



SOFIPRIME

Publication d'informations en matière de durabilité (Article 10 SFDR¹)

¹ 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

SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro-marchés résidentiels parisiens.

Le fonds SOFIPRIME 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 aura une part minimale de 35 % d'investissement durable avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOFIPRIME géré par SOFIDY promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé un objectif d'investissements durable² soit d'avoir 35 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030, ou d'avoir un plan d'action définissant les moyens de remplacement de ces équipements.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut une caractéristique environnementale, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 35 %.

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).

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

- L'intensité énergétique de tous ses actifs ($\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) ($\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2.\text{an}$).

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 SOFIPRIME géré par SOFIDY promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

² 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.

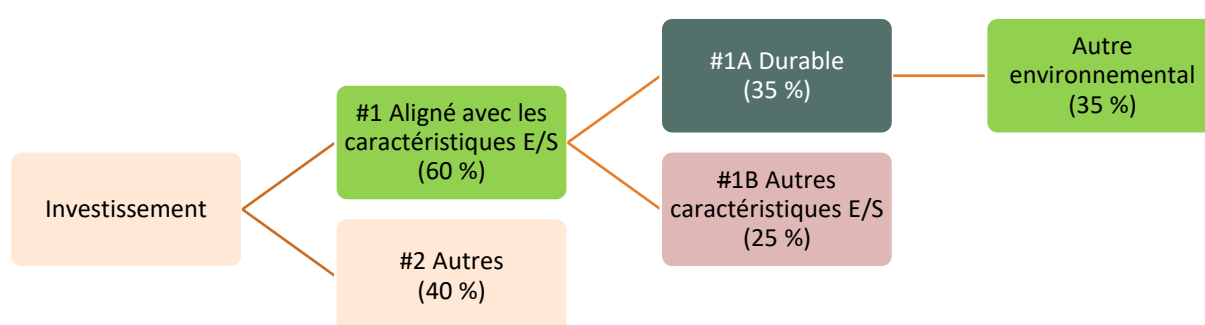
D) Stratégie d'investissement

La SCPI SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro-marchés résidentiels parisiens.

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



La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité. Le fonds SOFIPRIME 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 ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 35 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0 % ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 35 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0 % 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 la caractéristique promue. Pour se faire, le fonds SOFIPRIME met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de ladite caractéristique.

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique environnementale qu'a choisi le fonds SOFIPRIME, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile), ou ayant un plan d'action permettant l'installation de ces équipements.

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 SOFIPRIME, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, e, vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPRIME, 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 SOFIPRIME, 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 également 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 Assets 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 Asset et 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

L) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.