



**SOFIDY**  
**EUROPE INVEST**  
SCPI THÉMATIQUE  
**EUROPE**



# *Code de transparence*

SCPI SOFIDY EUROPE INVEST (SEI)

**Avril 2024**

# Sommaire

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

.../...

# Sommaire (suite)

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

## I. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

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

### Préambule

#### LE LABEL ISR

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

#### UN LABEL D'ÉTAT

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

#### UNE CERTIFICATION EXTERNE

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

#### UNE RÉFÉRENCE EN EUROPE

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

#### LES VALEURS AJOUTÉES DU LABEL ISR SONT :

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

#### CE CODE DE TRANSPARENCE A VOCATION À :

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

#### PRINCIPE DIRECTEUR

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

### Conformité au Code de transparence

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

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

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

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

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

Le présent Code de transparence s'applique au fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SCPI de rendement Européenne diversifiée à capital variable.

NOM DU FONDS	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GÉOGRAPHIQUES	STRATÉGIES DOMINANTES	CERTIFICATION / LABEL
SOFIDY EUROPE INVEST	De manière principale, en immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...)	Actifs situés principalement dans les grandes métropoles de l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone	Best-In Progress	ISR Immobilier

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

[www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest](http://www.sofidy.com/solutions/sofidy-europe-invest)

## III. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI, Sofidy est un gestionnaire de référence dans la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe. En 2021, Sofidy lance SOFIDY EUROPE INVEST une nouvelle SCPI Européenne de rendement diversifiée.

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

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

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

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

Pour formaliser sa démarche d'investisseur responsable Sofidy a obtenu fin 2021 le *Label ISR Immobilier* la SCPI à capital variable SOFIDY EUROPE INVEST.

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

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

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

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



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

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

**Risques liés au changement climatique :** Sofidy est conscient que les changements liés au dérèglement climatique peuvent avoir un impact sur ses investissements et notamment sur ses actifs immobiliers (les « risques de durabilité »). C'est ainsi que la société de gestion considère les risques liés au changement climatique dans la sélection et l'analyse de ses potentiels investissements et dans la gestion de ses actifs en portefeuille. 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>2</sup> et de transition<sup>3</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 du Groupe Tikehau Capital et relative aux activités locataires de Sofidy ;
  - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
  - Transmission d'un cahier des charges succinct, lors de la phase de due-diligences à l'investissement, concernant la complétude de la grille ESG par des auditeurs techniques ou, si existants, par d'éventuels Property managers.

1. Données réelles ou estimées.

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

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

- Lors du suivi des investissements :
  - Suivi des critères ISR/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 différents supports (documentation précontractuelle, rapport annuel du fonds, site internet...) ainsi que dans le rapport de développement durable du Groupe Tikehau Capital ;
  - Transparence sur la performance ISR des portefeuilles dans les rapports annuels des fonds.

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

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

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

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

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

Le comité ESG de Sofidy a notamment pour missions :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p><b>Le Groupe Tikehau Capital</b> est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagé dans une démarche d'amélioration continue. En 2020 Tikehau Capital, a reçu le plus haut score A+ par les UN PRI, pour son module stratégie et gouvernance ESG.</p>	<p>Signatory of</p>  <p>Principles for Responsible Investment</p>
<p><b>Sofidy</b> est engagée de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.</p>	 <p>TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES</p>  <p>OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</p>
<p><b>Sofidy</b> est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), l'espace d'échange indépendant du secteur immobilier sur le développement durable, et participe à des groupes de travail sur les sujets environnementaux appliqués à l'immobilier.</p>	 <p>Penser l'immobilier responsable</p>
<p><b>Sofidy</b> est un membre de la Finance For Tomorrow et participe à des groupes de travail sur des thématiques telles que la finance à impact pour les actifs réels.</p>	 <p>FINANCE FOR TOMORROW by Paris Europlace</p>
<p><b>Le Groupe Tikehau Capital</b> est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.</p>	<p>The Net Zero Asset Managers initiative</p>
<p><b>Sofidy</b> est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.</p>	 <p>ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER</p>
<p><b>Sofidy</b> est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.</p>	
<p><b>Sofidy</b> est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.</p>	

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

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

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

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

### Quel est l'encours total des actifs gérés selon une démarche ISR ?

L'actif net du fonds est de 276,8 millions d'euros au 31/12/2023. Tous les actifs immobiliers (100 %) font l'objet d'une démarche ISR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Sofidy 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 des actifs du fonds SOFIDY EUROPE INVEST.

