

**CODE DE TRANSPARENCE**  
OPCI SOLIVING

*Sofidy*



**ethiket**  
ISR Immobilier

25/05/2022

## SOMMAIRE

<b>I.</b>	<b>Présentation du Code de Transparence</b> .....	<b>3</b>
A.	Préambule.....	3
B.	Conformité au Code de Transparence.....	4
<b>II.</b>	<b>Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence</b> .....	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>Données générales sur la société de gestion</b> .....	<b>6</b>
A.	Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code.....	6
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ? .....	6
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ? ...	8
D.	Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ? .....	8
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ? .....	10
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ? .....	11
G.	Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ? .....	11
H.	Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ? .....	12
I.	Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ? .....	12
J.	Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ? .....	12
<b>IV.</b>	<b>Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence</b> .....	<b>12</b>
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au Sein du fonds ? .....	12
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ? .....	15
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ? .....	17
D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ? .....	20
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ? .....	21
F.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ? .....	29
<b>V.</b>	<b>Processus de gestion</b> .....	<b>30</b>

A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	30
B.	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	30
C.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	31
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? .....	31
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? .....	31
F.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? .....	32
<b>VI.</b>	<b>Contrôle ESG.....</b>	<b>32</b>
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 ? .....	32
<b>VII.</b>	<b>Mesures d'impact et reporting ESG .....</b>	<b>33</b>
A.	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? .....	33
B.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? .....	33
C.	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? .....	34
D.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? .....	35

## 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 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'Etat**

Le *Label Investissement Socialement Responsable (ISR)* est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, 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 communiquer 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 **SOLIVING**. 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 **SOLIVING**.

La société s'engage donc à être transparente.

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

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de **SOFIDY**. Le fonds **SOLIVING** 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 SOLIVING, OPCI constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société par Action Simplifiée qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif majoritairement investi en immobilier résidentiel ainsi que dans des actifs financiers.

NOM DU FONDS	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GEOGRAPHIQUES	STRATEGIES DOMINANTES	Certification / Label
<b>SOLIVING</b>	Résidentiel	grandes métropoles de ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique la Zone Euro (hors France)	<b><u>Poche immobilière</u></b> : Best-In Progress <b><u>Poche financière</u></b> : Best-in-Class	Audit en cours pour le Label ISR Immobilier

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

**A créer**

### 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 (OPCI, Société civile, OPCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

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.

2013

Signature des *Principes de l'Investissement Responsable* (UN PRI).

2018

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

2019

Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion

Refonte des outils ESG propriétaires, de la politique de vote de SOFIDY et mise en place de la plateforme ISS Governance

Première empreinte carbone pour le FCP S. YTIC (Trucost)

2020

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).

2021

Obtention du *Label ISR* valeurs mobilières pour le FCP S. YTIC

Obtention du *Label ISR* Immobilier pour les fonds SEI et SOFIMMO

2022

Obtention du *Label ISR* valeurs mobilières pour le FCP SOFIDY SELECTION 1

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.

*A 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 SOLIVING.

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** est 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 considérés 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*). A 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. De plus, le groupe Tikehau Capital, dont SOFIDY est filiale à 100%, est signataire depuis 2021 des Science Based Target, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour être compatibles avec l'accord de Paris. Sofidy s'engage ainsi à inclure ses actifs dans une trajectoire de décarbonation très ambitieuse à moyen terme.
- ⇒ **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.)

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

**⇒ 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.

**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 Cinq 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 la 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 vérifie 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 le fonds SOLIVING.

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 42 critères définis par SOFIDY, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne ou par les auditeurs techniques.

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, celles-ci sont réévaluées 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 données 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 Evry-Courcouronnes

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 ?

Fonds en cours de création

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

Au 31/12/2021, les encours immobiliers de SOFIDY gérés selon une démarche ISR au sens du label représentent 1,5% de ses encours totaux immobiliers sous gestion (en valeurs d'expertises hors droits).

