



SFDR

art. 10 website disclosure

Décembre 2024

SOFIDY SÉLECTION 1

OPCVM relevant de la Directive européenne 2009/65/CE

Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes

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

SOFIDY SÉLECTION 1 - FCP de droit français

Identifiant légal :

- FR0011694256 (P/C)
- FR0013349297 (C/C)
- FR0011694264 (I/C)
- FR0013349289 (GI/C)

Annexe Site Web

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 promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR.

Pour une information plus détaillée sur les critères ESG retenus et la méthodologie appliquée, veuillez vous référer à l'Annexe SFDR du prospectus ainsi qu'au rapport SFDR disponibles sur notre site internet à l'adresse suivant : www.Sofidy.com.

b) Absence d'objectif d'investissement durable

Le Fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales telles que décrites à l'article 8 du Règlement SFDR. Toutefois, le Fonds ne s'engage pas à réaliser des investissements durables.

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 promeut les caractéristiques environnementales/sociales suivantes :

- Le fonds promeut des garanties environnementales et sociales minimales en appliquant des critères d'exclusion relatifs aux produits et pratiques commerciales dont il a été démontré qu'ils exercent un impact négatif sur l'environnement ou la société ;
- Le fonds promeut les pratiques commerciales qui respectent le Pacte mondial des Nations unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, en évitant les entreprises violant ces principes ;
- Le fonds s'abstient d'investir dans des sociétés présentant un risque ESG élevé. Le fonds s'engage à monitorer la note moyenne des valeurs en portefeuille (pondéré par le poids de chacune des positions) et à positionner le fonds de manière à dépasser la moyenne de l'univers (pondéré par le poids des capitalisations boursière) ainsi défini ;
- Le fonds met également en œuvre une politique d'engagement actionnarial (ex : exercice des droits de vote, dialogue avec les émetteurs).

Les indicateurs de durabilité du Fonds sont les suivants :

- Le nombre d'entreprises qui ne respectent pas la Politique d'Exclusion adoptée par le Groupe Tikehau Capital (le « Groupe Tikehau Capital ») ou le cas échéant, les exclusions requises par le label auxquelles le Fonds est soumis ;
- Le nombre d'entreprises qui ne respectent pas le Pacte Mondial des Nations Unies et les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ;
- Le score ESG moyen du fonds (pondéré par le poids de chacune des positions) comparé au score moyen ESG de l'univers ESG (pondéré par le poids des capitalisations boursière) ;

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

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

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

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles (indicateur PIN 4) ;
- Part des investissements dans des entreprises ayant des activités à proximité de zones sensibles du point de vue de la biodiversité (indicateur PIN 7) ;
- Part des investissements impliqués dans des violations des Principes directeurs de l'UNGC et de l'OCDE (indicateur PIN 10) ;
- Part des investissements dans des sociétés bénéficiaires impliquées dans la fabrication ou la vente d'armes controversées (indicateur PIN 14). Ces indicateurs feront l'objet d'un reporting annuel, publié dans le rapport périodique conformément à l'article 11, paragraphe 2, de SFDR, ainsi que sur le site internet de la société de gestion au titre du rapport Article 29 LEC.

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.

1^{re} 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.

2^e étape - Exclusions :

La politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital, à laquelle adhère Sofidy, repose sur (1) le respect de filtres basés sur des normes et (2) l'exclusion du Groupe Tikehau Capital de certains secteurs, zones géographiques et comportements et (3) le cas échéant, les exclusions requises par le label auxquelles le Fonds est soumis.

Pour plus de détail sur la politique d'exclusion veuillez vous référer à la partie g Méthodologies appliquées de ce présent document.

3^e étape - L'analyse fondamentale et profil ESG :

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 préalablement à tout investissement, la Société de Gestion attribuera également à chaque entreprise un profil ESG (le « Profil ESG »), reflétant une classification du risque ESG, étant précisé que le processus d'investissement applicable à chaque entreprise dépendra de son Profil ESG.

Le profil ESG des émetteurs est analysé selon la classification ci-dessous :

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

Le Profil ESG est basé sur le score ESG quantitatif d'une entreprise, établi par un fournisseur de données externe.

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

Plus de détails sur le Profil ESG, la méthodologie de notation et les seuils régissant chacune des catégories de risque ESG sont disponibles dans la Charte d'investissement durable du Groupe Tikehau Capital :

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital/publications/ri-charter-en-2017-12-06.pdf>.

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, 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.

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.

Chaque analyste et gestionnaire de fonds est responsable de la mise en œuvre correcte de la stratégie d'investissement et du suivi des caractéristiques environnementales et sociales.