#### **PILIER ENVIRONNEMENT**

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

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES :
  - En favorisant la production d'énergies renouvelables ;
  - En visant des certifications pour ses actifs ;
  - En procédant à un suivi des consommations énergétiques de ses actifs ;
  - En assurant un suivi des fluides frigorigènes de ses installations de climatisation.
- Préserver la biodiversité :
  - En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

#### **PILIER SOCIAL**

##### **Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs**

- Veiller à la localisation de l'actif afin de s'y rendre au moyen des transports en commun existants ou à venir ;
- Favoriser l'accès à des services.

#### **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 utilisateurs pour les encourager à agir :
  - En développant des guides utilisateurs ;
  - En intégrant des annexes environnementales.
- Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :
  - En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques ;
  - En évaluant la réversibilité des actifs.

En pratique, chacun des actifs du fonds est noté sur 100 à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les actifs situés sous la note seuil (41,70) définie par SOFIDY EUROPE INVEST font 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 du label ISR<sup>4</sup>.

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

### **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 par la Direction ESG. La démarche est également soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels (du sourcing de l'actif jusqu'à sa vente). 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 du Groupe Tikehau Capital, 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 peut être 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 toutes les initiatives déployées pour faire progresser la note initiale et atteindre les objectifs fixés.

4. Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

En outre, Sofidy fait appel au prestataire Deepki pour suivre les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et 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.

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

### 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.

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

La base de données Bat-ADAPT/R4RE mise à disposition par l'*Observatoire de l'Immobilier Durable* (OID) est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

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

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

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 SEI, en appliquant les mesures du *Dispositif éco-énergie tertiaire* à tous les actifs du fonds (y compris ceux non assujettis réglementairement).

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

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

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

- les **publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus** dans le milieu tels que l'*Observatoire de l'Immobilier Durable* ou l'*ADEME*, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un **benchmark interne** de données.
- le **niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire**.
- l'importance accordée au critère vis-à-vis de la **stratégie ESG** du fonds.
- Un retour d'expérience des équipes opérationnelles suite à une période de 18 mois d'utilisation de la première version de la grille ISR pour les nouveaux investissements et les actifs en portefeuille.

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

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

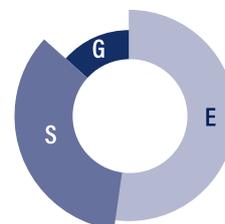
ENVIRONNEMENT		Nombre de critères	
1. Énergie			7
2. Gaz à effet de serre (GES)			6
3. Ressources & déchets			1
4. Eau			3
5. Biodiversité			3
6. Sites & sols pollués			1
7. Énergies renouvelables (ENR)			3
<b>TOTAL thématiques E</b>	<b>7</b>	<b>TOTAL critères E</b>	<b>24</b>

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			2
2. Résilience au changement climatique			2
3. Preneur			2
4. Réversibilité de l'actif			1
<b>TOTAL thématiques G</b>	<b>4</b>	<b>TOTAL critères G</b>	<b>7</b>

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

RÉPARTITION DU NOMBRE DE CRITÈRES PAR PILIER



**CONCERNANT L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT PILIER E :****Thématique : Énergies**

Critères : 7

Il s'agit de **monitorer** et de **suivre les consommations énergétiques**, de connaître le **DPE**, de viser des **certifications**, d'identifier la **réglementation thermique** dont relève l'actif et de placer des **équipements favorisant l'économie d'énergie**.

**Thématique : GES**

Critères : 6

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

**Thématique : Énergies renouvelables**

Critères : 3

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

**Thématique : Eau**

Critères : 3

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

**Thématique : Biodiversité**

Critères : 3

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

**Thématique : Déchets**

Critères : 1

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

**Thématique : Site & sols pollués**

Critères : 1

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

**CONCERNANT L'IMPACT SUR LE SOCIAL PILIER S :****Thématique : Santé & Sécurité**

Critères : 5

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

**Thématique : Confort & bien-être**

Critères : 2

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

**Thématique : Accessibilité**

Critères : 1

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

**Thématique : Services rendus aux occupants**

Critères : 1

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

**Thématique : Impact social positif**

Critères : 2

L'objectif est ici d'apprécier l'activité du preneur en termes de **contribution à la société** (éducation, service public, santé, ESS).