Au 31/12/2021, les encours financiers de SOFIDY gérés selon une démarche ISR au sens du label représentent 0,4% de ses encours totaux financiers sous gestion (en valeurs d'expertises hors droits).

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

L'OPPCI SOFIMMO et la SCPI SOFIDY EUROPE INVEST ont obtenu le Label ISR Immobilier en décembre 2021

Le FCP S.YTIC a obtenu le Label ISR valeurs mobilières en février 2021.

Le FCP SOFIDY SELECTION 1 a obtenu le Label ISR valeurs mobilières en février 2022.

## 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 ?

- **Sur la poche de patrimoine immobilier (jusqu'à 65 % de l'actif brut de l'OPCI) :**

L'objectif de SOFIDY est d'intégrer une démarche d'immobilier durable en déployant des critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) d'une part dans sa stratégie d'investissement, et d'autre part dans sa stratégie de gestion des actifs du fonds SOLIVING.

Fort d'un attachement à un enracinement local, SOLIVING travaille à développer l'habitat connecté aux transports en commun, et proche des commerces et des services, en se positionnant dans des zones à forte demande locative. SOLIVING entend également accompagner l'acte d'habiter tout au long de la vie, de l'étudiant au senior en passant par le logement libre, intermédiaire, social ainsi que le coliving et l'hôtellerie. So Living prend également en compte les enjeux environnementaux, en recherchant une **amélioration de la performance énergétique de ses actifs**.

Une partie du parc résidentiel libre sera proposé **en priorité à des occupants** ayant un accès au logement plus compliqué comme les étudiants, les seniors ou les locataires éligibles à la garantie **Visale**. Lors de **chaque rénovation**, des actions visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble **et son niveau DPE** seront mises en œuvre.

La pondération retenue entre les différents piliers montre la volonté de mettre tout particulièrement l'accent sur les enjeux sociaux pour ce fonds :

PILIER	PONDERATION RETENUE
Environnement	30%
Social	50%
Gouvernance	20%

L'intégration de ces objectifs dans la gestion et l'investissement de SOLIVING pourra entraîner des investissements supplémentaires. Néanmoins, l'intégration des investissements inhérents aux critères en amont (démarches d'acquisition) et en aval (gestion d'actif) permettra d'assurer une meilleure valorisation du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver le rendement attendu.

L'intégration de cette démarche extra-financière se structure autour d'objectifs saillants pour chacun des piliers suivants :

### Pilier Environnement

La politique d'investissement va orienter SO LIVING à la fois sur des actifs déjà performants comme des VEFA, mais aussi sur des bâtiments anciens avec un potentiel d'amélioration des performances énergétiques.

- Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment
- En mettant en place des dispositifs et équipements permettant de réduire les consommations énergétiques
- En mettant en place des dispositifs de réduction des consommations d'eau

### Pilier Social

- Objectif de contribution au besoin d'hébergement
- En privilégiant les **zones tendues** pour le logement classique
- En favorisant l'**accès au logement** pour les **étudiants**, les **seniors** ou encore les **bénéficiaires du dispositif VISALE**
- Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs
- En privilégiant les actifs **proches de transports publics**,
- En privilégiant les actifs proches des **aménités** (commerces, services publics...)
- Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement
- En offrant un **bon niveau d'aménagement intérieur** des logements (salles de bains et cuisines aménagées, protections solaires...)
- En privilégiant des immeubles avec un **espace extérieur**.

- En favorisant la mise en place **d'espaces** et de **services communs** au sein du bâtiment

## Pilier Gouvernance

- Objectif principal d'intégrer une **vision vertueuse sur le long terme** vis-à-vis de nos **actifs** et de nos **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** à destination des **occupants**
    - En intégrant une **charte ESG** avec les **syndics** ou **gestionnaires techniques** des bâtiments
    - 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 définissant des **plans d'action d'adaptation** aux risques climatiques

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de SOLIVING. Les actifs situés sous la note seuil définie par SOLIVING devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier<sup>3</sup>.

Les actifs immobiliers 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, SOLIVING montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années.

