



SOFIDY
PIERRE EUROPE
OPCI DIVERSIFIÉ
FRANCE ET EUROPE



Code de transparence

OPCI GRAND PUBLIC SOFIDY PIERRE EUROPE

Avril 2024

Sommaire

<i>I. Présentation du Code de transparence</i>	4
Préambule.....	4
Conformité au Code de transparence	4
<i>II. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence</i>	5
<i>III. Données générales sur la société de gestion</i>	5
Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code.	5
Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	5
Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? ...	6
Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	6
Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	7
Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	8
Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?	8
Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	9
<i>IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence</i>	9
Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	9
Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	10
Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	10
Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	10
Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	11
À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	15

...

Sommaire (suite)

V. Processus de gestion	15
Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	15
Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	15
Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présent ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir :	16
Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	16
Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ?	16
Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	16
VI. Contrôles ESG	16
Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?	16
VII. Mesures d'impact et reporting ESG	17
Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	17
Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	17
Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?	18
La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	18

I. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux Fonds d'investissements alternatifs « FIA » en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

Préambule

LE LABEL ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

UN LABEL D'ÉTAT

Le *Label Investissement Socialement Responsable (ISR)* est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

UNE CERTIFICATION EXTERNE

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

UNE RÉFÉRENCE EN EUROPE

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

LES VALEURS AJOUTÉES DU LABEL ISR SONT :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs.

CE CODE DE TRANSPARENCE A VOCATION À :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

PRINCIPE DIRECTEUR

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

Conformité au Code de transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE (SPE). Ainsi, les réponses au présent Code de transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille Sofidy, pour le compte de SOFIDY PIERRE EUROPE.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds SOFIDY PIERRE EUROPE peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de Sofidy. Le fonds SOFIDY PIERRE EUROPE respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est disponible sur le site internet de la société.

II. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence s'applique à l'OPCI Grand Public SOFIDY PIERRE EUROPE, constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme à conseil de surveillance.

NOM DU FONDS	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GÉOGRAPHIQUES	STRATÉGIES DOMINANTES	CERTIFICATION / LABEL
SOFIDY PIERRE EUROPE	Poche immobilière. Tout type d'actif d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également, hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique.	En France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe (Royaume-Uni et Suisse notamment).	Poche immobilière : Best-In-Progress Poche financière : Best-in-universe	ISR Immobilier

Vous trouverez ci-après le lien vers la documentation juridique du fonds :

<https://www.sofidy.com/solutions/sofidy-pierre-europe/>

III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est la Société par actions simplifiée Sofidy S.A.S. Sofidy est une filiale du Groupe Tikehau Capital créée en septembre 1986 et agréée par l'*Autorité des Marchés Financiers* (« AMF ») en qualité de Société de gestion de portefeuille, sous le numéro **GP-07000042**. Elle est également inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Évry sous le numéro **338 826 332**. Son siège social se situe au 303 Square des Champs Élysées à Évry Courcouronnes (91026 Évry Cedex).

Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI, Sofidy est un gestionnaire de référence dans la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. En 2018, Sofidy a lancé l'OPCI Grand Public SOFIDY PIERRE EUROPE sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Le site internet de la société est disponible à l'adresse suivante : www.sofidy.com

Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

2013	Signature des <i>Principes de l'Investissement Responsable</i> (UN PRI).
2018	Sofidy devient une filiale du Groupe Tikehau Capital.
2019	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion Refonte des outils ESG propriétaires, de la politique de vote et d'engagement actionnarial de Sofidy et mise en place de la plateforme ISS Governance sur le site internet de Sofidy Première empreinte carbone pour le FCP S.YTIC (Trucost)
2020	<ul style="list-style-type: none"> Publication de la première Charte ESG de Sofidy Consolidation des politiques, procédures et outils ESG (propriétaire et outils externes) Recours à des prestataires externes ESG (e.g. Sustainalytics, Deepki, CBRE)
2021	<ul style="list-style-type: none"> Obtention du Label ISR Valeurs mobilières pour le FCP S.YTIC Obtention du Label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST (SCPI à capital variable) et SOFIMMO (OPCI Professionnel)
2022/23	<ul style="list-style-type: none"> Obtention du Label ISR valeurs mobilières pour le FCP SOFIDY SÉLECTION 1 Obtention du Label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE (OPCI grand public) et SOLIVING (OPCI grand public) Révision de la grille d'évaluation ISR suite à un retour d'expérience des équipes opérationnelles Publication de la nouvelle Charte ESG présentant la démarche ESG de Sofidy et ses fonds

Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Pour formaliser sa démarche d'investisseur responsable, Sofidy a initié une démarche d'obtention du *Label ISR Immobilier*, sur l'OPCI Grand Public SOFIDY PIERRE EUROPE courant 2022.

Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Sofidy est convaincu que la prise en compte des critères ESG, de durabilité et relatifs au climat et à la biodiversité permet de limiter les risques sur la durée d'investissement. Cette démarche se traduit dans la gestion adoptée par Sofidy et contribue à l'identification d'investissements résilients dans un contexte réglementaire en pleine mutation (ex : réglementations SFDR, Taxinomie Européenne, article 29 Loi-Énergie Climat).

