



## **SOFIMMO**

### ***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

La SPPICAV SOFIMMO investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m<sup>2</sup>, à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives.

Le fonds SOFIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

SOFIMMO est un produit financier de SOFIDY, qui promeut des caractéristiques environnementales au sens de la réglementation SFDR ; et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissement durable, il a une part minimale de 60 % d'investissement durable avec un objectif social dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOFIMMO géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Le suivi des émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- L'investissement dans les commerces de proximité.

Le fonds SOFIMMO s'est fixé un objectif d'investissement durable<sup>2</sup> car il réalisera au minimum 60% d'investissements dans des commerces de proximité (Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale).

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Le commerce de proximité est défini par le fonds comme suit :

*Actifs commerciaux situés en centre-ville, d'une surface de moins de 500 m<sup>2</sup>, et à moins de 500m d'une ligne de transports en commun.*

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

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 60 %.

Dans le cadre des investissements dits durables qu'entend réaliser le fonds, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice notoire à un quelconque autre objectif d'investissement durable. Ainsi, les indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sont suivis de près et reportés annuellement, comme :

- L'exposition des actifs immobiliers aux combustibles fossiles (extraction, transport, manufacture, stockage) ;
- La part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficients (DPE C ou moins, ou respect de la réglementation thermique en vigueur).

---

<sup>2</sup> La Société de Gestion considère que le fonds poursuit, sur une partie de son portefeuille, un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9(1) de la SFDR fondé sur une définition propriétaire des " investissements durables " qui inclut notamment les investissements immobiliers ayant un plan d'action pour améliorer les caractéristiques environnementales ou sociales. A ce jour, cette définition est considérée comme conforme à l'état actuel de la réglementation applicable. Néanmoins, la Société de Gestion souligne expressément que le cadre réglementaire reste susceptible d'évoluer. De tels changements peuvent amener la société de gestion à reconsidérer sa décision, étant précisé que cela ne devrait pas impacter la stratégie du fonds.

Il convient de noter qu'une telle décision serait nécessaire pour se conformer aux lois, règlements ou pratiques comptables obligatoires applicables au fonds et ne nécessiterait pas de vote des associés.

De plus, le fonds SOFIMMO s'est engagé à reporter annuellement sur deux autres indicateurs, à savoir :

- L'intensité énergétique de tous ses actifs ( $kWh_{EF}/m^2.an$ ) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) ( $kgCO_2eq/m^2.an$ ).

### 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 SOFIMMO géré par SOFIDY promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Le suivi des émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- L'investissement dans les commerces de proximité.

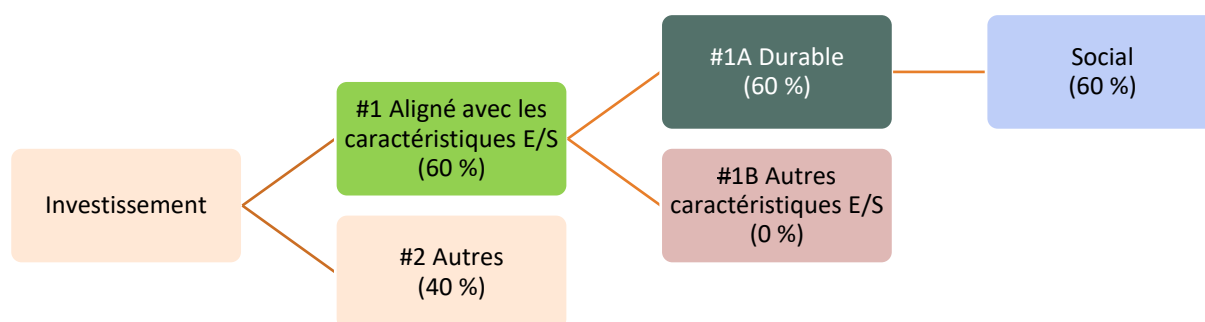
Le fonds SOFIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs.

### D) Stratégie d'investissement

La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m<sup>2</sup>, à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives.

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.

### E) Proportion d'investissements



Le fonds SOFIMMO est constitué majoritairement de murs de commerces situés en centre-ville « pieds d'immeubles » et en périphérie d'agglomération principalement en France mais également en zone euro hors France. À titre accessoire, SOFIMMO pourra également investir sur le marché des bureaux, logements, entrepôts, locaux d'activités, résidences de tourisme ou étudiantes, maisons de retraite ou établissements de santé, etc.

Le fonds SOFIMMO s'est engagé à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
  - 0 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
  - 60 % 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 ;
    - 60 % ont un objectif social.

### **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 SOFIMMO met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte ces caractéristiques environnementales/sociales qu'a choisi le fonds SOFIMMO, ainsi que des objectifs associés, trois indicateurs de suivi sont mis en place :

- L'intensité énergétique en kWhEF/m<sup>2</sup>, sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Les émissions de gaz à effet de serre générées par les actifs immobiliers détenus par le fonds ; et
- Le pourcentage d'investissement (en valeur) dans des actifs commerciaux situés en centre-ville, de moins de 500 m<sup>2</sup>, et à moins de 500m d'une ligne de transports.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Si la performance de l'actif par rapport à aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIMMO, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

### **G) Méthodologies appliquées**

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales que promeut le fonds SOFIMMO, un outil d'analyse extra-financière a été mis en place et développé au sein des équipes de la Société de Gestion. A chaque investissement, les caractéristiques de l'investissement envisagé doivent être complétées, afin de déterminer dans quelle mesure la potentielle acquisition atteindrait les objectifs du fonds au sens du Règlement SFDR.

Cet outil permet d'évaluer directement les indicateurs liés aux principales incidences négatives, pour chaque actif dont les caractéristiques sont saisies dans l'outil.

Après l'investissement, les indicateurs extra-financiers associés à la stratégie du fonds sont reportés annuellement.

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

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées, comme celles listées au paragraphe F.

Les principales sources de données sont les suivantes : données collectées lors des due diligence des actifs, données renseignées par les Asset et les Property Managers, et données remontées via l'outil de reporting dédié aux consommations d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles sera indiquée dans le rapport annuel du fonds. Les données sont contrôlées et fiabilisées par les équipes de Gestion de la Société de Gestion de manière annuelle.

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

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

Toutefois, il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations peuvent être utilisées.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles et estimées sera indiquée dans le rapport annuel du fonds.

L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies en interne par les Property Managers et en externe via des prestataires externes.

La grille d'analyse ESG a été développée avec l'aide d'un prestataire externe, spécialisé en immobilier durable.

#### **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 en phase d'investissement, puis suivies annuellement.

#### **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://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961\\_Politique-engagement-partie-prenante.pdf](https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf)

**L) Indice de référence désigné**

Aucun indice de référence n'a été désigné.