



SOLIVING

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

L'objectif de gestion de la SPPICAV SoLiving est de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel complété par des Actifs Financiers visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long-terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque.

Le fonds SoLiving géré par SOFIDY promeut la caractéristique sociale suivante :

- Répondre à un *besoin fort en logement*.

Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de *résidences étudiantes, résidences seniors, coliving, logements situés en zones tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe*.

Le fonds SoLiving dispose du label ISR Immobilier. La stratégie ISR de l'OPCI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés, garantir aux locataires l'accès à une bonne qualité du logement, répondre à un fort besoin en logement) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

Pour une information détaillée sur la méthodologie d'évaluation des critères « ESG », merci de vous référer à l'ensemble de la documentation de SoLiving (notamment la note d'information, DIC, Code de Transparence ISR, la fiche produit, les reportings) disponible à l'adresse suivante :

<https://www.sofidy.com/solutions/solving/>

SoLiving est un produit financier de SOFIDY, qui promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de la réglementation SFDR ; et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissement durable, il a une part minimale de 50 % d'investissement durable avec un objectif social dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SoLiving s'est par ailleurs fixé un objectif d'investissement durable² d'avoir au moins 50 % du patrimoine répondant à un besoin fort en logement.

Les actifs répondant à un besoin fort en logement sont définis comme suit :

Résidences étudiantes, résidences seniors, coliving, logements situés en zones tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut une caractéristique sociale, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 50 %.

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.

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 SoLiving s'est engagé à reporter annuellement sur deux autres indicateurs, à savoir :

- L'intensité énergétique de tous ses actifs (kWh_{EF}/m².an) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) (kgCO₂eq/m².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 SoLiving géré par SOFIDY promeut la caractéristique sociale suivante :

- Répondre à un besoin fort en logement.

Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de résidences étudiantes, résidences seniors, coliving ou de logements situés en zones tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

La SPPICAV SoLiving dispose par ailleurs du label ISR Immobilier. La stratégie ISR du fonds vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés, garantir aux locataires l'accès à une bonne qualité du logement, répondre à un fort besoin en logement) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

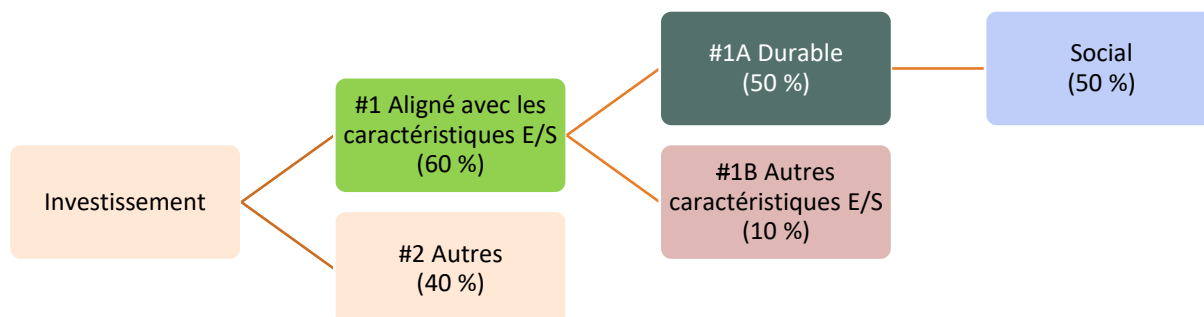
D) Stratégie d'investissement

L'objectif de gestion de SoLiving est de constituer un patrimoine majoritairement investi en Actifs Immobiliers résidentiels complété par des Actifs Financiers et visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long-terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque. SoLiving adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers. La SPPICAV SoLiving dispose du label ISR.

La stratégie ISR de SoLiving est réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Cette approche est décrite dans le paragraphe G ci-dessous.

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 SoLiving vise à investir directement et indirectement dans des actifs incarnant les différents modes d'habitat. Du résidentiel libre, intermédiaire ou social en passant par les résidences gérées comme les résidences étudiantes, les RSS ou le coliving jusqu'aux actifs d'hébergement touristique comme les hôtels ou les résidences de tourisme ainsi que des actifs financiers.

Le fonds SoLiving 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 ;
 - 10 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 50 % 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 ;
 - 50 % 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 ce faire, le fonds SoLiving met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique sociale qu'a choisi le fonds SoLiving, ainsi que des objectifs associés, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage d'actifs du fonds constitués de résidences étudiantes, de résidences seniors, de coliving ou de logements situés en zones tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs suivants :

- Consommations énergétiques moyennes, toutes surfaces et tous fluides des actifs, en kWhEF/m² ;
- Emissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques des actifs en kgCO2eq/m² ;
- Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES défini ;
- Part des actifs situés à proximité à moins de 500 mètres d'une ligne de transports en commun ;

- Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs répondant à un fort besoin en logement (résidences étudiants, résidences seniors, coliving, logements situés en zone tendue ou dont le besoin est démontré par une étude dans les autres pays d'Europe) ;
- Part des actifs avec au moins trois équipements de confort et bien-être ;
- Part des actifs dont la clause ESG a été incluse dans les contrats pour plus de 50 % des locataires ou gestionnaires ;
- Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre.

Dans le processus d'investissement du fonds SoLiving, 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, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SoLiving, 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

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'Investissement Socialement Responsable, réalisée en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode d'amélioration de la performance dite « Best-In Progress ».

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SPPICAV est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement). Les actifs situés sous la note-seuil définie pour la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale.

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales que promeut le fonds SoLiving, 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.