- **Sur la poche de valeurs mobilières (jusqu'à 44 % de l'actif brut de l'OPCI)**

SOFIDY applique une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme. Pour SOFIDY, favoriser des émetteurs avec de bonnes pratiques permet également de réduire les risques sur la durée d'investissement.

La prise en compte de critères ESG est étroitement liée à la stratégie de la poche de valeurs mobilières, et sert à valider l'éligibilité des entreprises aux fonds. A l'issue du processus de sélection des titres, la poche de titres vifs doit présenter une note de risque ESG moyenne significativement meilleure à celle de l'ensemble des titres notés par le prestataire externe Sustainalytics dans l'univers thématique d'investissement.

Le caractère ESG est ainsi pris en compte au niveau du titre détenu mais également au niveau du portefeuille dans sa globalité.

---

<sup>3</sup> Arrêté du 23 juillet 2020, publié au Journal officiel.

Les enjeux matériels pris en compte par Sustainalytics, qui peuvent être intégrés dans la notation en fonction de l'exposition d'une société, comprennent :

- L'éthique des affaires et la corruption ;
- L'impact social et environnemental des produits ;
- Les relations avec les communautés locales ;
- La gestion du capital humain ;
- La santé et la sécurité des collaborateurs ;
- L'impact carbone des activités ;
- L'utilisation des sols et biodiversité ;
- L'émission et gestion des déchets ;
- Les droits de l'Homme (employés et fournisseurs) ;
- La sécurité et la confidentialité des données.

Sustainalytics fonde également sa notation sur une analyse de la gouvernance de l'entreprise en prenant comme indicateurs notamment la structure du conseil d'administration, les politiques de rémunération, la qualité et l'intégrité du conseil, la composition de l'actionnariat et l'exhaustivité des rapports financiers.

SOFIDY a mis en place des grilles d'analyse de risque ESG propriétaires, spécialement adaptées aux thématiques des fonds. Chaque investissement doit être au préalable validé par une notation interne issue de la grille ESG afin de s'assurer qu'il respecte bien les objectifs de la politique d'investissement responsable, et notamment une notation de risque qui surperforme une note maximum établie par Sofidy.

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

- Moyens internes
  - [Poche Immobilière](#)

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.

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.

## - Poche financière

L'analyse ESG des entreprises et émetteurs de la poche de titres vifs SOLIVING est réalisée en interne et s'appuie sur des outils internes (grille propriétaire, rencontres et échanges avec les entreprises) et externes (données et autres mesures)

- Une équipe de gestion est chargée d'identifier les enjeux ESG propres à chacun des secteurs d'activités et d'évaluer les entreprises du portefeuille sous un angle extra financier.
- Une grille d'analyse ESG a été développée par l'équipe de gestion et est utilisée par les analystes afin d'évaluer les risques et opportunités ESG en amont de chaque investissement et de les actualiser sur la durée de vie de l'investissement. Les critères de la grille ESG visent à respecter la politique d'investissement responsable et les critères sont adaptés à la thématique de la poche de titres vifs de SOLIVING

## • Moyens externes

### - Poche Immobilière

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.

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.

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.

### - Poche financière

SOFIDY fait appel à l'agence de notation extra-financière Sustainalytics pour sa recherche et sa notation des risques ESG ainsi que pour le suivi des controverses.

La notation des risque ESG permet de réaliser une première sélection des émetteurs éligibles pour les fonds. En sus, la base de données de Sustainalytics est également utilisée par les équipes de gestion pour le calcul des indicateurs d'impact et notamment de l'intensité carbone des fonds.

Également, La plateforme de «proxy-voting» ISS GOVERNANCE permet une application éclairée de la politique de vote ainsi qu'un suivi des votes effectués, assemblée par assemblée, résolution par résolution. Toutefois, les gérants en charge

des votes ne sont pas obligés de nécessairement suivre les recommandations de sens de vote proposées par ISS.

