



## **SOFIDY SÉLECTION 1**

### ***Publication d'informations en matière de durabilité (Article 10 SFDR<sup>1</sup>)***

---

<sup>1</sup> Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

## **A) Résumé**

Le FCP est principalement investi en actions de sociétés du secteur immobilier de l'Union européenne (minimum 60%).

SOFIDY SÉLECTION 1 vise à déceler dans un univers de sociétés foncières cotées exerçant principalement leur activité en Europe continentale, les acteurs que nous estimons capables d'offrir une performance financière durable et croissante (sans garantie). L'objectif du fonds est de surperformer son indice de référence (le FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped) dividendes nets réinvestis, après déduction des frais de gestion, sur un horizon de placement recommandé supérieur à 5 ans.

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).

Le fonds dispose du label ISR. Ce label a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances afin de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

L'obtention de ce label traduit l'engagement du fonds dans une stratégie d'investissement et de gestion responsable. Il témoigne de la prise en compte exemplaire de critère Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au sein de tous les métiers, et pour l'ensemble des actifs présents dans les portefeuilles de ce fonds.

Pour une information détaillée sur la méthodologie d'évaluation des critères « ESG », merci de vous référer à l'ensemble de la documentation du fonds SOFIDY Sélection 1 (notamment le prospectus, DICI par part, Code de Transparence ISR, la fiche produit, les reportings mensuels) disponible à l'adresse suivante :

[https://www.sofidy.com/documentation/#sofidy\\_selection\\_1](https://www.sofidy.com/documentation/#sofidy_selection_1)

## **B) Absence d'objectif d'investissement durable**

Le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et ne s'est pas fixé un objectif d'investissement durable au sens du règlement SFDR.

Il dispose néanmoins du label ISR, comme décrit ci-dessous, et s'inscrit dans une démarche ESG robuste.

## **C) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier**

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales, sociales et gouvernances suivantes :

- Intensité carbone du fonds par rapport à son indice de référence
- Signataires du Pacte Mondial des Nations Unies
- Féminisation de la Direction en interne Politique anti-corruption

## **D) Stratégie 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.

1ère 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.

## 2ème étape – Le filtre ESG :

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

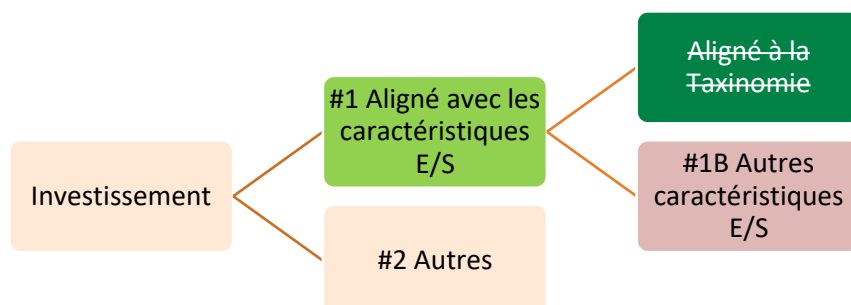
## 3ème étape – L'analyse fondamentale :

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

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

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

### E) Proportion d'investissements



Le fonds Sofidy Sélection 1 s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 10% au plus des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 90% au moins des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 100% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 0% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
    - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
    - 0% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
    - 0% ont un objectif social.

Au moins 90 % des titres investis en portefeuille (en pourcentage de l'Actif Net) font l'objet d'une analyse ESG et d'émission carbone, étant précisé que (i) les obligations et autres titres de dette émis par des émetteurs publics ou quasi-publics, les liquidités détenues à titre accessoire, et (ii) les instruments dérivés à titre de couverture, ne sont pas pris en compte.

Les garanties minimales sont définies à l'article 18 du Règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie ». Il s'agit des procédures qu'une entreprise exerçant une activité économique met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail (« OIT ») relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

Les huit conventions de l'OIT traitent de questions considérées comme des principes et des droits fondamentaux au travail, à savoir :

- La liberté d'association et le droit de négociation collective ;
- L'élimination de toute forme de travail forcé ;
- L'abolition effective du travail des enfants ;
- La non-discrimination en matière d'emploi et de profession.

Ces garanties minimales sont étudiées de façon globale au travers de la grille propriétaire lors de l'analyse de l'axe Gouvernance, notamment en vérifiant si l'émetteur est signataire du Pacte Mondial ou des Principes pour l'Investissement Responsable (« PRI ») des Nations Unies.