En plus de ce contrôle de premier niveau, les éléments suivants ont été mis en place pour garantir que les caractéristiques environnementales et sociales du fonds sont respectées tout au long de son cycle de vie :

- Toutes les exclusions sectorielles sont codées dans le module Trading & Compliance de l'outil de passation d'ordres (Fusion invest), de sorte qu'il n'est pas possible d'investir dans un actif exclu.
- En outre, des contrôles automatisés post-négociation sont mis en œuvre dans ce module Trading & Compliance : ils couvrent les critères d'exclusion, le niveau du profil ESG, et le niveau de controverses. Le rapport est communiqué quotidiennement aux équipes d'investissement, de Middle Office, de gestion des risques, d'ESG et de conformité.
- L'équipe de conformité effectue des contrôles périodiques sur la mise en œuvre correcte de la stratégie d'investissement et le respect des caractéristiques environnementales et sociales.

Si un émetteur du portefeuille ne satisfait plus aux exigences minimales du fonds décrites ci-dessus, il est nécessaire de consulter le groupe de travail Conformité-Risques-ESG. Le fonds est tenu d'exclure l'entreprise de son portefeuille d'investissement et de la céder dans un délai de 12 mois. Néanmoins, le désinvestissement peut ne pas avoir lieu si la société parvient à rétablir la conformité avec les exigences minimales du fonds avant la fin de cette période, ou si la société de gestion détermine qu'un tel désinvestissement au cours de cette période n'est pas dans le meilleur intérêt des investisseurs du fonds.

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.

Pour plus de détails, veuillez vous référer à la 2^e étape de la stratégie d'investissement décrite au point d) de ce document.

La politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital, à laquelle adhère Sofidy, repose sur (1) le respect de filtres basés sur des normes (tels que les principes du Pacte mondial des Nations Unies et les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales) et (2) l'exclusion du Groupe Tikehau Capital de certains secteurs (la « Politique d'Exclusion » intégrant par exemple les armes controversées et les sociétés dont la part de leurs revenus tirés d'activités liées par exemple la pornographie, la prostitution, le tabac, s'il est supérieure à un certain seuil etc.) et (3) le cas échéant, les exclusions requises par le label auxquelles le Fonds est soumis.

En outre, le Groupe Tikehau Capital a défini une liste de surveillance qui vise à identifier les secteurs d'activités, les zones géographiques (par exemple, les pays non coopératifs ou sanctionnés) et les comportements (par exemple, allégations de corruption, d'évasion fiscale ou de blanchiment d'argent) susceptibles d'avoir une incidence négative sur l'environnement ou la société.

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

La liste des activités ciblées et les seuils permettant de déterminer les activités exclues ainsi que les exclusions spécifiques au label sont disponibles en ligne dans la Politique d'Exclusion présentés sur le site web de Tikehau Capital :

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital/publications/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

Par ailleurs, Sofidy utilise la base de données des controverses ESG proposée par ISS pour réaliser un suivi régulier en plus de tous les autres moyens disponibles (presse spécialisée, Bloomberg, S&P Capital IQ, etc.).

B. EXCLUSION DES NOTATIONS ESG LES PLUS RISQUÉS

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

L'investissement dans l'entreprise est interdit si le Risque ESG est élevé (notation S&P inférieure ou égale à 10).

Les Profils ESG sont mis à jour périodiquement. Une modification d'un score ESG peut entraîner ou non une modification du Profil ESG correspondant : si le Profil ESG passe à un niveau de risque élevé, le fonds est tenu d'exclure l'entreprise de son portefeuille d'investissement et de la céder dans un délai de 12 mois. Néanmoins, le désinvestissement peut ne pas avoir lieu si la société parvient à améliorer son Profil ESG avant la fin de cette période, ou si la Société de Gestion détermine qu'un tel désinvestissement dans ce délai n'est pas dans le meilleur intérêt des investisseurs du Fonds.

Pour plus d'information sur la construction des scores veuillez vous référer à la charte Tikehau :

<https://www.tikehaucapital.com/fr/sustainability-impact/esg-publication>

h) Sources et traitement de données

Les principales sources de données sont les suivantes :

- ISS-ESG pour :
 - L'analyse des controverses (module Norm-Based Research) ;
 - Divers indicateurs ESG, y compris les principaux indicateurs d'impact négatif (module SFDR Principle Adverse Impact Solution) ;
 - Évaluation de l'alignement des entreprises sur la taxonomie de l'UE (module EU Taxonomy Alignment Solution) ;
 - Données relatives au climat (module Climate Impact Report) ;
 - Vote par procuration.
- S&P Trucost pour :
 - L'évaluation ESG détaillée des entreprises (S&P Global ESG et Provisional CSA Fundamental Score) ;
 - Évaluation détaillée de l'implication des entreprises dans des types d'activités spécifiques (module Business Involvement Screens) ;
 - Estimation des émissions de gaz à effet de serre (GES) au niveau du secteur GICS lorsque les données sur les émissions de l'émetteur ne sont pas disponibles via ISS ESG.

CDP pour l'analyse des rapports sur le climat des entreprises qui répondent au CDP.

Base de données Science based Target Initiative (SBTi) pour l'analyse des engagements des émetteurs et des objectifs validés de réduction des GES.

Urgewald est utilisé pour garantir la conformité avec les meilleures pratiques en matière d'exclusion des combustibles fossiles (GCEL et GOGEL).

