signataire du pacte ou } 0 \text{ sinon})$$

### SIGNATAIRES PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES



Sources : Base de données du UN Global Compact, Sustainalytics.

Au 31/12/2023, le taux de couverture est de 100 % pour le portefeuille et 91,5 % pour l'univers thématique.

## INDICATEUR SOCIAL – FÉMINISATION DE LA DIRECTION EN INTERNE

Sofidy calcule la proportion de femme parmi les cadres dirigeants (« senior management ») directement au sein des entreprises. Cet indicateur est une mesure stratégique compte tenu des univers d'investissement du fonds SOFIDY SÉLECTION 1. Les entreprises du secteur immobilier sont en retard dans ce domaine et doivent encore progresser.

Sofidy s'engage donc à ce que la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants dans le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 (en moyenne pondérée) soit supérieure à cette proportion au sein de son univers d'investissement, avec un taux de couverture supérieur à 70 % pour le fonds, en ligne avec les exigences du label « ISR ».

Pour calculer cette mesure, Sofidy utilise les données de Sustainalytics ainsi que les informations publiées sur les sites internet des émetteurs.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$= \sum_{(inv=1)}^{(n \text{ investissement})} \text{Poids inv. rebasé du cash} \times \frac{\text{Nb de femmes parmi les cadres dirigeants}}{\text{Nombre total de cadres dirigeants}}$$

### PROPORTION DE FEMMES PARMIS LES CADRES DIRIGEANTS



Sources : Sustainalytics, site internet des émetteurs.

Au 31/12/2023, le taux de couverture pour le portefeuille est de 97,5 % et celui de l'univers thématique de 86,9 %.

## INDICATEUR GOUVERNANCE - POLITIQUE ANTICORRUPTION

Un des principaux objectifs recherchés dans la prise en compte des critères ESG est de limiter les risques, notamment de controverse, sur la durée d'investissement. Dans cette optique, Sofidy considère qu'un facteur clé de bonne gouvernance et de respect des bonnes pratiques est l'existence d'une politique de prévention de la corruption, disponible sur le site internet des émetteurs. Sofidy mesure ainsi la proportion des émetteurs en portefeuille qui ont une politique anticorruption rendue publique.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$= \sum_{(inv=1)}^{(n \text{ investissement})} \text{Poids inv. rebasé du cash} \times \frac{\text{Nb d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique}}{\text{Nombre total d'entreprises en portefeuille}}$$

### PROPORTION D'ÉMETTEURS DISPOSANT D'UNE POLITIQUE ANTICORRUPTION PUBLIQUE



Sources : Sustainalytics, site internet des émetteurs.

Au 31/12/2023, le taux de couverture pour le portefeuille est de 97 % et celui de l'univers thématique de 85 %.

## Suivi de la politique d'engagement actionnarial

La politique d'engagement actionnarial de Sofidy ainsi que le compte rendu 2022 intégral de la mise en œuvre de la politique d'engagement actionnarial sont disponibles sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : <https://www.sofidy.com/politique-dengagement-actionnarial/>

### CONTEXTE D'EXERCICE DES DROITS DE VOTE

Sofidy fait appel depuis fin 2019 au prestataire externe Institutional Shareholder Services (« ISS ») afin d'améliorer le suivi et la gestion de l'exercice des droits de vote.

Depuis mai 2021, Sofidy met à disposition du public, sur son site internet, un module d'affichage des votes effectués sur chaque résolution de chaque assemblée générale (ordinaire et extraordinaire) de chaque émetteur, ainsi que le sens des votes liés (module « Proxy Voting Dashboard »). Ce module est géré par le prestataire de vote « ISS ». Les données sont disponibles à la même adresse que celle mentionnée ci-dessus.

### EXERCICE DES DROITS DE VOTE 2023

Les informations suivantes sont présentées à partir des données disponibles dans l'extraction des votes 2023 des assemblées générales (« AG ») obtenue auprès du prestataire ISS.

