



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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



# *Rapport d'investisseur responsable*

**2022**

## 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 31/12/2022, Sofidy gère environ 8,7 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 8,5%.

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, 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 (prestataire Sustainalytics) reconnue pour sa recherche, sa notation des risques ESG ainsi que le suivi des controverses. Cette base de données inclut l'ensemble des valeurs dans les pays développés (investissement sans restriction de taille de capitalisation boursière). 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 % des valeurs de l'univers d'investissement thématique doivent bénéficier d'une notation ESG fournie par l'agence de notation extra-financière. Cette 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 du filtre « Investissement Socialement Responsable » (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 : exclusion d'entreprises dans le secteur des armes controversées<sup>1</sup>, de la pornographie et de la prostitution, ainsi que les entreprises qui tirent plus de 30 % de leur chiffre d'affaires du charbon thermique (extraction, trading ou production d'énergie), du tabac et/ou de la marijuana récréative (plantation et fabrication de produits du tabac). Cette liste d'exclusions a également été renforcée afin d'exclure certains secteurs pouvant générer des risques ESG<sup>2</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). À fin 2022, et bien qu'existant sur la période de manière non formalisée, le suivi des controverses (nombre et nature de controverses avérées sur les émetteurs en portefeuille à partir des alertes de controverses Sustainalytics ou d'autres sources, degré et analyse de la controverse) ainsi que le suivi des éventuels impacts de ces controverses sur des éventuelles modifications de notations de grilles internes restait à formaliser.

La grille interne permet l'évaluation de la qualité ESG du portefeuille, déclinée par note sur chacun des piliers E, S, et G. Les évaluations internes font également l'objet, sur chaque valeur, de commentaires qualitatifs sur les risques et les opportunités « ESG » rédigés par l'équipe de Gestion Actions. Les notes obtenues par chaque émetteur sur chaque pilier E, S et G sont ensuite pondérées par les encours pour obtenir la note « ESG » finale du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

1. L'exclusion d'émetteurs impliqués dans les armements controversés de type bombe à sous-munitions ou mines antipersonnel s'impose à l'ensemble des sociétés de gestion françaises.

2. Armement et défense, Allégation sérieuse de violation d'un des principes du Pacte mondial des Nations Unies, Clonage, Commerce des espèces sauvages et de produits dérivés, entreprises réalisant plus de 30 % de leur chiffre d'affaires dans l'extraction ou la production d'autres énergies fossiles controversée en raison de leur source (dépôts non conventionnels de type schiste argileux, sables bitumeux, accumulations d'hydrates de méthane), huile de palme.