### **F) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales**

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIDY SÉLECTION 1 met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques qu'a choisi le fonds SOFIDY SÉLECTION 1, quatre indicateurs de suivi sont mis en place :

- Indicateur environnemental – Suivi de l'intensité carbone du fonds par rapport à son indice de référence
- Indicateur Droits Humains - Proportion des émetteurs signataires du Pacte Mondial des Nations Unies
- Indicateur Social - Proportion de femmes parmi les cadres dirigeants des entreprises en portefeuille
- Indicateur de Gouvernance - Proportion d'émetteurs disposant d'une politique anti-corruption publiée

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

### **G) Méthodologies appliquées**

#### **A. Exclusion sectorielle et suivi des controverses**

Le fonds Sofidy Sélection 1 applique une politique d'exclusion stricte pour certains comportements et secteurs, avant même la construction de l'univers d'investissement :

1. Allégation sérieuse de violation d'un des principes du Pacte mondial des Nations Unies.
2. Armement et défense.
3. Clonage.
4. Commerce des espèces sauvages et de produits dérivés.
5. Huile de palme.
6. Entreprises réalisant plus de 30% de leur chiffre d'affaires dans le charbon thermique et/ou dans l'extraction ou la production d'autres énergies fossiles controversée en raison de leur source (dépôts non conventionnels) ou de la technologie utilisée (par ex. fracking ou dumpylood).
7. Entreprises réalisant plus de 30% de leur chiffre d'affaires dans la manufacture et production de tabac et de marijuana récréative.
8. Pornographie et prostitution.

Outre l'exclusion des activités controversées, l'univers d'investissement ne comprend que des secteurs qui correspondent à la thématique du fonds, à savoir les secteurs liés à la thématique immobilière.

Par ailleurs, SOFIDY utilise la base de données des controverses ESG proposée par Sustainalytics pour réaliser un deuxième filtre d'exclusions.

#### Exclusion des notations ESG les plus risqués selon l'approche Best in Universe

Le profil de risque ESG des sociétés des univers d'investissement des fonds est évalué par l'agence de notation extra financière Sustainalytics. La notation ESG de Sustainalytics aboutit à une note allant de 0 à 100 (0 représentant un niveau de risque ESG parfaitement géré et 100 un niveau de risque ESG maximum).

#### **B. Analyse interne des risques et opportunités ESG**

Une analyse fondamentale est réalisée en interne par l'équipe de gestion pour chaque investissement potentiel et sur chaque émetteur déjà présent en portefeuille.

La grille ESG propriétaire de SOFIDY fait apparaître une sélection d'indicateurs intégrant des critères sectoriels spécifiques, qui permettront d'établir une note de 0 à 100% pour chacun des critères de Gouvernance, Social-Sociétal et Environnement. Les notations de chaque pilier sont pondérées pour obtenir la notation de l'émetteur. Les pondérations peuvent évoluer en fonction des secteurs d'activités considérés. Une note de 100% représente un risque ESG maximum et une note de 0% représente une opportunité ESG maximum

#### **H) Sources et traitement de données**

Les principales sources de données sont les suivantes :

- Une note de risque ESG établie par un prestataire externe (Sustainalytics) ;
- Une analyse réalisée en interne par l'équipe de gestion pour chaque investissement potentiel et sur chaque émetteur déjà présent en portefeuille.

Les données sont contrôlées et fiabilisées par les équipes de gestion action de la société de gestion, et par l'équipe de conformité de manière annuelle.

#### **I) Limites des méthodologies et des données**

La méthodologie décrite ci-dessus s'applique pour chaque investissement.

Limites méthodologiques :

- Le recours à une agence de notation extra-financière externe (Sustainalytics) et le développement de la grille d'analyse ESG interne avec l'aide d'un prestataire externe (INDEFI) peut conduire à un manque de transparence et d'exhaustivité sur les indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des émetteurs, des délais dans la mise à jour des informations que l'équipe de gestion ne contrôle pas, et des difficultés pour contrôler la pertinence et la qualité des notations ;
- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse de l'agence de notation extra-financière externe : (au maximum 10 % de la poche financière, en termes d'actif net et de nombre de lignes).

#### **J) Diligence raisonnable**

La société de gestion a mis en place en interne une grille de reporting ESG afin d'étudier et d'évaluer les principales caractéristiques d'un actif avant l'investissement.

Durant la phase de diligence, les performances financières de l'actif sont étudiées, tout en prenant en compte les objectifs fixés par le fonds. La performance ESG de l'actif, et sa compatibilité avec la stratégie du fonds sont ainsi évaluées.

### ***K) Politiques d'engagements***

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

Ainsi, la société de gestion a défini une politique d'engagement des parties prenantes, consultable sur son site internet, à cette adresse :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

### ***L) Indice de référence désigné***

L'indicateur de référence choisi est l'indice STOXX Europe 600 calculé dividendes nets réinvestis (symbole Bloomberg : SXXR). L'indice STOXX Europe

600 est un indice composé de 600 valeurs, moyennes et grandes, représentatives des marchés actions européens.