Les critères extra-financiers sont considérés au même titre que d'autres indicateurs financiers et opérationnels par la mise en place d'outils propriétaires (ex : grilles ISR) et le recours à des prestataires externes spécialisés (ex : Deepki, iQSpot) afin d'évaluer le profil ESG des actifs immobiliers et le faire progresser sur l'horizon temporel de la certification.

Sofidy structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



Concernant la prise en compte des enjeux liés au changement climatique, Sofidy s'inscrit dans la stratégie climat du Groupe Tikehau Capital qui consiste en deux volets, selon le principe de double matérialité :

Impact sur le changement climatique : La société de gestion reconnaît que ses investissements peuvent avoir des impacts négatifs sur le changement climatique (les « principales incidences négatives ») et s'engage progressivement à les mesurer (e.g. mesure de l'empreinte carbone) et les maîtriser (e.g. à travers la mise en place des recommandations du Décret Tertiaire par exemple). À travers ses stratégies d'investissement et de gestion, Sofidy peut contribuer à financer la transition vers un système économique plus durable. De plus, le groupe Tikehau Capital, dont Sofidy est filiale à 100 %, est signataire depuis 2021 de la « Net Zero Asset Manager Initiative », une initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris. Sofidy et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique en dessous de 2°C. Cet objectif, validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative permet d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030.

Risques liés au changement climatique : Sofidy est consciente que les changements liés au dérèglement climatique peuvent avoir un impact sur ses investissements et notamment sur ses actifs immobiliers (les « risques de durabilité »). C'est ainsi que la société de gestion considère les risques liés au changement climatique dans la sélection et l'analyse de ses potentiels investissements. Cette démarche prend notamment en compte les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) concernant l'analyse des risques physiques² et de transition³.

Enfin, la stratégie de prise en compte des critères ESG et climat s'intègre tout au long du cycle d'investissement :

- Au stade de pré-investissement :
 - Application de la politique d'exclusion du Groupe Tikehau Capital relative aux activités des locataires de Sofidy ;
 - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
 - Transmission d'un cahier des charges succinct, lors de la phase de due-diligences à l'investissement, concernant la complétude de la grille ESG par des auditeurs techniques, ou, si existants, par d'éventuels Property Managers.

1. Données réelles ou estimées.

2. Les risques physiques, définis comme l'exposition des actifs réels aux conséquences physiques directement induites par le changement climatique (événements chroniques - comme le réchauffement et la montée des eaux - et extrêmes - comme des incendies et des cyclones).

3. Les risques de transition, notamment les risques réglementaires, technologiques, de marché et de réputation, sont pris en compte dans l'analyse fondamentale réalisée par les équipes d'investissement.

- Lors du suivi des investissements :
 - Suivi des critères ESG/Climat des portefeuilles (au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG).
- Reporting :
 - Communication sur la démarche d'investisseur responsable et/ou sur la performance des fonds dans le rapport annuel du fonds et le rapport de développement durable du Groupe Tikehau Capital ;
 - Transparence sur la performance ESG des portefeuilles dans les rapports annuels de certains fonds.

Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Tous les niveaux hiérarchiques sont impliqués dans le déploiement de la politique ESG de Sofidy : il s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité de nos activités.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, le Comité de gouvernance et du développement durable examine la stratégie du Groupe en matière de durabilité examine la stratégie du Groupe en matière de durabilité et s'assure de son avancement. Un directeur expert en développement durable a été nommé au sein de chaque ligne métier et, avec le support d'analystes ESG, ces derniers travaillent aux côtés des équipes pour assurer la proximité, l'agilité, le perfectionnement et l'intégration des critères de durabilité tout au long de la vie des investissements.

L'équipe ESG du Groupe comprend douze personnes dédiées à temps plein, à l'accompagnement des projets ESG et RSE au sein des entités du Groupe, dont Sofidy.

Une responsable ESG Sofidy a été recrutée et a pris ses fonctions le 15 novembre 2021 et l'équipe ESG de Sofidy comprend deux personnes dédiées à temps plein. Sofidy a également créé un Comité ESG en 2019, qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de ses activités.

Le comité ESG de Sofidy a notamment pour missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

Le comité de Sofidy a créé des groupes de travail qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein des différents services opérationnels : l'amélioration du patrimoine au regard des critères ESG, la labellisation et la démarche ESG des fonds, ou encore la politique ESG au sein de la Société de Gestion.

De plus, les membres des équipes d'investissement et de gestion sont impliqués dans la prise en compte des critères ESG. En effet, depuis 2020, l'ESG est systématiquement prise en compte dans les objectifs et évaluations de fin d'année des équipes de Sofidy.

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100% des collaborateurs sont formés à la fresque du climat fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques (ex : réglementation finance durable, outils biodiversité).

Enfin, le Service Conformité et Contrôle Interne est pleinement impliqué dans l'application de la politique ESG tout au long de l'année, et plus particulièrement lors des audits annuels de suivi ISR ou de nouvelle certification ISR.

Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Sofidy s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux de l'ISR, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

Dans le cadre de l'acquisition immobilière, et lorsque des audits techniques externes sont réalisés en phase de due-diligence, les éléments extra-financiers peuvent être directement intégrés par le prestataire technique (ex : remplissage de la grille ISR, audit spécifique décret tertiaire).

