



# Code de transparence OPCI SOFIMMO

ÉDITION DÉCEMBRE 2021



## SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE.....	p. 4
A. Préambule.....	p. 4
B. Conformité au Code de Transparence.....	p. 5
II. LISTE DU FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE.....	p. 5
III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	p. 5
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code.....	p. 5
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	p. 6
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?...	p. 6
D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	p. 7
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?.....	p. 8
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?.....	p. 8
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?.....	p. 8
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?.....	p. 9
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?.....	p. 9
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?.....	p. 9
IV. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS AVEC UNE DÉMARCHE ISR PRÉSENTÉE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE.....	p. 9
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?.....	p. 9
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?.....	p. 10
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?.....	p. 11
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?.....	p. 11

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	p. 11
F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	p. 16
<b>V. PROCESSUS DE GESTION</b>	p. 16
A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	p. 16
B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	p. 16
C. 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.	p. 16
D. Le processus d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	p. 16
E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	p. 17
F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	p. 17
<b>VI. CONTRÔLE ESG</b>	p. 17
G. 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 ?	p. 17
<b>VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG</b>	p. 17
A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	p. 17
B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	p. 18
C. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?	p. 18
D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	p. 19

## 1. 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 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.

### A. 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 auto-régulation plus pro-active 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.

## B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de l'OPCI **SOFIMMO**. 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 **SOFIMMO**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds **SOFIMMO** peut être consultée ci-après.

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

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

## II. LISTE DU FONDS CONCERNÉ PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **SOFIMMO**, OPPCI constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) professionnelle qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif majoritairement investi en murs de commerces, situé principalement en centre-ville et en périphérie d'agglomération de l'Espace Economique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, voire exceptionnellement dans les autres villes de la même zone.

NOM DU FONDS	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GEOGRAPHIQUES	STRATEGIES DOMINANTES	CERTIFICATION/LABEL
SOFIMMO	Immobilier locatif d'entreprise (commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, bureaux, immobilier de santé, etc.)	Principalement dans les grandes métropoles dynamiques européennes	Best-In Progress	Audit en cours pour le Label <i>ISR Immobilier</i>

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

<https://www.sofidy.com/notre-documentation/#sofimmo>

## III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### A. 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. C'est une filiale du Groupe TIKEHAU CAPITAL créée en septembre 1986 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers 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 **338 836 332**. 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.

SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, Société civile, OPCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

En 2009, SOFIDY a lancé un OPCI sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) réservée à une catégorie d'investisseurs : **SOFIMMO**.

Le site internet de la société est disponible à l'adresse suivante : [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)

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

Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, SOFIDY est membre de l'ASPIM ainsi que de l'OID (*Observatoire de l'Immobilier Durable*) et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration.

- 
  - Signature des *Principes de l'Investissement Responsable* (UN PRI).
- 
  - Filiale du groupe TIKEHAU CAPITAL ;
  - Application de la politique d'investissement responsable du Groupe ;
  - Des efforts sont déployés chaque année pour renforcer la démarche de responsabilité du Groupe à la fois dans le cadre des investissements et dans les relations avec les parties prenantes.
- 
  - Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion ;
  - Refonte des outils ESG prioritaires, de la politique de vote SOFIDY et mise en place de la plateforme ISS Governance ;
  - Mise en place de la plateforme de vote « ISS Governance » ;
  - Première empreinte carbone pour le FCP S.YTIC (Trucost).
- 
  - Mise à jour de la politique d'investissement responsable de SOFIDY ;
  - Consolidation des politiques, procédures et outils ESG (propriétaire et externe) ;
  - Recours à des experts ESG (e.g. Sustainalytics).
- 
  - Obtention du *Label ISR* pour le FCP S.YTIC ;
  - Obtention du *Label ISR Immobilier* pour les fonds SEI et SOFIMMO.