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

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

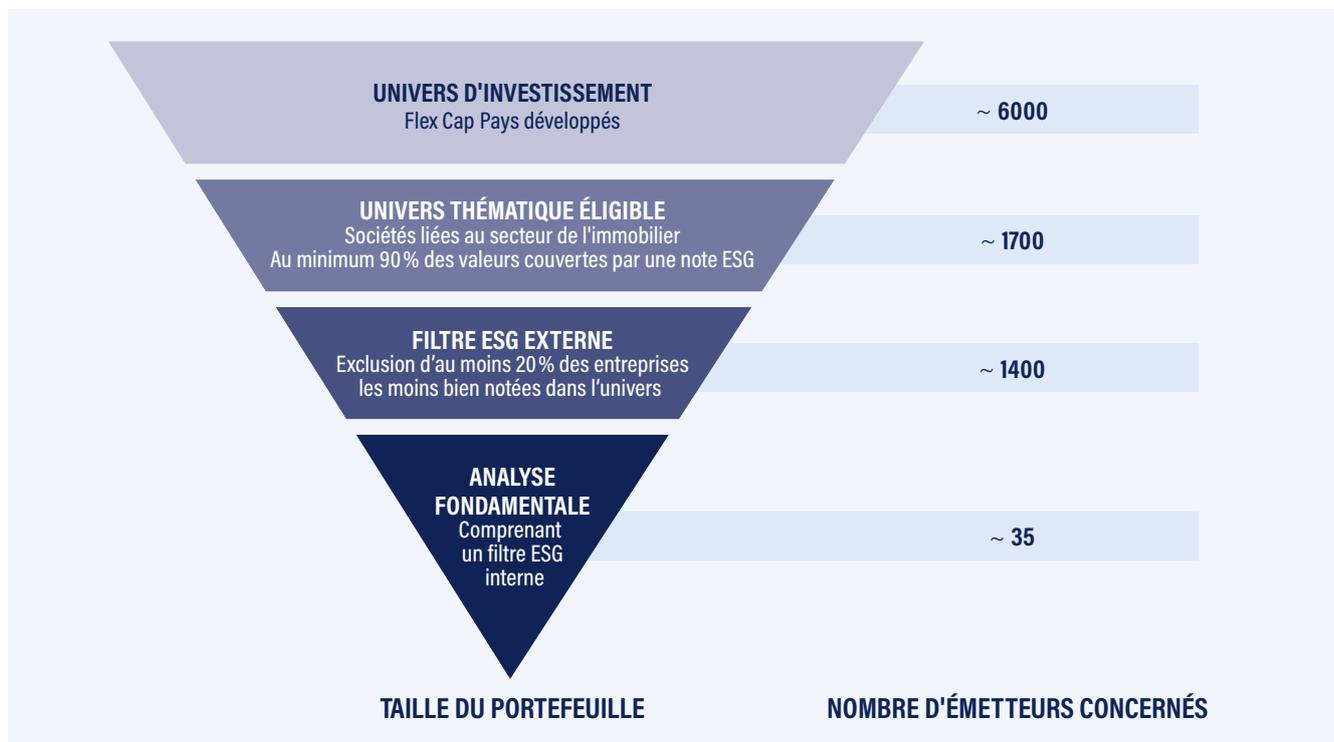


L'ensemble de ces critères permet d'établir une notation « ESG » interne par émetteur, en termes de risques et d'opportunités. Un score de 0 % correspond à la meilleure note possible (opportunité « ESG maximale »). Le score de 100 % correspond à la moins bonne note possible (risque « ESG » maximum).

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 du Gérant.

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 31/12/2022.

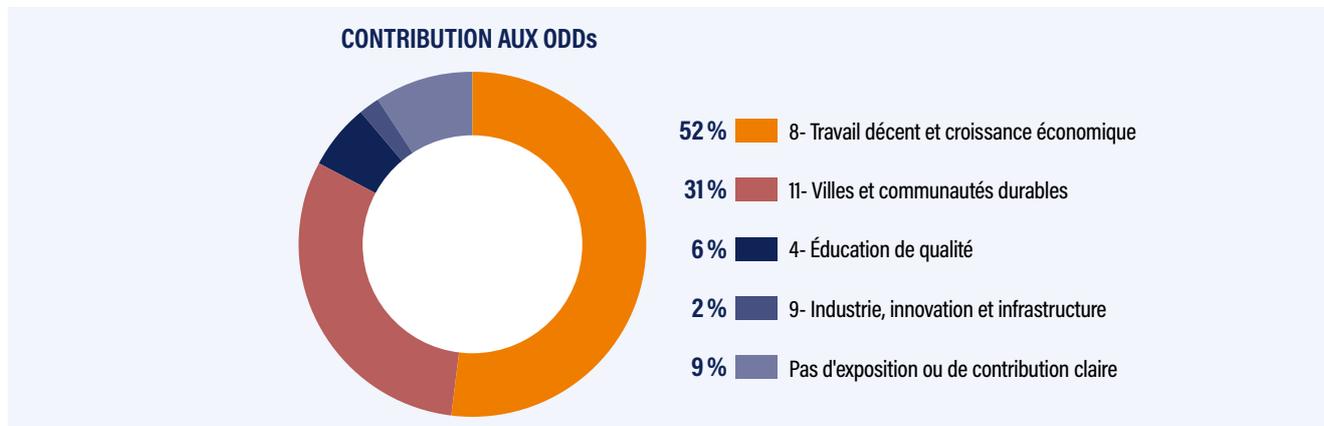


## Thématiques durables et contribution aux Objectifs de Développement Durable (« ODD »)

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 31/12/2022.