Les notes sont réévaluées au fil de l'eau en fonction des progrès accomplis, notamment grâce à la stratégie ESG déployée par la Direction ESG de Sofidy, aux plans d'actions mis en place sur les actifs par les Asset Managers sous l'impulsion stratégique des Directeurs Patrimoines Bureaux et Commerces, aux informations fournies, le cas échéant, par les Property Managers/syndics de copropriété intervenants sur le patrimoine considéré, aux possibilités fournies par les applicatifs (ex : Deepki, IQ Spot). La réévaluation au fil de l'eau des scores ESG passe également par la connaissance de l'actif qu'a l'Asset Manager.

Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

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

Sofidy adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (« ASPIM »).

Sofidy bénéficie d'un accès total à la base de données TALOEN de l'« OID » (Observatoire de l'Immobilier Durable). Cela permet à Sofidy d'accéder à des ressources, outils et de scanner le patrimoine français de fonds gérés via l'outil Bat-ADAPT/R4RE. Par ailleurs en tant qu'adhérent, Sofidy participe au baromètre de l'immobilier durable qui vise à remonter et à centraliser de la data extra-financière.

Concernant son ancrage local, la société favorise l'insertion des talents locaux au travers de partenariats établis avec les facultés et établissements du secondaire à Évry-Courcouronnes.

Sofidy a également signé la Charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier (initiative portée par le Cercle des Femmes de l'Immobilier).

Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR ?

L'actif net du fonds est de 161,8 M€ au 31 décembre 2023.

Les encours immobiliers du fonds gérés selon une démarche ISR représentent 100 % de ses encours totaux immobiliers sous gestion.

Les encours immobiliers du fonds non gérés selon une démarche ISR représentent 0 % de ses encours totaux immobiliers sous gestion.

Pour rappel, le fonds doit détenir un maximum de 10 % d'actifs immobiliers non couverts par une démarche ISR conformément au Référentiel du Label ISR.

Les encours financiers du fonds gérés selon une démarche ISR représentent 100 % de ses encours totaux financiers sous gestion.

Les encours financiers du fonds non gérés selon une démarche ISR représentent 0 % de ses encours totaux financiers sous gestion.

Le pourcentage des actifs financiers non inclus dans une démarche ISR ne dépassera pas 10 % de ses encours totaux sous gestion conformément au Référentiel du Label ISR.

Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31/12/2023, les encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR au sens du label représentent 9,06 % de ses encours immobiliers totaux sous gestion.

Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

L'OPCVM S.YTIC a obtenu le Label ISR valeurs mobilières en février 2021.

L'OPCI Professionnel SOFIMMO et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST ont obtenu le Label ISR Immobilier en décembre 2021 et les OPCIS SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING ont obtenu le Label ISR Immobilier en juin 2022.

L'OPCVM SOFIDY SÉLECTION 1 a obtenu le Label ISR valeur mobilières en février 2022.

IV. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR PRÉSENTÉE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

SUR LA POCHÉ DE PATRIMOINE IMMOBILIER (JUSQU'À 70 % DE L'ACTIF BRUT⁴ DE L'OPCI AVEC UNE CIBLE À 60 %) :

L'objectif de Sofidy est d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et dans sa stratégie de gestion des actifs.

Sur les aspects environnementaux, SOFIDY PIERRE EUROPE veille à limiter l'empreinte environnementale des immeubles, notamment par la mesure et l'optimisation des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre (consommations réelles ou estimées).

Sur le volet social, le confort d'usage du locataire via la proximité des transports et services et la qualité de l'espace de travail seront pris en compte par le fonds.

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les enjeux environnementaux pour ce fonds :

PILIER	PONDÉRATION RETENUE
Environnement	45 %
Social	25 %
Gouvernance	30 %

L'intégration de ces objectifs dans la gestion et l'investissement de SOFIDY PIERRE EUROPE pourra entraîner des investissements supplémentaires. Néanmoins, l'intégration des investissements inhérents aux critères en amont (démarches d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettra d'assurer une meilleure résilience du patrimoine, et donc de préserver sa valeur.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs saillants pour chacun des piliers suivants :

1. Pilier Environnement

La politique d'investissement peut orienter SOFIDY PIERRE EUROPE à la fois sur des actifs déjà performants comme des bâtiments neufs de bonne qualité environnementale, mais aussi sur des bâtiments anciens avec un potentiel d'amélioration des performances énergétiques.

- Objectif de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :
 - En visant des consommations d'énergie et un niveau d'émissions de gaz à effet de serre du patrimoine immobilier inférieurs à la moyenne des classes d'actifs comparables ;
 - En renforçant le nombre de flux de déchets distincts triés à la source.

2. Pilier Social

- Objectif de contribution à la mobilité douce et aux services :
 - En privilégiant les actifs proches des transports publics et de solutions de mobilités douces ;
 - En privilégiant les actifs proches des aménités (commerces, services publics...).

3. Pilier Gouvernance

- Objectif d'intégrer une vision de long terme sur la détention de nos actifs :
 - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatique ;
 - En étudiant des scénarii de réversibilité des actifs ;
 - En engageant nos parties prenantes via des engagements contractuels pour intégrer les objectifs ESG dans leurs activités.

Pour conduire cette démarche, une note de performance ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs immobiliers. Les actifs situés sous la note seuil définie par SOFIDY PIERRE EUROPE devront faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100) prévus par le Référentiel du Label ISR appliqué à l'immobilier.