**Thématique : Mobilité**

Critères : 3

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

## CONCERNANT L'IMPACT SUR LA GOUVERNANCE *PILIER G* :

### Thématique : Achats responsables

Critères : 2

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

### Thématique : Résilience au changement climatique

Critères : 2

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

### Thématique : Preneur

Critères : 2

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

### Thématique : Réversibilité de l'actif

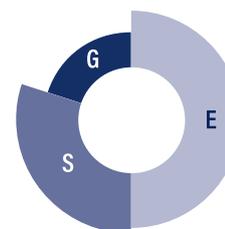
Critères : 1

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

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

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

### RÉPARTITION DES PONDÉRATIONS PAR PILIER



% DU PILIER DANS LA NOTE ESG	PILIER	NOM DE LA THÉMATIQUE	% THÉMATIQUE DANS LE PILIER
50	E	Énergie	12,3
		GES	8,2
		ENR	4,6
		Eau	5,9
		Biodiversité	11,3
		Déchets	4,2
		Sites & Sols pollués	3,1
30	S	Santé & Sécurité	4,3
		Mobilité	6,4
		Accessibilité	4,3
		Impact social positif	4,3
		Confort & Bien-être	4,3
		Services	6,4
20	G	Preneur	6,5
		Achats responsables	7
		Résilience au changement climatique	3,5
		Réversibilité actif	3
TOTAL			100



La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine le score ESG global. Sofidy, pour le compte de la SCPI SEI, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress<sup>5</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 SEI selon les informations disponibles (benchmark de l'OID, éléments réglementaires, etc.).
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de SEI. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie du fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par le fonds. En 2023 la note seuil a été revue dans le cadre d'une revue globale de la grille d'évaluation du fonds, en donnant la priorité aux actions qui peuvent être mises en œuvre par le fonds et en limitant l'impact des actions/critères qui ne sont pas du ressort du fonds.

La note seuil du fonds est 41,70.

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 31/12/2023, 10 actifs de SEI sont 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 SEI 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 de l'actif si existant ainsi qu'au plan annuel de travaux tenu par la Direction Technique.

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

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

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

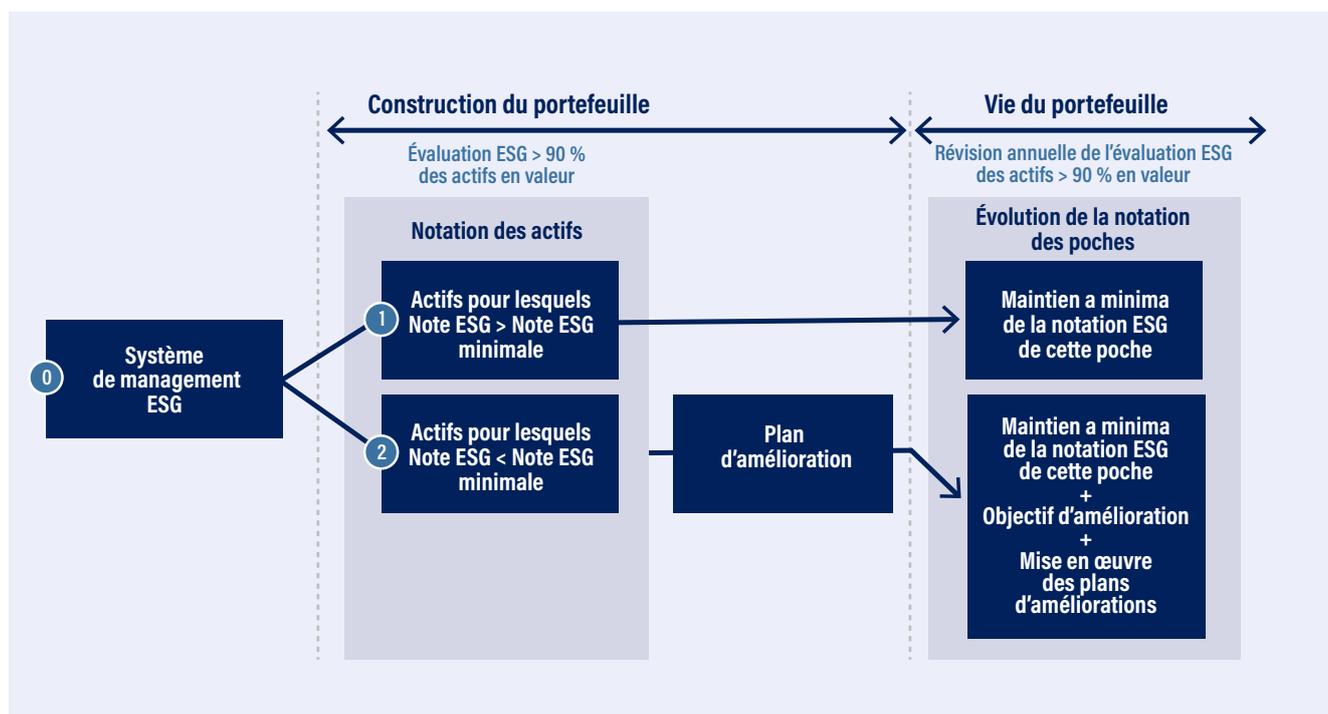


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017.

5. Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

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

La méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds est revue dès que nécessaire, et a minima annuellement (ex : inadaptation des critères initiaux, difficultés à figer des méthodes de tests sur certains critères ou à récupérer des documents justificatifs). Il s'agit également de prendre en compte des évolutions réglementaires ou des mises à jour de benchmarks internes et externes. En 2023, la grille d'évaluation a été adaptée et renforcée avec des modifications des critères existants et l'intégration d'un nouveau critère dans le pilier Gouvernance et plus spécifiquement sur la thématique Achats responsables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le fonds SOFIDY EUROPE INVEST, 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.

La SCPI SOFIDY EUROPE INVEST 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. Sofidy utilise la plateforme Deepki Ready pour la collecte et le suivi des consommations des actifs.

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

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

Tous les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par une participation indirecte contrôlée ayant pour fonds actionnaire un fonds labellisé ISR font l'objet d'une analyse ISR au travers d'une grille dédiée intégrée par la suite dans Deepki. Dans l'hypothèse où certains actifs n'auraient pas encore eu le temps d'être analysés, ou si certains actifs étaient prévus à l'arbitrage, la valeur des actifs non notés ne pourra pas dépasser 10 % de la valeur totale de la poche immobilière.

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

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

À la suite de ces modifications, la note seuil du fonds est passée de 43,90 à 41,70.

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

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

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

Au 31/12/2023, le fonds n'avait pas investi dans des OPC.

## **VI. CONTRÔLE ESG**

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

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

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

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

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

Le Comité ESG de Sofidy vérifie également la mise en œuvre de la politique ESG à tous les niveaux de la Société et s'assure que les engagements ESG de la société sont bien respectés.

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

## VII. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

- Lors de la phase d'acquisition (étapes Comité d'Investissement, Comité d'Affectation et transfert en gestion de l'actif) ;
- Lors de la mise en place et le suivi des plans d'action par la Gestion Immobilière, la gestion technique et la Direction ESG ;
- Lors du calcul des indicateurs d'impacts publiés annuellement dans le rapport annuel du fonds
- Cette analyse des indicateurs d'impact fait l'objet d'un rapport extra-financier au sein du rapport annuel.
- À terme, il s'agira de vérifier l'alignement des fonds aux objectifs environnementaux.

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

Le suivi de la performance ESG des actifs du fonds SEI se fait via **11 indicateurs** choisis par Sofidy et 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 ( <b>Parties Communes/Parties Privatives</b> ). <i>Unité : kWhEF/m<sup>2</sup></i>
	2	<b>Émissions de GES</b> relatives au scope 1, 2 (gérés par le propriétaire) et 3 (géré par le locataire) du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture ( <b>Parties Communes/Parties Privatives</b> ). <i>Unité : kgeqCO2/m<sup>2</sup>/an</i>
	3	Part du patrimoine couvert par <b>l'étude d'un écologue</b> . <i>Unité : valeur</i>
	4	Part du patrimoine présentant un <b>dispositif pertinent d'hébergement</b> de la biodiversité. <i>Unité : valeur</i>
S	5	Part du patrimoine bénéficiant d'un suivi des <b>fuites des fluides frigorigènes</b> . <i>Unité : valeur</i>
	6	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une <b>étude de faisabilité d'implantation d'un dispositif de production d'ENR</b> . <i>Unité : valeur</i>
	7	Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de <b>2 offres alternatives aux véhicules thermiques</b> à proximité (transports en commun en priorité, puis trottinettes, vélo...) <i>Unité : valeur</i>
	8	Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de <b>2 offres de services différentes</b> .
G	9	Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable. <i>Unité : valeur</i>
	10	Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de <b>l'envoi d'un écop GUIDE à plus de 50 % des preneurs</b> . <i>Unité : valeur</i>
	11	Part du patrimoine couvert par une <b>étude de résilience</b> par Bat-ADAPT ou équivalent. <i>Unité : valeur</i>

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

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

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

NOM DU DOCUMENT	MOYEN DE DIFFUSION	FRÉQUENCE DE DIFFUSION / MISE À JOUR
Code de transparence ISR	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Note d'information du fonds	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Dès que nécessaire
Bulletins périodiques d'information	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Trimestrielle
Document d'informations clés	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Dès que nécessaire
Rapports annuels	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Charte ESG	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
Fiche produit	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Dès que nécessaire

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

- Publications postées régulièrement sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter ;
- Article sur le site internet de la SGP ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur les présentations de la SCPI (newsletters, webinaires, présentations distributeurs, etc.).

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

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

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