SOFIDY a également communiqué à l'ensemble de ses collaborateurs, en mars 2020, le règlement intérieur du Comité ESG. Ce comité est créé pour définir la politique ESG de SOFIDY et contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société (gouvernance, fonds immobiliers, fonds de valeurs mobilières, actifs). Il s'assure du respect plein et entier des engagements et plans d'action ESG de la Société définis par le Comité, sur proposition des groupes de travail dédiés, dont un groupe de travail nommé « *ESG Actions* ».

La Charte ESG de SOFIDY, élaborée courant 2020, vient compléter ce dispositif et présente la gouvernance, la politique et la mise en œuvre des critères ESG dans la politique d'investissement de SOFIDY.

La démarche de SOFIDY et du Groupe TIKEHAU CAPITAL est reconnue par différents standards internationaux.

**À NOTER :** le Groupe TIKEHAU CAPITAL a été évalué depuis 2019 comme ayant la meilleure pratique (A+) par les PRI en termes de stratégie et gouvernance ESG, et a significativement amélioré sa performance sur les différentes lignes de métier. Grâce à cet exercice annuel de comparaison avec ses pairs, le Groupe est en mesure d'identifier des axes d'amélioration potentiels et de renforcer sa démarche.

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

Pour formaliser sa démarche d'investisseur responsable et pour pouvoir la justifier auprès des Tiers, SOFIDY a initié une démarche d'obtention du *Label ISR Immobilier*, en faveur de l'OPCI SOFIMMO.

Pour ce faire, elle s'est fait accompagner par les services de la Société ETHIKET.

La politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes sera rendue disponible sur le site internet de la société (<https://www.sofidy.com/>).

## D. 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 et climat permet de limiter les risques sur la durée d'investissement et contribue à obtenir une performance financière supérieure sur le long-terme. Cette démarche s'inscrit dans la gestion de conviction adoptée par SOFIDY et contribue à l'identification d'investissements résilients pour le monde de demain.

L'analyse des risques auxquels sont confrontées les entreprises et le suivi des controverses sont ainsi un axe clé de la gestion. Les critères ESG sont considérés au même titre que d'autres indicateurs financiers et opérationnels. C'est ainsi que SOFIDY a conçu des outils propriétaires permettant d'évaluer le profil ESG (risques et opportunités) des cibles d'investissement. Le cas échéant, l'équipe peut faire appel à des prestataires externes afin de renforcer sa démarche.

En ligne avec les recommandations du Groupe TIKEHAU CAPITAL et avec une analyse de la matérialité des enjeux ESG pour SOFIDY, quatre thématiques principales sont considérées dans l'analyse et le suivi des investissements :



Concernant la prise en compte des enjeux liés au changement climatique, SOFIDY reconnaît l'urgence et s'inscrit dans la stratégie climat du Groupe qui consiste en deux volets :

- **Impact sur le changement climatique :** la société de gestion reconnaît que ses investissements peuvent avoir des impacts négatifs sur le changement climatique et c'est ainsi qu'elle 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 et en particulier à financer la transition vers la ville de demain ;
- **Risques liés au changement climatique :** SOFIDY est conscient que les changements liés au dérèglement climatique peuvent avoir un impact sur ses investissements et notamment sur ses actifs immobiliers. 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 physiques<sup>1</sup> et de transition<sup>2</sup>.

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 relative aux activités des locataires au niveau de la société de gestion ;
  - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
  - Intégration d'une clause ESG dans la documentation légale des investissements.
- **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 et le rapport de développement durable du Groupe ;
  - Transparence sur la performance ESG des portefeuilles dans les rapports annuels de certains fonds.

1. 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).

2. 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.

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

Tous les niveaux de la hiérarchie sont intégrés dans la démarche d'investissement responsable de SOFIDY et la société de gestion compte avec le soutien du Groupe TIKEHAU CAPITAL.

Au niveau du Groupe TIKEHAU CAPITAL, le Conseil de surveillance exerce une revue de la stratégie ESG et RSE en traitant systématiquement ce sujet lors de ses réunions. Par ailleurs, le Groupe a mis en place un Comité ESG composé de dix membres expérimentés qui fixe les lignes directrices de la politique ESG et Climat. Guillaume Arnaud, Président du Directoire de SOFIDY, est un membre du Comité ESG Groupe.