La note seuil du fonds sera revue lorsque 80 % du patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans.

4. Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier.

En mettant ainsi à jour la note seuil, SOFIDY PIERRE EUROPE montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années. En 2023, la note seuil a évolué de 43,81 à 41,70 à la suite d'une revue de la grille ISR du fonds. Cette grille a été adaptée et renforcée avec un impact sur le score des actifs et la note seuil.

▪ Sur la poche de valeurs mobilières (Jusqu'à 49 % de l'actif brut de l'OPCI)

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR « SOFIDY SÉLECTION 1 », selon les modalités propres aux OPC I Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

▪ Poche Immobilière

Le suivi des engagements ISR relève de la responsabilité directe de la Direction Générale de la société de gestion, accompagnée par la Direction ESG. La démarche passe également par un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels (du sourcing de l'actif jusqu'à sa vente). Ensuite, la démarche est contrôlée en deuxième niveau par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Celle-ci procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées. Enfin, le contrôle périodique est assuré par l'audit Groupe Tikehau Capital, et intégré au sein du plan de contrôle pluriannuel.

En outre, lors de la phase de l'acquisition, le recours à des prestataires externes peut-être envisagé au cas par cas (ex : remplissage de la grille ISR, audits environnementaux, audits décret tertiaire, pollution, recours à d'autres bureaux d'études, entreprises de travaux ou mandataires techniques spécialisés). La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi toutes les initiatives déployées pour faire progresser la note initiale et atteindre les objectifs fixés.

En outre, Sofidy fait appel au prestataire Deepki pour proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, dans le respect du *Dispositif éco-énergie tertiaire* et au profit des locataires.

Également, Deepki accompagne Sofidy depuis 2019 dans la mise en place du suivi nécessaire à la bonne application du décret tertiaire. Sofidy travaille depuis 2020 avec CBRE, cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'action de réductions des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. En 2022, des audits énergétiques ont été réalisés sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'action pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine avec un outil générateur de plans d'actions pour atteindre les objectifs Décret Tertiaire.

▪ Poche financière

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR « SOFIDY SÉLECTION 1 », selon les modalités propres aux OPC I Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

▪ Poche Immobilière

Afin de noter chaque actif immobilier selon ses performances ESG, Sofidy a défini une grille d'analyse extra-financière qui *établit une note de performance ESG* de chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- **ENVIRONNEMENTAUX** : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité ;
- **SOCIÉTAUX** : mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, impact social positif ;
- **GOVERNANCE** : résilience face au changement climatique, relations avec les preneurs, achats responsables.

▪ Poche financière

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR « SOFIDY SÉLECTION 1 », selon les modalités propres aux OPC I Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

▪ Poche Immobilière

La base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'*Observatoire de l'Immobilier Durable* (OID) est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations ;
- Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques de durabilité. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds SOFIDY PIERRE EUROPE géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-ADAPT/R4RE.

Poche financière

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR «SOFIDY SÉLECTION 1», selon les modalités propres aux OPCI Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

• Poche Immobilière

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de Sofidy, accompagnées du cabinet de conseil ETHIKET.

Cette grille comprend 45 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du Label ISR appliqué à l'immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de Sofidy et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

À ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans la plateforme Deepki Ready, qui est conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents en portefeuille. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place des actions et d'un éventuel plan d'amélioration.

La société de gestion a défini une échelle de notation pour ces critères. Chaque critère est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse.

Chaque critère est assorti d'une note, calculée selon... :

- Les publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un benchmark interne de données.
- Le niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire.
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.
- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite à une période d'un an d'utilisation de la première version de la grille ISR pour les nouveaux investissements et les actifs en portefeuille.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

Pour continuer, les 17 thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

ENVIRONNEMENT		Nombre de critères	
1. Biodiversité			3
2. Eau			3
3. Énergie			7
4. Énergies renouvelables (ENR)			3
5. Gaz à effet de serre (GES)			6
6. Ressources & déchets			1
7. Sites & sols pollués			1
TOTAL thématiques E	7	TOTAL critères E	24

SOCIAL		Nombre de critères	
1. Santé & Sécurité			5
2. Mobilité			3
3. Accessibilité			1
4. Impact social positif			2
5. Confort & bien-être			2
6. Services rendus aux occupants			1
TOTAL thématiques S	6	TOTAL critères S	14

GOUVERNANCE		Nombre de critères	
1. Démarches entreprises avec les locataires			2
2. Achats responsables			2
3. Résilience au changement climatique			2
4. Réversibilité de l'actif			1
TOTAL thématiques G	4	TOTAL critères G	7

TOTAL thématiques	17	TOTAL critères	45
--------------------------	-----------	-----------------------	-----------

CONCERNANT L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT PILIER E :**Thématique : Eau****Critères : 3**

Il conviendra pour cette thématique de **recenser la présence de détecteurs de fuites**, de suivre les **consommations finales d'eau** et de suivre le **déploiement de dispositifs hydro-économiques**.

Thématique : Énergies**Critères : 7**

Il s'agit de **monitorer** et de **suivre les consommations énergétiques**, de connaître le **DPE**, de mettre en place des **dispositifs de réduction des consommations**, de viser des **certifications** et d'identifier la **réglementation thermique** applicable à la date de construction de l'actif.