Nom du fonds	SOFIDY SÉLECTION 1
Nombre d'émetteurs	36
Nombre de pays	10
Nombre d'AG soumises à vote	38
Nombre d'AG sans vote effectué	1
% d'AG votées à fin 2023	97,4 %
Rappel % d'AG votées à fin 2022	86,4 %
Résolutions votées contre le Management	44
Résolutions votées contre le Management et contre ISS	4

Sur SOFIDY SÉLECTION 1, à l'exception d'une assemblée générale d'un émetteur étranger (Europe hors France) nécessitant l'envoi additionnel d'une « proxy-card » au dépositaire en plus du vote effectué par les gérants dans l'outil « ISS », toutes les assemblées sont votées.

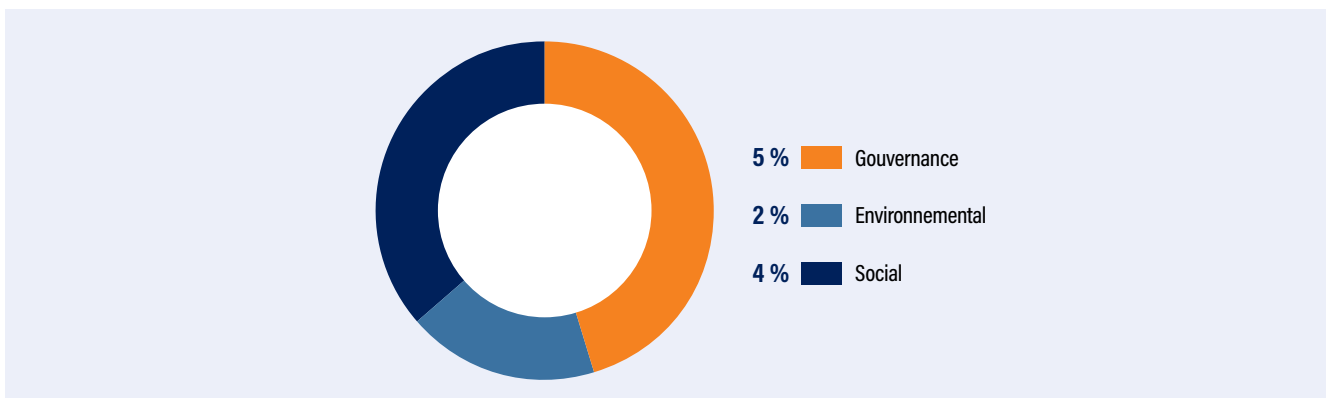
Sur SOFIDY SÉLECTION 1, les quatre résolutions votées contre le management et contre la préconisation du sens de vote de l'outil « ISS » concernent 3 émetteurs (Vonovia, TAG Immobilien, Sun Communities). Concernant les 2 résolutions Sofidy s'est opposé au titre des fonds SOFIDY SÉLECTION 1 à la troisième et à la quatrième résolution de l'Assemblée Générale du 17 mai dernier de Vonovia qui concernait le quitus à donner aux organes de direction au titre de l'exercice fiscal 2022. En effet, le groupe fait face depuis mars 2023 à une enquête judiciaire relative à des allégations de fraude, abus de confiance, corruption passive et active quant à certaines pratiques existantes en matière d'appels d'offres. Même si le groupe s'est porté partie civile contre les employés fautifs et a missionné une firme d'audit indépendante en vue de réformer ses procédures, cet événement met en lumière des faiblesses préoccupantes dans la gouvernance sociale et la gestion des risques. Pour TAG Immobilien, l'insuffisante représentation des femmes au sein du conseil de surveillance explique ce vote (deux femmes dont une, représentante du personnel, sur six membres). Il s'agit enfin d'une erreur matérielle pour la résolution concernant l'émetteur américain Sun Communities.

## SUIVI DU DIALOGUE ET DE L'ENGAGEMENT AVEC LES ÉMETTEURS EN PORTEFEUILLE

L'engagement actionnarial de Sofidy consiste à œuvrer pour une meilleure transparence à destination de nos investisseurs et une meilleure gestion des risques « ESG ». L'équipe de gestion doit être engagée au quotidien dans l'accompagnement des sociétés en portefeuille pour les inciter à améliorer leurs performances « ESG ».