L'équipe ESG du Groupe comprend trois 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.

SOFIDY a également créé un Comité ESG pour définir et promouvoir la politique ESG pour la société. Celui-ci a créé des groupes de travail (actions RSE de SOFIDY, gestion immobilière, etc.) qui ont pour objectif de piloter, d'animer et d'intégrer la stratégie ESG au sein de société.

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. Les équipes suivent et implémentent des processus de gestion de conviction qui cherchent à concilier recherche de performance et gestion des risques et opportunités ESG tout au long du cycle d'investissement.

Enfin, le Service Conformité et Contrôle Interne vérifient l'application de la politique ESG à travers des contrôles diligentés aussi souvent que nécessaire. Le respect par la gestion de cette politique est également suivi par le Responsable des Risques SOFIDY.

## F. 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.

De plus, SOFIDY a missionné un cabinet de conseil et d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier, ETHIKET, afin de l'accompagner dans sa démarche de *labellisation ISR* appliqué à l'immobilier pour deux de ses fonds, dont le fonds SOFIMMO.

Dans le cadre de chaque acquisition, les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de *Due Diligence* doivent désormais intégrer des critères ESG. Ces derniers sont issus de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du *Label ISR appliqué à l'immobilier*. En effet, cette dernière est composée de 45 critères définis par SOFIDY, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. À la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (vis-à-vis des données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les Property Managers intervenant sur le patrimoine considéré, l'application Deepki et par les visites de terrain.

SOFIDY est adhérente à l'OID (*Observatoire de l'Immobilier Durable*) et bénéficie d'un accès total à la base de donnée TALOEN. Cela permet à SOFIDY d'accéder à des ressources, outils et de scanner le patrimoine français de fonds gérés via l'outil bat-adapt.

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.

Ainsi, l'objectif est de constituer un référentiel immobilier responsable.

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

En 2013, SOFIDY est devenue signataire des *Principes de l'Investissement Responsable (PRI)* ainsi que Le Groupe.

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)* et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.

La société favorise l'insertion des talents locaux au travers de partenariats établis avec les facultés et établissements du secondaire à Évry-Courcouronnes

Également, la société gère un fonds actions thématique, **S.YTIC labellisé ISR**, dont l'objectif est d'investir dans des actions de sociétés européennes cotées actrices du développement durable des métropoles dans les pays développés et conciliant performance financière et extra-financière.

Enfin, SOFIDY, est engagé 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.

#### H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

L'encours du fonds est au 31 décembre 2020 de 56 265 000€ à valeur d'achat, les actifs ayant fait l'objet d'une acquisition récente et n'ayant pas encore été expertisés. Toute la poche immobilière (100%) du fonds fait l'objet d'une démarche ISR.

#### I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2020, les encours immobiliers de SOFIDY gérés selon une démarche ISR au sens du label représentent 0% de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

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

L'OPCI **SOFIMMO** et la SCPI **SOFIDY EUROPE INVEST** visent l'obtention du *Label ISR Immobilier* pour la fin d'année 2021.

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

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

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, SOFIDY intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, SOFIDY s'engage notamment pour le fonds précité dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG. Cet engagement prend forme notamment par l'obtention du *Label ISR Immobilier*.

Ainsi, l'objectif de SOFIDY est d'intégrer 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 des actifs du fonds SOFIMMO.

#### Pilier Environnement

- **Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :**

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES :

- En procédant à un suivi des consommations énergétiques de nos actifs ;
- En assurant un suivi des fluides frigorigènes de nos installations de climatisation.

- Améliorer la qualité de tri des déchets :

- En ayant pour objectif de mettre en place des dispositifs exhaustifs de tri pour permettre le recyclage.

#### Pilier Social

- **Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif :**

- Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains

- En favorisant les actifs en centre-ville ;
- En appréciant la qualité de la contribution à la société de l'activité de nos locataires ;
- En incitant nos preneurs à s'intégrer dans des réseaux de services aux personnes fragiles ;
- En évaluant les options d'accès en transport en commun et options de mobilité douce ;
- En considérant les services accessibles à nos usagers.