Thématique : Biodiversité**Critères : 3**

Sofidy calculera le **pourcentage des espaces verts sur la parcelle des actifs**, fera appel à une étude écologique et des préconisations d'un écologue pour chaque typologie en portefeuille, notamment pour mettre en place des **équipements favorisant la biodiversité** mais aussi pour adapter les **modes de gestion de ses espaces verts**.

Thématique : GES**Critères : 6**

L'objectif est ici d'identifier la **source d'énergie de chaud et de froid**, de **suivre les GES des parties communes et privatives**, d'identifier les **fluides frigorigènes** et de **suivre leurs taux de fuites** ainsi que de **suivre la note du DPE GES**.

Thématique : Ressources & Déchets**Critères : 1**

Il s'agira pour cette thématique de suivre le **nombre de flux de déchets triés séparément** sur le site.

Thématique : Énergies renouvelables**Critères : 3**

Le but est de **réaliser des études de faisabilité d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable**, de **recenser les dispositifs de production installés** et de développer les **contrats de fourniture d'électricité garantie ENR**.

Thématique : Sites & sols pollués**Critères : 1**

Le critère de cette thématique vise à identifier l'**état du sol et de ses pollutions** au moyen d'une étude dédiée ou des informations disponibles sur les plateformes publiques.

CONCERNANT L'IMPACT SUR LE SOCIAL PILIER S :**Thématique : Confort & bien-être****Critères : 2**

Pour cette thématique, la **qualité de l'environnement sonore** ainsi que le **nombre de mètres carrés par personne** seront suivis pour mesurer le niveau de confort et de bien-être des occupants.

Thématique : Santé & Sécurité**Critères : 5**

Les critères consistent ici à recenser la **présence et l'état de cuves sur le site**, à évaluer la **conformité du bâtiment** sur des points clés, à suivre les mesures de **qualité de l'air**, de **qualité de l'eau** et d'identifier s'il y a de l'**amiante** et si oui sous quelle forme.

Thématique : Mobilité**Critères : 3**

Pour cette thématique, la **distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public** va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 500 mètres et ceux présents entre 500 et 1000 mètres de l'entrée du site, en les pondérant selon leur nature. La proximité des **options de mobilité alternative** est également étudiée.

Thématique : Services rendus aux occupants**Critères : 1**

Les services disponibles **au sein du bâtiment** ou **à une distance de 500 mètres** autour du bâtiment seront suivis.

Thématique : Accessibilité**Critères : 1**

Le critère vise à situer le **niveau de performance de l'actif vis-à-vis de la réglementation** qui lui est applicable du point de vue de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Thématique : Impact social positif**Critères : 2**

L'objectif est ici d'apprécier l'activité du preneur en termes de **contribution à la société** (éducation, service public, santé, ESS) ou encore **d'adhésion à des initiatives de soutien aux personnes fragiles**.

CONCERNANT L'IMPACT SUR LA GOUVERNANCE PILIER G :Thématique : **Parties prenantes** - Preneur

Critères : 2

Pour cette thématique, Sofidy souhaite promouvoir la coopération avec ses preneurs quant à l'adoption de pratiques vertueuses. Pour s'en donner les moyens, la **communication** et l'**adaptation d'éco guides** et la signature **d'annexes environnementales** seront suivies.

Thématique : **Achats responsables**

Critères : 2

Il s'agit ici de promouvoir la **signature de Chartes Fournisseur responsable par les prestataires de l'actif** et la **signature des Clauses ESG par les Property Manager** des actifs avec l'organisation des comités ESG avec ces Property Manager, afin de les entraîner dans une démarche vertueuse cohérente avec celle de Sofidy.

Thématique : **Résilience au changement climatique**

Critères : 2

Le but est ici de conduire une **étude d'exposition des actifs aux risques physiques liés au dérèglement climatique** et de suivre **les plans d'action associés aux risques identifiés au moyen de l'étude**.

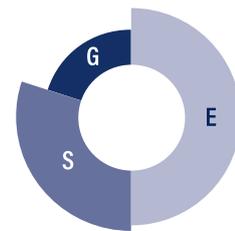
Thématique : **Réversibilité de l'actif**

Critères : 1

Le critère de cette thématique visera à **évaluer le potentiel de changement d'usage de l'actif**, en anticipation de l'évolution des besoins sociaux.

Les critères **environnementaux** sont surpondérés conformément à la stratégie du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

PILIER	FOURCHETTE DE PONDÉRATIONS - Référentiel ISR Immo -	PONDÉRATIONS - SPE
E	30 - 60 %	45%
S	20 - 50 %	25%
G	20 - 30 %	30%

**RÉPARTITION DES PONDÉRATIONS
PAR PILIER**

% DU PILIER DANS LA NOTE ESG	PILIER	NOM DE LA THÉMATIQUE	% THÉMATIQUE DANS LE PILIER
50	E	Énergie	11,71
		GES	7,61
		ENR	4,66
		Eau	4,96
		Biodiversité	8,9
		Déchets	4,26
		Sites & Sols pollués	2,90
30	S	Santé & Sécurité	3,85
		Mobilité	5,77
		Accessibilité	1,92
		Impact social positif	3,85
		Confort & Bien-être	3,85
		Services	5,77
20	G	Preneur	7,15
		Achats responsables	10,40
		Résilience au changement climatique	7,95
		Réversibilité	4,50
TOTAL			100,00

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale de chaque actif.