En outre, Sofidy s'appuie sur :

- La consultation de rapports de recherche externe de brokers.
- La revue d'articles parus dans la presse.
- La base de données du Pacte Mondial des Nations Unies.
- La plateforme de données environnementales du Carbon Disclosure Project (CDP).
- Les éléments de recherche publiés par des agences de notation extra-financière : Sustainalytics et score public de SAM S&P
- Des standards internationaux tels que *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* pour l'identification des enjeux matériels par secteur d'activité.
- Autres benchmarks sectoriels et/ou géographiques (e.g. *Transparency International Index* pour identifier des risques de corruption par pays ; statistiques Assurance Maladie - Ameli pour identifier des risques liés à la santé et sécurité des salariés par secteur ; *Human Rights Scores – Our World in Data* pour identifier des risques liés aux droits de l'homme ; *World Index Risks* pour identifier des risques liés au changement climatique, *Allianz Risk Barometer* pour identifier des risques liés à la cybersécurité par secteur d'activité, etc.).

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

### Poche immobilière

Afin de noter chaque actif immobilier selon ses performance ESG, SOFIDY a défini une grille d'analyse extra-financière qui établit une note de performance ESG de chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 42 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.

### - Poche financière

#### a) Note de risque ESG fournie par Sustainalytics

Pour construire les univers d'investissement des fonds sur les valeurs mobilières, les équipes de gestion prennent en compte la note de risque ESG établie par l'agence de notation externe Sustainalytics.

Les enjeux matériels pris en compte par Sustainalytics, qui peuvent être intégrés dans la notation en fonction de l'exposition d'une société comprennent

- L'éthique des affaires et la corruption ;
- L'impact social et environnemental des produits ;
- Les relations avec les communautés locales ;
- La gestion du capital humain ;
- La santé et la sécurité des collaborateurs ;
- L'impact carbone des activités ;
- L'utilisation des sols et biodiversité ;
- L'émission et gestion des déchets ;
- Les droits de l'Homme (employés et fournisseurs) ;
- La sécurité et la confidentialité des données.

Sustainalytics fonde également sa notation sur une analyse de la gouvernance de l'entreprise en prenant comme indicateurs notamment la structure du conseil d'administration, les politiques de rémunération, la qualité et l'intégrité du conseil, la composition de l'actionariat et l'exhaustivité des rapports financiers.

### **b) Grille de notation ESG interne des valeurs mobilières**

L'analyse extra-financière des émetteurs est composée de 4 piliers visant à identifier les principaux risques et opportunités ESG :

#### **- Impact des produits et services**

La première brique de l'analyse ESG se concentre sur les potentiels impacts des produits et des services sur des défis environnementaux et sociétaux. Par ailleurs, les équipes s'intéressent aux démarches de qualité et satisfaction client, clés pour la réussite du modèle économique.

- Impact environnemental (à la fois impacts positifs et négatifs liés aux sujets environnementaux) ;
- Impacts sociétaux (à la fois impacts positifs et négatifs liés aux sujets sociétaux) ;
- Démarche de qualité et satisfaction client.

### **Gouvernance**

Six thématiques « gouvernance » sont « étudiées au Sein de la grille ESG interne

- Qualité de la transparence (qualité des informations financières et extra-financières ; existence d'un rapport de développement durable public, ...) ;
- Éthique des affaires (risques de corruption liés au secteur d'activité, publication d'un code éthique, démarche d'achats responsables, ...) ;
- Cybersécurité (niveau de risque sectoriel et démarche de gestion des risques) ;

- Qualité du Management et existence d'instances de gouvernance (qualité du management et des instances de gouvernance, diversité au sein des instances de gouvernance, facteurs assurant l'équilibre des pouvoirs, etc.)
- Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (adhésion à des initiatives reconnues telles que le Pacte Mondial des Nations Unies) ;
- Controverses liées à la gouvernance.