## Pilier Gouvernance

- **Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes :**

- **Contribuer à la prise de conscience des parties prenantes pour les encourager à agir de manière durable :**

- En développant des guides de gestes écoresponsables ;
- En intégrant une charte ESG avec les syndics ;
- En déployant une charte fournisseur responsable à l'adresse des prestataires de nos actifs ;

- **Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :**

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques.

En pratique, chacun des actifs de la SPPICAV est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note-seuil définie par la SPPICAV devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Les actifs situés en dessous de la note seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note seuil du fonds dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). La note seuil du fonds sera revue lorsque 80% du patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans.

En mettant ainsi à jour la note seuil, la SPPICAV montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années.

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

Le suivi des engagements ISR relève de la responsabilité directe de la Direction Générale de la société de gestion, accompagnée d'une équipe ESG.

La démarche est également soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels (du sourcing jusqu'à l'arbitrage). Ensuite, elle 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, et intégré au sein du plan de contrôle pluriannuel.

En outre, pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes d'Asset et de Property Management ou encore par Deepki.

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 les initiatives déployées pour acquérir ou maintenir des certifications en exploitation, ou toute autre initiative prise.

En outre, SOFIDY fait appel au prestataire DEEPMI 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. L'outil de stockage des données et de pilotage des plans d'amélioration est en cours de développement sur DEEPMI. L'objectif est que plus de 90% du patrimoine soit suivi d'ici à 2024.

Également, DEEPMI et Green Soluce accompagnent SOFIDY depuis 2019 dans la mise en place du suivi nécessaire à la bonne application du décret tertiaire.

Enfin, des bureaux d'études spécialisés sont missionnés pour effectuer des audits environnementaux et/ou énergétiques. Ces derniers intègrent désormais la grille ESG à leur contrôle et y ont été sensibilisés afin de pouvoir correctement la remplir.

### C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performances ESG, SOFIDY a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 45 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 ;
- **Gouvernance** : résilience face au changement climatique, relations avec les preneurs, achats responsables.

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

Concernant ce point, 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 l'OPCI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds SOFIMMO 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.

Enfin, SOFIDY souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion du fonds SOFIMMO, en appliquant les mesures du *Dispositif éco-énergie tertiaire* à tous les actifs du fonds (y compris ceux non assujettis réglementairement).

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

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 une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **SOFIMMO**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place 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.

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).

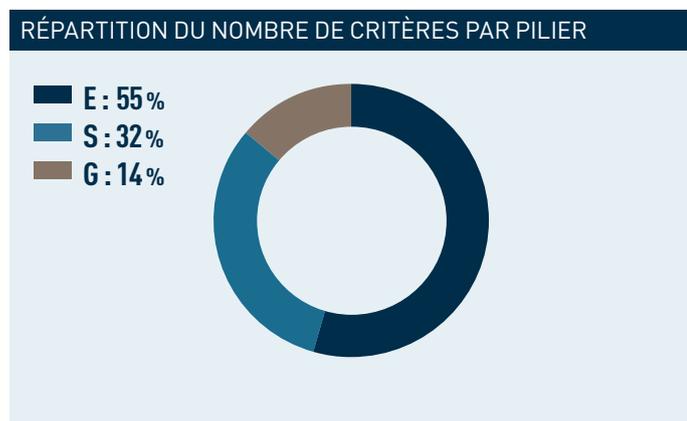
Pour continuer, les **17** thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

ENVIRONNEMENT		Nombre de critères
1- Énergie		7
2- GES		6
3- Ressources & déchets		1
4- Eau		3
5- Biodiversité		4
6- Site & sols pollués		1
7- ENR		3
<b>TOTAL thématiques E</b>	<b>7</b>	<b>TOTAL critères E</b>
		<b>25</b>