Sofidy, pour le compte de l'**OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress ». Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds a été définie en :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY PIERRE EUROPE selon les informations disponibles : benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SOFIDY PIERRE EUROPE. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies par Sofidy en cohérence avec la stratégie définie pour le fonds.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie du fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par le fonds. En 2023 la note seuil a été revue dans le cadre d'une revue globale de la grille d'évaluation du fonds, en donnant la priorité aux actions qui peuvent être mises en œuvre par le fonds et en limitant l'impact des actions/critères qui ne sont pas du ressort du fonds.

La note seuil du fonds est 45,46.

À partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil et chercher à l'améliorer.
- Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds ou pour une progression de 20 points de la note.

À la date du 31/12/2023, 24 actifs de SOFIDY PIERRE EUROPE se situent en dessous de la note seuil du fonds. Notre note seuil a été élaborée en tenant compte des objectifs du fonds. L'équipe de gestion a mis en place des plans d'amélioration pour y parvenir dans un délai de 3 ans.

Il est important de préciser que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Sofidy pour SOFIDY PIERRE EUROPE et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif à une note en dessous de la note seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan de l'actif si existant ainsi qu'au plan annuel de travaux tenu par la Direction Technique.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le compte rendu du Comité d'affectation.

Un suivi sera effectué annuellement (sur l'année civile) sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

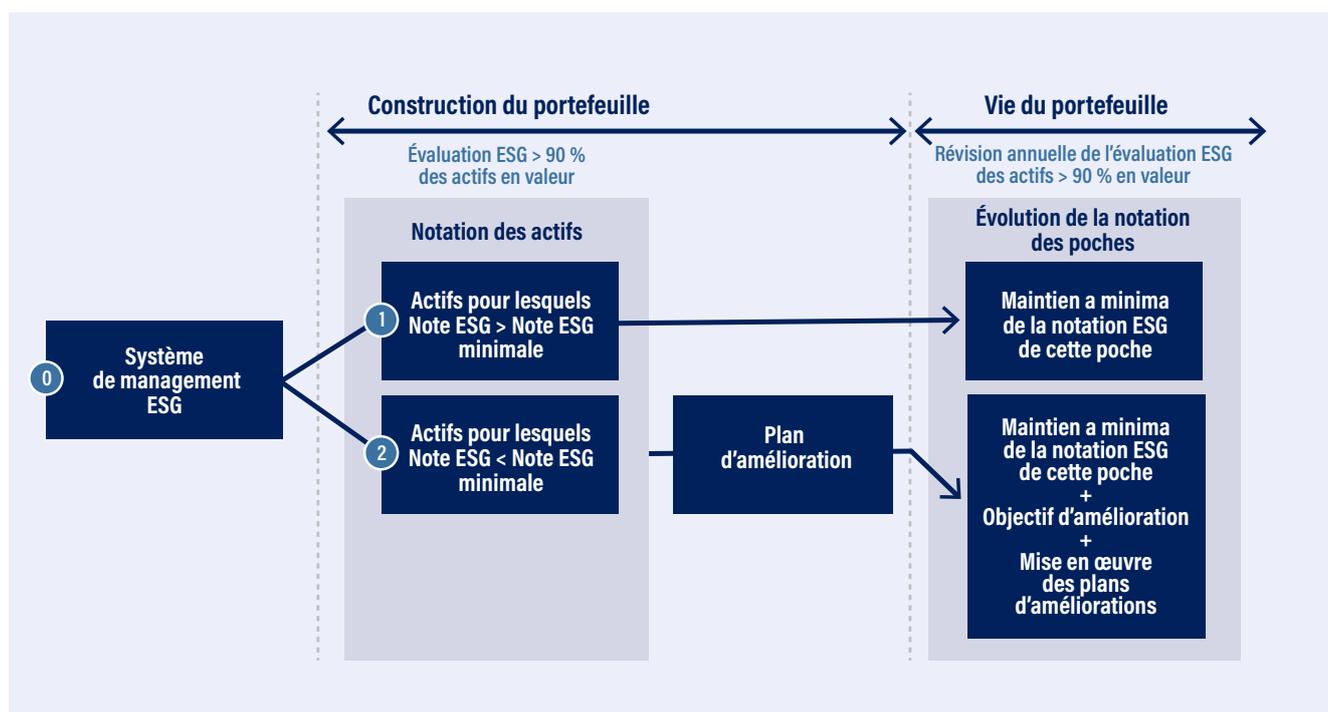


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017.

▪ Poche financière

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR « SOFIDY SÉLECTION 1 », selon les modalités propres aux OPCI Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

▪ Poche Immobilière

La méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds est revue dès que nécessaire, et a minima annuellement (ex : inadaptation des critères initiaux, difficultés à figer des méthodes de tests sur certains critères ou à récupérer des documents justificatifs). Il s'agit également de prendre en compte des évolutions réglementaires ou des mises à jour de benchmarks internes et externes.

En 2023, la grille d'évaluation a été adaptée et renforcée avec des modifications des critères existants et l'intégration d'un nouveau critère dans le pilier Gouvernance et plus spécifiquement sur la thématique Achats responsables.