## 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

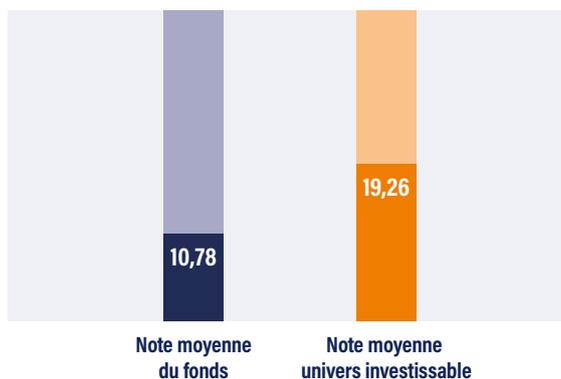
## Suivi de la performance ESG du fonds par rapport à son univers d'investissement

Le Directeur 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 31/12/2022, l'univers d'investissement thématique de SOFIDY SÉLECTION 1, après application de l'approche « best-in-universe » est composé de 1 432 valeurs. À cette date, la note moyenne pondérée (note Sustainalytics) du portefeuille de SOFIDY SÉLECTION 1 est de 10,78 contre 19,26 pour la note moyenne de l'univers d'investissement lié.

Au 31/12/2022, la note ESG pondérée du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 est meilleure de 44% par rapport à celle de son univers d'investissement.

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 31/12/2022, la note ESG moyenne pondérée du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 est de 34 %.

Note ESG moyenne pondérée pour le FCP SOFIDY SÉLECTION 1	
Gouvernance	21%
Social	47%
Environnement	41%
PROFIL DE RISQUE ESG	34%



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.

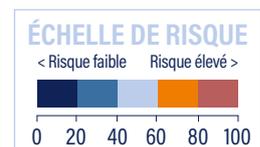
Au 31/12/2022, les 5 positions détenues avec la meilleure note « ESG » sont les suivantes :

TITRE	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Gecina	11%	9%	10%	10%
Merlin	9%	27%	2%	10%
Deutsche Wohnen	22%	0%	12%	12%
Covivio	14%	5%	29%	18%
The unite group	27%	62%	0%	23%

Vous trouverez ci-dessous un exemple de la synthèse qualitative de l'émetteur « GECINA » présentant la meilleure note ESG pondérée au 31/12/2022 (6 %), 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	11%	Bonne performance en termes de pratiques de gouvernance et dans le niveau général de transparence. Ce dernier a été amélioré en 2021 (publication de détails sur la réalisation des objectifs qualitatifs pris en compte pour les critères de rémunération variable). Nous attendons toujours deux principaux progrès supplémentaires : les publications spécifiques nécessaires pour répondre aux critères du Pacte Mondial des Nations Unies, des éléments de justification ou le retrait du pouvoir discrétionnaire dont bénéficie le conseil d'administration de ne pas se plier ponctuellement à la politique de rémunération.
Social	9%	La politique sociale de Gecina est généralement satisfaisante. Nous mentionnons particulièrement les ressources allouées à la formation des employés, supérieures à la moyenne sectorielle et à celle du CAC 40, ainsi que les efforts et attention accordés à la promotion de la diversité au sein du groupe.
Environnement	8%	Gecina a été parmi les premières foncières d'immobilier commercial à se doter d'une taxe carbone interne couvrant l'intégralité de ses opérations. La société gère le risque de transition en accordant une attention particulière à la rénovation d'actifs bruns. Dans son rapport pour l'année de 2021, la société a émis plus de délais concernant les émissions liées à la phase amont du cycle de vie du bâtiment. Toutefois, nous apprécierons plus d'informations sur la stratégie de baux verts mise en place ainsi que sur leur pourcentage sur l'ensemble des baux signés.
Profil de risque ESG	9%	Gecina propose un profil opportunité - risque ESG parmi les plus attractif du secteur immobilier. Nous considérons qu'il s'agit d'un avantage pérenne pour la société, dans un secteur (immobilier de bureau) sur le point de connaître d'importantes mutations stratégiques.
Contribution aux ODDs		

Source : Grille ESG interne de l'émetteur.



Au 31/12/2022, les 5 positions détenues avec la moins bonne note « ESG » sont les suivantes :

TITRE	Gouvernance	Social / Sociétal	Environnement	Note ESG
Corestate	59 %	100 %	80 %	76 %
Inclusio	41 %	48 %	86 %	60 %
Americold real	25 %	100 %	64 %	59 %
European Residential REIT	30 %	62 %	86 %	59 %
TAG	59 %	24 %	68 %	56 %

Vous trouverez ci-dessous un exemple de la synthèse qualitative de l'émetteur « CORESTATE » présentant la moins bonne note ESG pondérée au 31/12/2022 (76 %).