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

GOUVERNANCE		Nombre de critères
1- Achats responsables		1
2- Résilience au changement climatique		1
3- Preneur		3
4- Réversibilité de l'actif		1
<b>TOTAL thématiques G</b>	<b>4</b>	<b>TOTAL critères G</b>
		<b>6</b>

<b>TOTAL thématiques</b>	<b>17</b>	<b>TOTAL critères</b>	<b>45</b>
--------------------------	-----------	-----------------------	-----------



## Concernant l'impact sur l'Environnement pilier E :

<b>Thématique: Énergies</b>	<b>Critères : 7</b>
Il s'agit de <b>monitorer</b> et de <b>suivre les consommations énergétiques</b> , de connaître le <b>DPE</b> , de viser des <b>certifications</b> , d'identifier la <b>réglementation thermique</b> dont relève l'actif et de placer des <b>équipements favorisant l'économie d'énergie</b> .	
<b>Thématique: GES</b>	<b>Critères : 6</b>
L'objectif est ici d'identifier la <b>source d'énergie de chaud et de froid</b> , de suivre les <b>GES des parties communes et privatives</b> , d'identifier les <b>fluides frigorigènes</b> et de suivre leurs <b>taux de fuites</b> ainsi que de suivre la <b>note du DPE GES</b> .	
<b>Thématique: Énergies renouvelables</b>	<b>Critères : 3</b>
Le but est de <b>réaliser des études de faisabilité d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable</b> , de recenser les <b>dispositifs de production installés</b> et de développer les <b>contrats de fourniture d'électricité garantie ENR</b> .	
<b>Thématique: Eau</b>	<b>Critères : 3</b>
Il conviendra pour cette thématique de <b>recenser la présence de détecteurs de fuites</b> , de suivre les <b>consommations finales d'eau</b> et de suivre le <b>déploiement de dispositifs hydro économes</b> .	
<b>Thématique: Biodiversité</b>	<b>Critères : 4</b>
SOFIDY fera appel à l' <b>étude d'un écologue</b> , notamment pour mettre en place des <b>équipements favorisant la biodiversité</b> mais aussi pour adapter les <b>modes de gestion de ses espaces verts</b> .	
<b>Thématique: Déchets</b>	<b>Critères : 1</b>
Il s'agira pour cette thématique de suivre le <b>nombre de flux de déchets triés séparément</b> sur le site.	
<b>Thématique: Site &amp; sols pollués</b>	<b>Critères : 1</b>
Le critère de cette thématique vise à identifier l' <b>état du sol et de ses pollutions</b> au moyen d'une étude dédiée ou des informations disponibles pour les plateformes publiques.	
<b>Concernant l'impact sur le Social pilier S :</b>	
<b>Thématique: Santé &amp; Sécurité</b>	<b>Critères : 5</b>
Les critères consistent ici à recenser la <b>présence et l'état de cuves sur le site</b> , à évaluer la <b>conformité du bâtiment</b> sur des points clés, à suivre les <b>mesures de qualité de l'air, de qualité de l'eau</b> et d'identifier s'il y a de l' <b>amiante</b> et si oui sous quelle forme.	
<b>Thématique: Confort &amp; bien-être</b>	<b>Critères : 2</b>
Pour cette thématique, la <b>qualité de l'environnement sonore</b> ainsi que le <b>nombre de mètres carrés par personne</b> seront suivis pour mesurer le niveau de confort et de bien-être des occupants.	
<b>Thématique: Accessibilité</b>	<b>Critères : 1</b>
Le critère vise à situer le <b>niveau de performance de l'actif vis-à-vis de la réglementation</b> qui lui est applicable du point de vue de l' <b>accessibilité</b> .	
<b>Thématique: Services rendus aux occupants</b>	<b>Critères : 1</b>
Les services disponibles <b>au sein du bâtiment ou à une distance de 500 mètres</b> seront suivis.	
<b>Thématique: Impact social positif</b>	<b>Critères : 2</b>
L'objectif est ici d'apprécier l'activité du preneur en termes de <b>contribution à la société</b> (éducation, service public, santé, ESS...) ou encore en termes d' <b>insertion dans un réseau de services aux personnes fragiles</b> .	
<b>Thématique: Mobilité</b>	<b>Critères : 3</b>
Pour cette thématique, la <b>localisation de l'actif</b> (centre-ville ou périphérie) est prise en compte ainsi que la <b>distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public</b> va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 500 mètres et ceux présents entre 500 et 800 mètres de l'entrée du site, en les pondérant selon leur nature et fréquence associée. La proximité des options de mobilité alternative est également étudiée.	