Par le biais de l'analyse « ESG » interne et la recherche fournie par des prestataires externes, les équipes de gestion peuvent identifier un ensemble de bonnes pratiques pouvant rapidement être déployées. Les axes d'amélioration retenus sont ensuite partagés lors de réunion avec les dirigeants ou équipes de relations investisseurs des sociétés. L'évaluation « ESG » interne peut être modifiée à l'issue des échanges avec les entreprises.

Au cours de l'année 2023, les équipes de gestion ont commencé à formaliser les axes d'amélioration et à les communiquer aux entreprises concernées. Au 31 décembre 2023, 11 axes d'amélioration ont été identifiés pour 5 émetteurs du portefeuille. Les axes d'améliorations transmis aux émetteurs ont principalement eu pour objet d'améliorer les politiques de gouvernance notamment en matière de transparence mais également de favoriser l'évolution des politiques environnementales déjà mises en place.



Source : données Sofidy au 31/12/2023.

## EXEMPLES DE DIALOGUES AVEC LES SOCIÉTÉS RÉALISÉS PENDANT L'ANNÉE 2023 :

### **CTP : sensibilisation du management à l'importance des aspects sociaux dans notre analyse**

Nous avons sollicité le management de CTP sur plusieurs éléments négatifs que nous relevions lors de l'analyse ESG du groupe avec notamment l'importance des inégalités salariales, l'absence de femme dans le top management et le niveau très élevé de turnover des salariés.

CTP nous a répondu sur ces trois éléments et s'est engagé sur certaines pistes d'amélioration :

- Les inégalités salariales seraient notamment issues du manque de candidates sur les activités plus rémunératrices de développement. CTP estime que ces activités sont assimilées à tort au secteur de la construction attirant plus de candidats masculins. Un travail serait en cours pour développer des partenariats universitaires afin de promouvoir la filière auprès des femmes.
- CTP a conscience de l'absence de femme parmi sa direction mais précise que plusieurs femmes dirigent certaines régions ou en sont directeur financier. Effectivement, c'est le cas en République Tchèque, en Roumanie, en Pologne et en Serbie.
- CTP explique le niveau élevé de rotation des employés par le niveau d'exigence demandé. Le management travaille sur la mise en place d'un plan de rétention long terme par attribution d'actions gratuite par exemple.

### **Deutsche Wohnen : (re)diffusion en langue anglaise de la communication financière / indicateurs ESG ?**

Deutsche Wohnen (DW) est une foncière allemande spécialisée sur le secteur résidentiel qui appartient depuis 2021 à près de 87% à Vonovia. Vonovia a volontairement évité la fusion avec DW et sa sortie de cote pour des raisons fiscales assumées (en Allemagne acquérir une société à plus de 90% déclenche le paiement de droits de mutation). Nous sommes restés actionnaires de DW car nous apprécions à la fois le profil financier (exposition forte à la ville de Berlin, bilan moins endetté que celui des ses pairs) et extra-financier (un des risques ESG le plus faible).

En revanche, nous avons noté une détérioration de la communication financière tout au long de l'année et avons d'abord sollicité la direction financière de DW sans succès puis celle de Vonovia qui nous a finalement répondu.

Nous avons notamment obtenu qu'une traduction en langue anglaise du rapport annuel soit réalisée alors que ce dernier n'était plus disponible qu'en langue Allemande. Si une communication en langue anglaise n'était plus obligatoire pour DW (suite au passage du segment Prime Standard de la Bourse de Francfort au Général Standard opéré fin 2021), elle est requise pour rester membre de l'indice EPRA. Notre lobbying visait donc à éviter que DW soit retiré de l'indice et nous avons obtenu gain de cause.