COMPANY ESG PROFILE	ESG Risk/Opportunity assessment (0 % = high ESG opportunity ; 100 % = high ESG risk)	Comments and risks mitigants
Gouvernance	59 %	Le profil de gouvernance de Corestate est peu satisfaisant. La société présente des éléments notoires de non-conformités avec le code de bonne gouvernance applicable et en plus de ceci, elle ne dispose pas d'un code de conduite ou d'éthique s'appliquant aux prestataires externes.
Social	100 %	Corestate est très en retard dans le développement d'une politique sociale ambitieuse. Le capital humain étant la principale source de valeur dans le secteur, nous regrettons ce retard et attendons qu'il soit en partie comblé en 2023.
Environnement	80 %	Dans un contexte de risque sectoriel intermédiaire, Corestate n'a pas encore conçu de trajectoire net zéro carbone aboutie avant 2040. L'absence de reporting sur les différents scopes d'émissions est également une limite.
Profil de risque ESG	76 %	Le profil risque-opportunité de Corestate, peu attractif à ce stade, pourrait être optimisé en quelques années. Nous pensons qu'à moyen terme, la société pourrait faire converger ses pratiques avec les meilleurs acteurs du secteur et que c'est en ce sens qu'un comité ESG a été structuré en 2019.

Source : Grille ESG interne de l'émetteur.



## Suivi des indicateurs d'impact

Depuis mars 2022, SOFIDY SÉLECTION 1 suit l'évolution des 4 indicateurs d'impact ci-dessous :

### INDICATEUR ENVIRONNEMENTAL - INTENSITÉ CARBONE

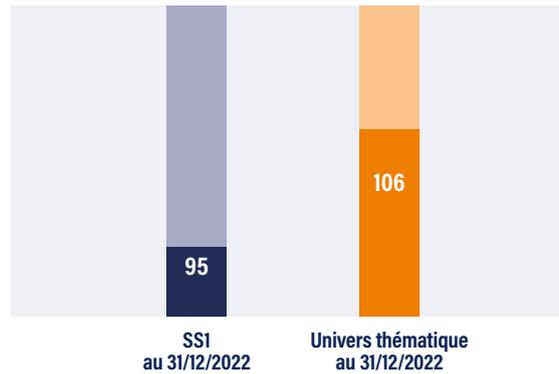
Sofidy utilise la base de données de Sustainalytics pour calculer l'intensité carbone du fonds SOFIDY SÉLECTION 1 et le comparer à son univers d'investissement thématique.

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

$$Intensité\ moyenne\ pondérée_{portefeuille\ x} = \sum_{(inv=1)}^{(n\ investissement)} Poids\ inv. \frac{Émissions\ totales\ entreprise_{inv}}{Chiffre\ d'affaires\ entreprise_{inv}}$$

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

Au 31/12/2022, le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 a une intensité carbone moyenne pondérée inférieure de 10% à celle de son univers d'investissement thématique.



Sources : intensité carbone calculée par Sofidy sur la base des données fournies par Sustainalytics. Au 31/12/2022, le taux de couverture pour le portefeuille est de 83% et celui de l'univers thématique de 84%.

### 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.

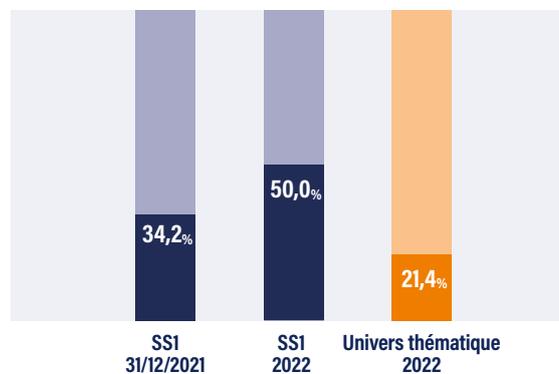
Les entreprises signataires s'engagent à adopter une attitude socialement responsable en respectant et en faisant la promotion de principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail et à la lutte contre la corruption. De plus, elles sont engagées dans une démarche d'amélioration 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 de l'univers d'investissement pour cet indicateur dépasse les 90%.