### Concernant l'impact sur la Gouvernance pilier G :

<b>Thématique: Achats responsables</b>	<b>Critères : 1</b>
--	---------------------

Il s'agit ici de promouvoir la **signature de Chartes Fournisseur responsable par les prestataires de l'actif** afin de les entraîner dans une démarche vertueuse cohérente avec celle de SOFIDY.

<b>Thématique: Résilience au changement climatique</b>	<b>Critères : 1</b>
--	---------------------

Le but est ici de conduire une **étude d'exposition des actifs aux risques physiques liés au dérèglement climatique**.

<b>Thématique: Preneur</b>	<b>Critères : 3</b>
----------------------------	---------------------

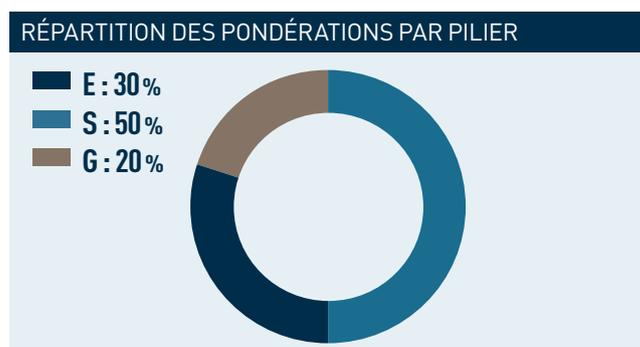
Pour cette thématique, SOFIDY souhaite promouvoir la coopération avec ses preneurs quant à l'adoption de pratiques vertueuses. Pour s'en donner les moyens, la **communication**, la **signature** et l'**adaptation d'éco guides et d'annexes environnementales** seront suivies, ainsi que leur **déploiement**, notamment au travers de la tenue des **comités verts** ou encre de la signature de **Chartes ESG avec le syndic**.

<b>Thématique: Réversibilité de l'actif</b>	<b>Critères : 1</b>
---	---------------------

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 **sociaux** sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

Piliers	Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo -	Pondérations SOFIMMO
<b>E</b>	30 – 60 %	<b>30 %</b>
<b>S</b>	20 – 50 %	<b>50 %</b>
<b>G</b>	20 – 30 %	<b>20 %</b>



% du pilier dans la note ESG	Pilier	Nom de la thématique	% thématique dans le pilier
<b>30</b>	<b>E</b>	Énergie	4,3
		GES	4,3
		ENR	4,3
		Eau	4,3
		Biodiversité	4,3
		Déchets	4,3
		Sites & Sols pollués	4,3
<b>50</b>	<b>S</b>	Santé & Sécurité	8,3
		Mobilité	8,3
		Accessibilité	8,3
		Impact social positif	8,3
		Confort & Bien-être	8,3
		Services	8,3
<b>20</b>	<b>G</b>	Preneur	5
		Achats responsables	5
		Résilience au changement climatique	10
<b>TOTAL</b>			<b>100</b>

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine le score ESG global.

**SOFIDY**, pour le compte de la **SPPICAV SOFIMMO**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress<sup>3</sup> ». 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 **SOFIMMO** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, 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 **SOFIMMO**. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

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 ;
- **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.

À la date du **22/11/2021**, aucun des actifs de **SOFIMMO** n'est au-dessus 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 **SOFIMMO** 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.