▪ Le nouveau critère ajouté concerne *l'organisation des comités ESG avec les Property Manager*. Ce critère prend également en compte également la signature d'une clause ESG dans le contrat avec le Property Manager. Ce nouveau critère remplace l'ancien critère « Signature de la charte ESG par le syndic ».

Deux critères sur la thématique biodiversité ont été regroupés en un critère :

▪ Afin de permettre une meilleure adaptabilité de la grille aux différentes classes d'actifs, les critères mentionnant les actions, les équipements et les process de gestion favorisant la biodiversité ont été regroupés en un seul critère. Il y a désormais trois critères dans cette thématique au lieu de quatre.

Au fil de la vie de ce fonds, et en particulier du remplissage et du suivi des critères, il est apparu que certains critères nécessitaient des clarifications ou des adaptations, ou bien encore que certains plans d'actions engagés n'étaient pas assez pris en compte par la notation et en particulier par les pondérations.

Ces modifications ont été apportées dans le but de mieux correspondre à l'engagement du fonds dans la poursuite de ses objectifs extra-financiers.

Les évolutions, ajouts et suppressions de critères de la grille ISR sont réalisés par l'équipe ESG, communiqués à l'ensemble des acteurs internes concernés et systématiquement validées en amont lors des Comités ESG de Sofidy.

▪ Poche financière

La démarche ISR appliquée sur la poche financière est similaire à celle appliquée sur le fonds labellisé ISR « SOFIDY SÉLECTION 1 », selon les modalités propres aux OPCI Grand Public prévues dans le référentiel du label ISR. Le code de transparence du fonds est disponible sur le site internet de Sofidy dans la documentation du fonds SOFIDY SÉLECTION 1.

V. PROCESSUS DE GESTION

Après évaluation ESG des actifs, un plan d'actions permettant l'amélioration des critères analysés est mis en place, notamment par les équipes gestion immobilière, gestion technique et ESG. Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi régulièrement lors de Comités ESG mensuels regroupant la gestion immobilière, la gestion technique, les équipes investissements, les gérants de fonds, le Directeur Financier, l'équipe ESG, le Secrétaire Général, l'équipe Conformité ainsi que le Directoire de Sofidy. L'évolution des notes ISR des actifs et du fonds, par pilier, sont présentés ainsi que des focus sur l'évolution des scores sur les indicateurs d'impacts et, le cas échéant, sur certains actifs présentant une faible progression de leur score, de manière à garantir un processus traçable d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

Le Comité ESG de Sofidy prend connaissance des progressions de score par actif, étudie la stratégie globale déployée et les plans d'actions en cours.

Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors des comités ESG, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'amélioration sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ESG réalise une révision complète des notes du patrimoine. Les notes qui sont examinées sont celles au 31/12 de l'année civile.

Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

▪ Poche immobilière

Dans le fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, l'intégralité des actifs immobiliers fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique ;
- Les émissions de GES ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

L'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Puis, en phase gestion, Sofidy souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation. La thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à ces thématiques dans le pilier E ainsi qu'à une grande partie des critères liés, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action associés. Sofidy utilise la plateforme Deepki Ready pour la collecte et le suivi des consommations des actifs.

Pour terminer, l'approche du fonds est d'augmenter la note ESG des actifs ayant une note en dessous de la note seuil du fonds (note minimale du fonds). Celle-ci est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation des changements climatiques.

Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir :

- Poche immobilière

L'intégralité des actifs immobiliers fait l'objet d'une analyse ESG aboutissant à une note de performance ESG. Dans l'hypothèse où certains actifs n'auraient pas encore eu le temps d'être analysés, ou si certains actifs étaient prévus à l'arbitrage, la valeur des actifs non notés ne pourra pas dépasser 10 % de la valeur totale de la poche immobilière.

Dans l'hypothèse où certaines participations dans des fonds immobiliers non contrôlés par l'OPCI n'aient pas encore le label ISR au moment de la labélisation de SOFIDY PIERRE EUROPE, l'OPCI s'engage à arbitrer de telles participations dans un délai de trois ans si ces fonds n'obtiennent pas de label ISR ou équivalent étranger d'ici là.

- Poche financière

Une notation ESG est nécessaire sur au moins 90 % des émetteurs côtés de la poche financière. Pour les autres actifs, en particulier les participations dans des organismes de placements collectifs, ils seront investis dans des fonds eux-mêmes labellisés ISR.

Dans l'hypothèse où certains investissements de la poche financière (ex : fonds monétaires, obligatoires, appartenant ou non au Groupe Tikehau Capital n'auraient pas encore le label ISR, l'OPCI SPE s'engage à maintenir le niveau de ces participations en dessous du seuil de 10 % de la valeur total de la poche financière du fonds.

Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

La grille d'évaluation ESG a été adaptée en 2023 suite au retour d'expérience des équipes opérationnelles. Certains critères ont été modifiés afin de renforcer la grille d'évaluation et de l'aligner avec les plans d'action ESG du fonds. Ces modifications ont été apportées dans le but de mieux correspondre à l'engagement du fonds dans la poursuite de ses objectifs extra-financiers.

À la suite de ces modifications, la note seuil du fonds est passée de 44,42 à 45,46.

Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

L'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE peut investir dans des OPC, notamment, dans des OPCVM, des SCPI ou tout autre FIA et/ou leurs équivalents étrangers.