La méthode de calcul utilisée est la suivante :

$$\frac{\text{Nombre d'entreprises en portefeuille signataires du Pacte Mondial des Nations Unies}}{\text{Nombre total d'entreprises en portefeuille}}$$

### SIGNATAIRES PACTE MONDIAL DES NATIONS UNIES



Sources : Base de données du UN Global Compact, Sustainalytics. Au 31/12/2022, le taux de couverture est de 100% pour le portefeuille et 95% 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.

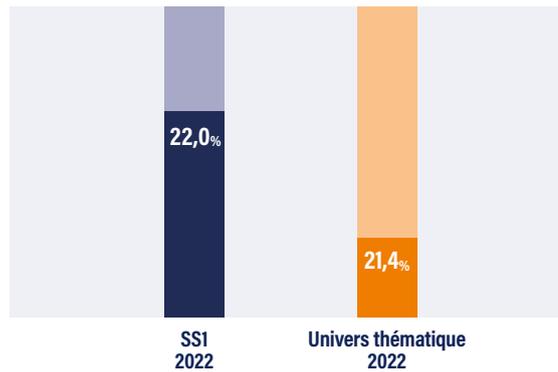
Sofidy s'engage donc à ce que la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants dans le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 (en moyenne pondérée) soit supérieure à cette proportion au sein de son univers d'investissement, avec un taux de couverture supérieur à 70 % pour le fonds et l'univers, en lien avec les 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 :

$$\frac{\text{Nombre de femmes parmi les cadres dirigeants des entreprises en portefeuille}}{\text{(Nombre total de cadres dirigeants des entreprises en portefeuille)}}$$

### PROPORTION DE FEMMES PARMIS LES CADRES DIRIGEANTS



Sources : Sustainalytics, site internet des émetteurs. Au 31/12/2022, le taux de couverture pour le portefeuille est de 91% et celui de l'univers thématique de 73%.

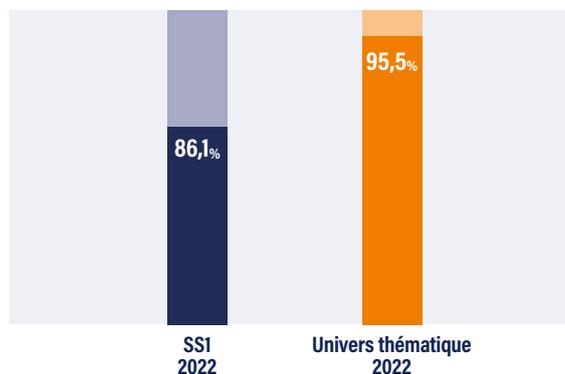
## INDICATEUR GOUVERNANCE – POLITIQUE ANTICORRUPTION

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 :

$$\frac{\text{Nombre d'entreprises disposant d'une politique anticorruption publique}}{\text{Nombre total d'entreprises en portefeuille}}$$

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



Sources : Sustainalytics, site internet des émetteurs.

Au 31/12/2022, le taux de couverture pour le portefeuille est de 100% et celui de l'univers thématique de 87%.

## 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.

Au titre de l'exercice 2022, et 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 2022

Les informations suivantes sont présentées à partir des données disponibles dans l'extraction des votes 2022 des assemblées générales (« AG ») obtenue auprès du prestataire ISS.