À signaler toutefois d'autres échanges avec la direction de Vonovia qui ont été moins fructueux. Nous nous sommes en effet à nouveau tournés vers eux constatant que certains indicateurs ESG de DW historiquement communiqués (empreinte carbone par scope, part des actifs labélisés, part des énergies renouvelables, etc) ne l'étaient plus. Vonovia nous a répondu qu'il fallait désormais se référer aux indicateurs communiqués au niveau groupe et que ceux de DW ne seraient plus communiqués séparément. Cette réponse n'est évidemment pas satisfaisante et a notamment eu pour conséquence de dégrader significativement notre notation ESG de DW (qui est passé de 13% à 53%) étant dans l'incapacité de répondre à de nombreuses questions de la grille d'analyse.

Durant l'année 2023, les équipes de gestion ont engagé un dialogue avec 5 émetteurs (soit environ 11,9% des sociétés du portefeuille au 31 décembre 2023).

La formulation d'axes d'amélioration (pouvant inclure plusieurs piliers de la politique « ESG ») sera réalisée dès que nécessaire. L'objectif retenu par les équipes de gestion est de contribuer à une amélioration globale du profil de risque « ESG » des titres en portefeuille via la prise en compte équilibrée de chacun des piliers, en assurant une traçabilité des échanges effectués avec les émetteurs. La prise en compte effective, par les émetteurs, des axes d'amélioration identifiés, reste toutefois difficile à quantifier au vu de la capitalisation restreinte du fonds à date et des ratios d'emprise limités des émetteurs en portefeuille.

## ADHÉSION DE SOFIDY À UNE CHARTE, UN CODE, UNE INITIATIVE SUR LA PRISE EN COMPTE DE CRITÈRES RELATIFS AU RESPECT D'OBJECTIFS SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

<p><b>Le groupe Tikehau Capital</b> est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020 Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.</p>	<p>Signatory of</p> 
<p><b>Sofidy</b> est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	
<p><b>Tikehau Capital</b> est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.</p>	<p><b>The Net Zero Asset Managers initiative</b></p> <hr style="border: 1px solid green; width: 100%;"/>

## AVERTISSEMENT

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, une recommandation d'investissement ou un conseil en investissement, et ne doit en aucun cas servir de base ou être pris en compte pour quelque contrat ou engagement que ce soit. Ce document n'est en outre pas destiné à être distribué à, ou utilisé par, des personnes physiques ou des entités qui seraient ressortissantes ou auraient leur résidence ou leur siège dans un état où sa distribution, publication, mise à disposition ou utilisation seraient contraires aux lois ou règlements en vigueur. Ce document n'est ainsi pas destiné à l'usage des résidents des États-Unis d'Amérique et des «US Persons», telle que l'expression est définie par la «régulation S» de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et dans le Prospectus du ou des OPC décrits dans ce document.

Dans ce rapport d'investisseur responsable, Sofidy a fait ses meilleurs efforts pour donner dans un langage clair et compréhensible des informations actualisées réputées exactes et fiables par la Société de gestion, afin de permettre aux investisseurs et épargnants de mieux comprendre la prise en compte des critères de développement durable dans la gestion du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 décrits dans ce document. Toutefois, la responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. En effet, les informations, opinions et évaluations contenues dans ce document reflètent les convictions de Sofidy au moment de sa publication et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à ou aux OPC mentionnés dans ce document sont décrits dans le Document d'Informations Clés (DIC). Le DIC, le prospectus ou la note d'information en vigueur, les statuts le cas échéant et les documents périodiques sont sur le site internet de Sofidy ([www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)) et/ou sur demande. En cas de doute sur l'adéquation du ou des OPC présentés par rapport à vos objectifs d'investissements et votre profil de risque, veuillez contacter votre conseiller.

Reproduction interdite sans accord exprès de Sofidy. Les logos et marques des sociétés citées sont utilisés à des fins d'illustration et demeurent la propriété exclusive de chaque titulaire.

Sofidy SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
- Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com) - Photos non contractuelles.

**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](mailto:sofidy@sofidy.com)  
**sofidy.com**

RI-SSI-022024-FR-11216 | Document réalisé par Sofidy