### Social et sociétal

Trois thématiques « social et sociétal » sont étudiées au sein de la grille ESG interne

- Gestion du capital humain (exposition sectorielle aux risques de santé et sécurité, analyse quantitative des indicateurs RH, analyse qualitative du climat social, ...) ;
- Exposition et gestion des risques liés aux droits de l'homme (exposition sectorielle et géographique des risques liés aux droits de l'homme, définition d'une démarche d'achats responsables, ...) ;
- Controverses liées aux sujets sociétaux.

### Environnement

Cinq thématiques « environnement » sont étudiées au sein de la grille ESG interne

- Impacts environnementaux liés aux opérations et stratégies de management environnemental (exposition sectorielle aux enjeux environnementaux – en utilisant la grille de matérialité du Sustainability Accounting Standards Board (SASB), mise en place d'un système de management environnemental, analyse de l'empreinte carbone, consommation d'énergie renouvelable, gestion de la consommation d'eau et la production des déchets) ;
- Exposition et gestion des risques de transition liés au changement climatique ;
- Exposition et gestion des risques physiques liés au changement climatique ;
- Exposition et gestion des risques environnementaux dans la chaîne d'approvisionnement ;
- Controverses liées aux sujets environnementaux

Ces indicateurs permettent d'établir une note de 0 à 100 % pour chacun des critères de Gouvernance, Social-Sociétal et Environnement. Les notations de chaque pilier sont pondérées pour obtenir la notation de l'émetteur. Les pondérations peuvent évoluer en fonction des secteurs d'activités considérés. Une note de 100 % représente un risque ESG maximum et une note de 0 % représente une opportunité ESG maximum.

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

### - Poche Immobilière

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 SOLIVING 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.

### Poche financière

La notation ESG de Sustainalytics prend en compte des critères liés au changement climatique (émission des effluents et déchets, émissions carbone).

La poche financière SOLIVING prend en compte les critères liés au changement climatique au travers de l'approche normative d'exclusion sectorielle. A ce titre, le fonds applique la politique d'exclusion du Groupe TIKEHAU Capital. A titre d'exemple, les entreprises réalisant plus de 30% de leur chiffre d'affaires dans le charbon thermique et/ou dans l'extraction ou la production d'autres énergies fossiles controversée en raison de leur source (dépôts non conventionnels) ou de la technologie utilisée (par ex. fracking ou dump flood) sont exclues.

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

### - Poche Immobilière

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de **SOFIDY**, accompagnées du cabinet de conseil **ETHIKET**.

Cette grille comprend des critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR 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.

A ce jour et pour chaque actif, la **grille d'évaluation ESG complétée en phase investissement au format Excel, conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds SOLIVING, est ensuite saisie puis suivie en phase exploitation depuis la plateforme de DEEPMI, qui remonte également les consommations énergétiques des actifs**. Une note ESG par actif est obtenue avant, mais aussi après la mise en place, à titre prévisionnel, 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 16 thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

<b>Environnement</b>		<i>Nombres de critères</i>	
1- Eau			3
2- Energie			6
3- Biodiversité			4
4- GES			5
5- Ressources et déchets			1
6- ENR			1
<b>TOTAL thématiques E</b>	<b>6</b>	<b>TOTAL critères E</b>	<b>20</b>

<b>Social</b>		<i>Nombres de critères</i>	
7- Confort & Bien-être			4
8- Santé & Sécurité			3
9- Mobilité			4
10- Services rendus aux occupants			1
11- Accessibilité			2
12- Impact territorial positif			2
<b>TOTAL thématiques S</b>	<b>6</b>	<b>TOTAL critères S</b>	<b>16</b>

<b>Gouvernance</b>		<i>Nombres de critères</i>	
13- Parties prenantes			2
14- Achats responsables			1
15- Résilience au changement climatique			2
16- Réversibilité			1
<b>TOTAL thématiques G</b>	<b>4</b>	<b>TOTAL critères G</b>	<b>6</b>

<b>TOTAL thématiques</b>	<b>16</b>	<b>TOTAL critères</b>	<b>42</b>
--------------------------	-----------	-----------------------	-----------

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

• **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 le **déploiement de dispositifs hydro économes**.