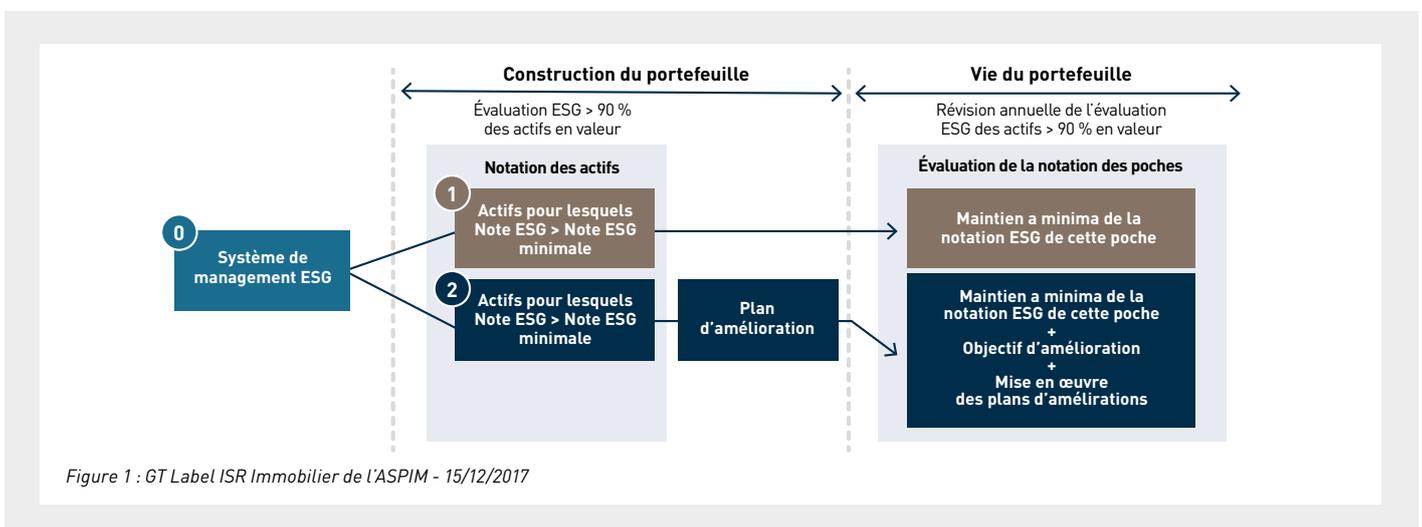
Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note-seuil ou pour une progression de 20 points). Celui-ci doit être mis en œuvre 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.

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 PV du Comité d'affectation.

Un suivi sera effectué annuellement 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. Ensuite, une réunion de suivi sera réalisée semestriellement avec la Direction Générale et le Service Gestion, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.



3. Actifs dont la note est en dessous de la note-seuil.

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

La méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds SOFIMMO est revue annuellement, essentiellement pour prendre en compte des évolutions réglementaires ou des mises à jour de benchmarks internes et externes.

## V. PROCESSUS DE GESTION

Après évaluation ESG des actifs, comme décrit au chapitre IV. E, un plan d'actions permettant l'amélioration des critères analysés est mis en place, par les équipes gestion et ESG. Les budgets correspondants sont provisionnés, puis le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ISR de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

### A. 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 du comité ESG qui se réunit semestriellement, 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.

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

Dans le fonds SOFIMMO, l'intégralité des actifs 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 SOFIMMO intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Puis, en phase de gestion, SOFIDY souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation. Par ailleurs, 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 y étant relatifs. Un recensement et une mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie, et un appel d'offres auprès de fournisseurs d'énergie est en cours de déploiement. Cela permettra notamment de favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables.

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.

### C. 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

100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG (avec une tolérance de 10 % dans le cas d'acquisitions multiples).

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

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du *Label ISR Immobilier*.

Pour rappel, SOFIDY a depuis fin 2019 :

- Adopté la politique d'engagement du Groupe TIKEHAU CAPITAL ;
- Déployé un Comité ESG au sein de son organisation ;
- Mis en place une Charte ESG présentant la gouvernance, la politique, et la mise en œuvre des critères ESG dans la politique d'investissement de SOFIDY.