VI. CONTRÔLES ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées est suivie à différents niveaux de la société de gestion.

Au niveau opérationnel, les équipes de la Gestion et les gérants financiers ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille, aux notes ESG intégrées dans Deepki pour chaque actif, ainsi qu'à l'ensemble des justificatifs et plans d'actions en cours sur les actifs immobiliers. L'équipe ESG priorise et coordonne les actions menées par les équipes opérationnelles. L'équipe ESG vérifie l'avancée concrète des plans d'actions décidés.

Le Service Conformité et Contrôle Interne intègre les règles ESG fixées dans ses procédures internes (investissements, politique de gestion des risques...) et réalise des rapports de contrôle interne en amont de chaque audit externe annuel de suivi des fonds labellisés ISR ou de nouvelle certification. Les rapports de contrôles sont transmis aux responsables métiers concernés ainsi qu'au Directoire de Sofidy et donnent lieu à des recommandations suivies dans le temps et communiquées à l'organisme de labélisation externe. Le Service Conformité et Contrôle Interne met à jour son dispositif dès que nécessaire. Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

La Direction des Risques est également intégrée dans ce processus, notamment dans le cadre d'automatisation des remontées de données ESG, de la mise en place d'indicateurs de risques et lors de la mise à jour de la cartographie des risques de durabilité.

Le Comité ESG de Sofidy vérifie également 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.

Un contrôle annuel est également réalisé par un auditeur externe agréé à date anniversaire de certification et sur la durée de vie de la certification (3 ans).

VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds est étudiée à chaque étape d'intégration du processus ESG.

- Lors de la phase d'acquisition (étapes Comité d'Investissement, Comité d'Affectation et transfert en gestion de l'actif) ;
- Lors de la mise en place et le suivi des plans d'action par la Gestion Immobilière, la gestion technique et la Direction ESG ;
- Lors du calcul des indicateurs d'impacts publiés annuellement dans le rapport annuel du fonds.

Cette analyse des indicateurs d'impact fait l'objet d'un rapport extra-financier au sein du rapport annuel.

À terme, il s'agira de vérifier l'alignement des fonds aux objectifs environnementaux.

Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds SOFIDY PIERRE EUROPE se fait via les 10 indicateurs choisis par Sofidy et détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

INDICATEURS DE REPORTING (POCHE IMMOBILIÈRE)	
E	1 ÉNERGIE - Consommations énergétiques réelles, tous fluides, tous usages, toutes parties confondues <i>Unité : kWhEF/m²/an</i>
	2 ÉNERGIE - Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	3 ÉNERGIE - Émissions GES des parties communes & privatives <i>Unité : kgeqCO2/m²/an</i>
	4 RESSOURCE & DÉCHET - Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 6 flux séparés de déchets sur site <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
S	5 MOBILITÉ - Part du patrimoine bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500 m de l'actif <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	6 SERVICES - Part du patrimoine à proximité de 4 offres de service Détail des services, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	7 SANTÉ & SÉCURITÉ - Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
G	8 PARTIES PRENANTES - Signature d'une Charte fournisseur responsable par les prestataires des actifs <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	9 RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE - Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	10 RÉVERSIBILITÉ - Part du patrimoine avec un potentiel de réversibilité <i>Unité : pourcentage en valeur</i>

INDICATEURS DE REPORTING (POCHE FINANCIÈRE)	
E	1 ENVIRONNEMENT : Intensité carbone moyenne pondérée
S	2 SOCIAL : Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants (que nous nous engagerons à surperformer)
S	3 DROITS HUMAINS : Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies (que nous nous engagerons à surperformer)
G	4 GOVERNANCE : Proportion d'entreprises disposant d'une politique anti-corruption publique.

Sur au moins 2 indicateurs d'impact de chaque fonds labellisé ISR, Sofidy s'engage à ce que ces 2 indicateurs choisis surperforment un benchmark interne/et ou externe. Les indicateurs choisis de surperformance pourront évoluer dans le temps sur chaque fonds labellisé ISR. Les résultats démontrant la surperformance par rapport aux benchmarks internes et/ou externes sont précisés dans les rapports annuels des fonds.

Les indicateurs d'impact de la poche financière feront l'objet d'un reporting annuel et seront communiqués dans le rapport annuel du fonds.

Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Différents supports concernant la démarche et stratégie ESG de la société de gestion et du fonds sont disponibles :

NOM DU DOCUMENT	MOYEN DE DIFFUSION	FRÉQUENCE DE DIFFUSION / MISE À JOUR
Code de transparence ISR	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Prospectus du fonds	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire
Reporting mensuel	Site internet : https://www.sofidy.com/	Trimestrielle
Document d'informations clés	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire
Rapport annuel	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Charte ESG	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Fiche produit	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire

D'autres supports médias peuvent également informer les investisseurs, tels que (liste non exhaustive) :

- Publications postées régulièrement sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter ;
- Article sur le site internet de la société de gestion ;
- Communiqués de presse ;
- E-mailings distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur les présentations de l'OPCI (newsletters, webinaires, présentations distributeurs, etc.) ;
- Plaquette commerciale présentant les objectifs ISR de l'OPCI.

La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Sofidy publie sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site internet.

SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF
le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Évry
Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

CDT-SPE-042024-FR-1-1057 | Document réalisé par Sofidy