Les normes internationales telles que le SASB (Sustainability Accounting Standards Board) pour l'identification des questions matérielles spécifiques au secteur.

Autres sources utilisées :

- Sites web des émetteurs (rapports annuels, rapports sur le développement durable) ;
- Articles publiés dans la presse générale ou spécialisée ;
- Recherche externe spécialisée ;
- Recherches publiées par des agences de notation extra-financière ;
- Rapports de recherche des courtiers ;
- Discussions avec des membres de l'équipe de direction de l'entreprise, de l'équipe chargée des relations avec les investisseurs et des responsables du développement durable des émetteurs.

Tikehau Capital évalue la qualité des données de chaque fournisseur au cours des évaluations de due diligence, ce qui comprend l'examen du modèle de données, la réalisation de contrôles statistiques et l'évaluation de la couverture.

Actuellement, le groupe préfère les fournisseurs de données ayant une couverture plus élevée pour son univers d'investissement, car il est complexe de communiquer des données suffisamment précises sur le grand nombre d'indicateurs qui doivent être communiqués.

L'évaluation de la proportion de données estimées par le fournisseur de données reste un défi en raison de la grande quantité de métadonnées.

Le traitement des données se fait sous différentes formes, la préférence allant à une acquisition des données aussi automatisée que possible afin d'éviter tout risque opérationnel ou toute intervention humaine inutile.

i) Limites des méthodologies et des données

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

Limites méthodologiques :

- La finance durable est un domaine relativement récent de la finance. Actuellement, il n'existe aucun cadre universellement accepté ni liste de facteurs à prendre en compte pour veiller à ce que les investissements soient durables. Par ailleurs, le cadre juridique et réglementaire régissant la finance durable est encore en cours de développement.
- Le manque de normes communes peut donner naissance à différentes approches de définition et d'atteinte des objectifs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Les facteurs ESG peuvent varier en fonction des thèmes d'investissement, des classes d'actifs, de la philosophie d'investissement et de l'utilisation subjective des différents indicateurs ESG régissant la construction de portefeuille. La sélection et les pondérations appliquées peuvent dans une certaine mesure être subjectives ou basées sur les indicateurs qui puissent avoir le même nom, mais des définitions sous-jacentes différentes.

- Les informations ESG, que ce soit d'une source externe et/ou interne, sont, par nature et dans de nombreux cas, basées sur une évaluation qualitative ou fondamentale, plus particulièrement en l'absence de normes de marché bien définies et en raison de l'existence d'approches multiples de l'investissement durable. Un élément de subjectivité et de discrétion est par conséquent inhérent à l'interprétation et à l'utilisation des données ESG. Il peut par conséquent être difficile de comparer les stratégies intégrant les critères ESG. Les investisseurs doivent noter que la valeur subjective qu'ils peuvent ou non affecter à certaines catégories de critères ESG peut différer fortement de celles du fonds.
- L'application des critères ESG au processus d'investissement peut exclure des titres de certains émetteurs pour des raisons non financières et, par conséquent, peut renoncer à certaines opportunités de marché disponibles pour des fonds qui n'utilisent pas de critères ESG ou de durabilité.
- Les informations ESG en provenance de fournisseurs de données tiers peuvent être incomplètes, imprécises ou indisponibles. Par voie de conséquence, il existe un risque d'évaluation incorrecte d'un titre ou d'un émetteur, aboutissant ainsi à l'inclusion ou à l'exclusion incorrecte d'un titre. Les fournisseurs de données ESG sont des organismes privés fournissant des données ESG pour une variété d'émetteurs. Les fournisseurs de données ESG peuvent changer l'évaluation d'émetteurs ou d'instruments à leur entière discrétion et de temps à autre en raison de facteurs ESG ou autres.
- L'approche de la finance durable peut évoluer et se développer avec le temps en raison d'un perfectionnement des processus décisionnels en matière d'investissement afin de gérer les facteurs et les risques ESG et en raison d'évolutions juridiques et réglementaires.

j) Diligence raisonnable

La société de gestion s'appuie sur le score ESG établi par un fournisseur de données externe.

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'engagement actionnarial et de vote

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

Lorsqu'applicable, le Groupe Tikehau Capital et Sofidy se sont engagés à voter aux assemblées générales de toutes les entreprises détenues dans des fonds, quelle que soit la nationalité des entreprises émettrices, à condition que l'émetteur fournisse suffisamment d'informations et aussi longtemps que ses dépositaires sont en mesure de prendre en compte les votes. Les résolutions mises à l'ordre du jour par les actionnaires externes (y compris les résolutions sur des sujets ESG) sont analysées au cas par cas et approuvées si la résolution contribue à améliorer les pratiques de l'entreprise ou peut renforcer la valeur actionnariale.

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/2024/05/Politique-dengagement-actionnarial-et-de-vote-2024.pdf>

l) Indice de référence désigné

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

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 - 91080 Évry-Courcouronnes
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

WD-SSI-010205-FR-1-1913 | Document réalisé par Sofidy