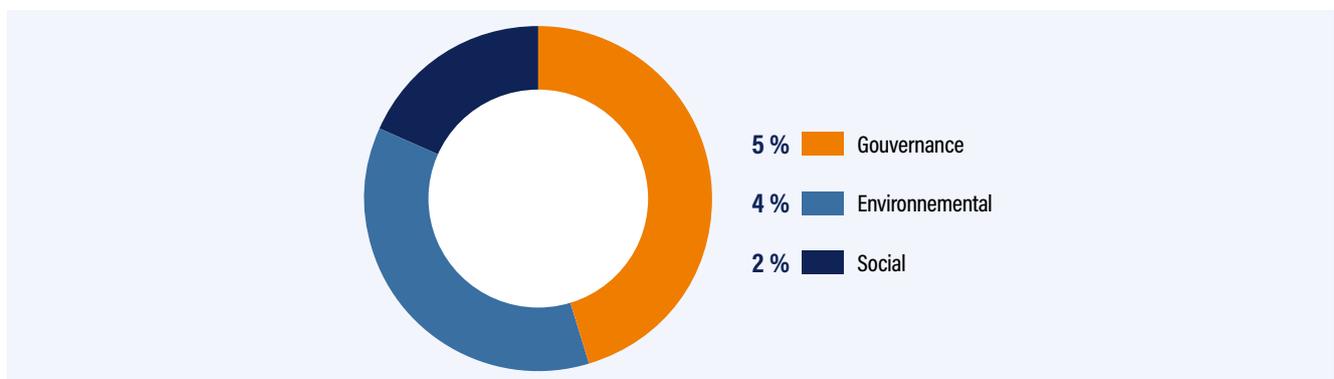
Nom du fonds	SOFIDY SÉLECTION 1
Nombre d'émetteurs	39
Nombre de pays	12
Nombre d'AG soumises à vote	44
Nombre d'AG sans vote effectué	6
% d'AG votées à fin 2022	86,4%
Rappel % d'AG votées à fin 2022	96,2%
Résolutions votées contre le Management	49
Résolutions votées contre le Management et contre ISS	2

### 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 2022, les équipes de gestion ont commencé à formaliser les axes d'amélioration et à les communiquer aux entreprises concernées. Au 31 décembre 2022, 11 axes d'amélioration ont été identifiés pour 4 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 31/12/2022.

Le dialogue avec les sociétés et la présentation de ces axes d'amélioration ont lieu lors de nos rencontres avec les entreprises tout au long de l'année et en amont de la tenue des assemblées générales, période privilégiée d'échanges avec les entreprises.

Le dialogue avec les émetteurs contribue en effet à une application éclairée de la politique des droits de vote.

Les équipes de gestion accordent une importance particulière durant cette phase aux résolutions qui ont trait à la politique de rémunération des dirigeants et mandataires sociaux, ainsi qu'à l'introduction et au maintien de contre-pouvoirs au sein des entreprises.

Les échanges avec les sociétés sont également l'occasion d'encourager des pratiques vertueuses. Les équipes de gestion communiquent ainsi aux émetteurs les principaux points positifs et les opportunités ESG identifiées afin de les inciter à continuer de développer ces initiatives.

#### **EXEMPLES DE DIALOGUES AVEC LES SOCIÉTÉS RÉALISÉS PENDANT L'ANNÉE 2022 :**

##### **HAMBORNER : amélioration de la transparence sur la politique de rémunération**

Hamborner est une foncière cotée allemande présentant un profil global de durabilité assez satisfaisant.

Toutefois, au cours de l'analyse de la politique de gouvernance de la société, les équipes de gestion ont remarqué un élément interpellant dans la définition des critères de rémunération des membres du comité exécutif. La politique de rémunération de la société est dans l'ensemble bien définie avec une précision des différents seuils et plafonds pour chacun des objectifs. Mais, elle comporte toutefois un élément appelé « facteur d'ajustement » qui agit comme un multiplicateur sur l'ensemble de la rémunération et dont le montant d'attribution est laissé à la libre appréciation des membres du comité de surveillance sans pré-paramétrage ou objectif fixé dès le départ. Les équipes de gestion sont alors entrées en contact avec la société HAMBORNER pour essayer d'avoir plus ample information sur ce facteur à l'attribution discrétionnaire mais les réponses de celle-ci ont été jugées peu satisfaisantes et par conséquent la grille d'analyse interne n'a pas été revue.

##### **LAR ESPAGNA : évolution de la stratégie environnementale**

La stratégie environnementale de LAR ESPAGNA présentait quelques axes d'améliorations notamment en considérant celle des autres émetteurs du secteur.

En effet, au courant de l'année 2022, les reportings d'émissions de la société ne couvraient que les scope 1 et 2 et en plus de ceci, la société n'avait pas mis en place d'objectif de réduction d'émissions ou encore d'objectif de neutralité carbone pour 2040-2050. Les équipes de gestions sont alors rentrées en communication avec LAR, qui au fil des échanges nous a informé du démarrage d'une évaluation des émissions du scope 3 avec une date de publication d'un objectif de neutralité pour 2023.