#### **E. 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.

#### **F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

Au 31/12/2020, le fonds avait investi dans des OPC à la hauteur de 8,8% de son encours.

### **VI. CONTRÔLE ESG**

#### **G. 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 dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de Sofidy, selon trois niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;
- Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne :

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

Il y a aussi un contrôle par le Comité ESG de SOFIDY afin de vérifier la mise en œuvre de la politique ESG à tous les niveaux de la Société et s'assurer que les engagements ESG de la société sont bien respectés.

- Un contrôle par un auditeur externe agréé :

Le fonds SOFIMMO fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les ans.

### **VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG**

#### **A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?**

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- La mise en place et le suivi des plans d'action visant à l'amélioration de la performance ESG des actifs en gestion ;
- Un suivi annuel de 11 indicateurs extra-financiers (présenté ci-après) relatifs à l'ensemble du patrimoine de SOFIMMO permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement. Sur ce fonds, seront analysées chaque année les données de consommations d'énergie pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux.

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

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds SOFIMMO se fait via 11 indicateurs détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Pilier	N°	Indicateurs
E	1	<b>Consommations énergétiques</b> réelles ou extrapolée en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes/Parties Privatives) Unité : kWhEF/m <sup>2</sup>
	2	<b>Émissions de GES</b> relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes/Parties Privatives) Unité : eqkgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
	3	<b>Part du patrimoine</b> bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes. Unité : valeur
	4	<b>Part du patrimoine</b> bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères). Unité : valeur
S	5	<b>Part du patrimoine</b> situé en centre-ville. Unité : valeur
	6	<b>Part du patrimoine</b> qui a un impact territorial positif soit au travers de la nature contributrice de l'activité du preneur ou de l'intégration dans un dispositif d'aide aux personnes vulnérables. Unité : valeur
	7	<b>Pourcentage du patrimoine</b> qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (transports en commun en priorité, puis trottinettes, vélo...) Détail des lignes, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel Unité : valeur
	8	<b>Pourcentage du patrimoine</b> qui dispose de plus de 2 offres de services différentes. Détail des services, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel
G	9	<b>Part du patrimoine</b> où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable. Unité : valeur
	10	<b>Pourcentage du patrimoine</b> qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs. Unité : valeur
	11	<b>Part du patrimoine</b> couvert par une étude de résilience par Batadapt ou équivalent. Unité : valeur

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

En tant que filiale du Groupe TIKEHAU CAPITAL, la stratégie de SOFIDY s'inscrit pleinement dans la démarche initiée par l'entité mère. Celle-ci repose notamment sur une forte interaction avec ses parties prenantes. L'objectif est d'être à l'écoute de leurs attentes pour leur apporter au quotidien une réponse adaptée, dans une dynamique de dialogue et de progrès partagés.

SOFIDY à l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs.

**Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds vont être produits :**

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Méthodologie de notation ESG	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Trimestrielle
Reporting du fonds	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Mensuel
Rapports annuels	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Politique/objectifs ISR	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle

La démarche de la labellisation s'agit d'une démarche transversale qui touche l'intégralité des activités, de la déclinaison de mesures pratiques dans notre vie professionnelle quotidienne, en passant par le suivi des consommations des actifs, jusqu'à la communication de la performance et le reporting extra-financiers des fonds gérés.

**La démarche de la labellisation ISR Immobilier sera également valorisée via des contenus et supports dédiés :**

- Publications postées régulièrement sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter ;
- Article sur le site internet de la SGP ;
- Encart dédié sur des newsletters ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur les présentations de l'OPCI (webinaires, présentations distributeurs, etc.) ;
- Plaquette commerciale présentant les objectifs ISR de l'OPCI ;
- Teasers ;
- Bulletins trimestriels traitant de l'actualité de l'OPCI.

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

SOFIDY publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site internet et via l'ensemble des documents listés dans le tableau ci-dessus.



SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987  
303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 Évry Cedex  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par L'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042  
Tél. : 01 69 87 02 00 | [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)