##### **RETAIL ESTATES : signature du pacte mondial des nations unies**

La société de droit Belge RETAIL ESTATES, présente un profil de gouvernance assez attrayant sur la base de la grille d'analyse interne de Sofidy. Toutefois elle n'est pas signataire du pacte mondial des nations unies qui représente un facteur de gouvernance et d'éthique important pour la société Sofidy. Constat fait, les équipes de gestions sont rentrées en communication avec RETAIL ESTATES à ce sujet pour obtenir plus d'éléments sur ce statut de « non-signataire » mais également avoir des informations sur un potentiel projet de signature.

Retail estates n'a pas fourni d'éléments de réponses favorables à la requête de Sofidy.

Durant l'année 2022, les équipes de gestion ont engagé un dialogue avec 4 émetteurs (soit environ 11,4% des sociétés du portefeuille au 31 décembre 2022).

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>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>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 un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</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 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 membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.</p>	

# DESCRIPTION GÉNÉRALE DES PROCÉDURES INTERNES POUR IDENTIFIER LES RISQUES ASSOCIÉS AUX CRITÈRES SOCIAUX, ENVIRONNEMENTAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE ET L'EXPOSITION DE SES ACTIVITÉS À CES RISQUES

Un contrôle à deux niveaux a été mis en place afin de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles « ESG » fixées par la Société de Gestion.

## Contrôles de Premier Niveau

**Par l'équipe gestion actions :** avant de procéder à un investissement sur un nouvel émetteur, l'équipe de Gestion Actions de Sofidy s'assure, via un contrôle « pré-trade », que l'émetteur possède, et ce dans le respect des ratios prévus (cf ci-après), une notation « ESG » externe fournie par Sustainalytics, ainsi qu'une notation « ESG » interne issue de l'analyse fondamentale. L'équipe gestion peut également être amenée à faire noter par Sustainalytics des émetteurs précédemment non notés.

**Par la Direction des Risques :** des contrôles « post-trade » sont effectués quotidiennement dans le cadre du suivi des ratios ESG prévus dans la documentation réglementaire des fonds afin de s'assurer que les ordres ne soient réalisés que sur les valeurs de l'univers d'investissement thématique du fonds.

Il s'assure également quotidiennement du respect du ratio maximum de 10 % d'émetteurs non notés par Sustainalytics, tant au niveau des émetteurs en portefeuille (en termes de nombre de lignes) que dans l'univers d'investissement thématique.

Il vérifie trimestriellement le respect de l'approche « best-in-universe » au niveau du fonds (exclusion des 20 % des valeurs de l'univers, lors de la mise à jour de l'univers d'investissement).

Pour réaliser ces contrôles, le Responsable des Risques a accès aux inventaires des fonds, aux fichiers de suivi interne de la gestion actions, ainsi qu'à la plateforme Sustainalytics.

## Contrôles de Second Niveau

Le Service Conformité et Contrôle Interne s'assure notamment dans le cadre du plan de contrôle annuel :

- De l'existence et du respect des contrôles de premier niveau mis en place et du bon respect de la conformité des fonds avec les règles « ESG » fixées (exemples : application des exclusions sectorielles définies par le Groupe Tikehau Capital, application des filtres « ISR » via l'approche « best-in-universe », contrôles réalisés par la Direction des Risques...);
- Du respect des exigences du label « ISR » en vigueur sur les fonds labellisés ou en cours de labellisation ;
- Du respect de la politique d'engagement actionnarial, au travers de la réalisation d'un compte rendu annuel de la mise en œuvre de la politique d'engagement actionnarial ;
- De la revue systématique de la documentation réglementaire et promotionnelle du fonds avant publication, notamment sur les indicateurs d'impact ESG calculés.

En parallèle, le Comité ESG de Sofidy contrôle la mise en œuvre de la politique ESG à tous les niveaux de la Société et s'assure que les engagements ESG de la société sont bien respectés.

La Charte ESG de Sofidy est disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : <https://www.sofidy.com/notre-politique-esg/>



## 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-002023-FR-2-849 | Document réalisé par Sofidy