• **Thématique : Énergie**

**Critères : 6**

Il s'agit de connaître la **déclaration de performance énergétique moyenne de chaque actif**, les **consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives** et d'encourager le déploiement de **dispositifs permettant de réduire les consommations**. Dans la mesure où les actifs du fonds SOLIVING intégreront des espaces de vie pré-équipés, des critères visent à favoriser les investissements dans des **équipements électroniques performants dans les logements** (*selon les étiquettes énergétiques en vigueur*), sur le plan de **l'énergie** et de la **réparabilité** (*score calculé et approuvé via un label d'Etat, pour les équipements concernés*).

• **Thématique : Biodiversité**

**Critères : 4**

SOFIDY suivra **l'évolution du coefficient de Biotope de surface**, favorisera le recours à **l'étude d'un écologue**, notamment pour mettre en place des **équipements favorisant la biodiversité** mais aussi pour adapter les **modes de gestion des espaces verts** des actifs du fonds SOLIVING.

• **Thématique : GES**

**Critères : 5**

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 **la note du DPE GES**.

• **Thématique : Déchets**

**Critères : 1**

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

• **Thématique : Energies renouvelables**

**Critères : 1**

SOFIDY suivra et cherchera à étendre la **part du patrimoine bénéficiant des contrats de fourniture d'électricité garantie ENR**.

✓ Concernant l'impact sur le Social pilier S :

• **Thématique : Confort & bien-être**

**Critères : 4**

Il s'agit de valoriser la **qualité de l'équipement des logements** (salle de bain aménagée, cuisine, placards d'entrée, espaces de rangement intégré, espace privatif de stockage, des toilettes séparés, des protections solaires, de l'équipement en VMC ou encore une taille de chambre supérieure à la moyenne), la présence **d'aménagements d'espaces extérieurs** (privatifs ou partagés) le **confort acoustique** ainsi que et le **confort d'été hors climatisation** (matériaux, végétations, équipements low tech) en anticipation des vagues de chaleur et de la résilience.

• **Thématique : Santé & Sécurité**

**Critères : 3**

Pour cette thématique Il s'agit de valoriser les actifs pouvant justifier de **mesures de la qualité de l'air intérieur**, de la **sécurité des accès aux actifs** et la présence de **défibrillateur** au niveau des parties communes.

• **Thématique : Mobilité**

**Critères : 4**

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 500m et ceux présents entre 500m et 800m** de l'entrée d'un site ainsi que **les solutions favorisant les mobilités électriques et alternatives**.

• **Thématique : Services rendus aux occupants**

**Critères : 1**

Pour cette thématique, il s'agit de mesurer le nombre de services disponibles **au sein du bâtiment ou à une distance de 500 mètres**, conformément à l'objectif de SOFIDY de s'implanter dans des zones « connectées ».

• **Thématique : Accessibilité**

**Critères : 2**

Le critères visent 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 et de la **mise en place d'équipements permettant une meilleure accessibilité** aux personnes en situation de handicap.

• **Thématique : Impact territorial positif**

**Critères : 2**

Cette thématique est la plus pondéré du pilier S, ce qui signifie que pour ce fonds, l'accent est mis sur :

- la **contribution de l'accès au logement** soit

- en favorisant l'accès au logement aux **bénéficiaires de la garantie VISALE pour plus de 10% des locataires finaux**,
- en mettant à disposition des logements à une **association** ou un **organisme d'hébergement à but non lucratif**,

et tout particulièrement sur :

- des investissements qui répondent à une **notion de besoin locatif** en favorisant soit :
  - des **formes de logement** pour lesquels un **besoin local est formalisé par une étude**
  - des actifs localisés dans une **zone tendue**

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

#### • **Thématique : Relations avec les Parties prenantes :** Critères : 2

Pour cette thématique, SOFIDY souhaite promouvoir la coopération avec ses parties prenantes 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 ou chartes environnementales** seront suivies.

#### • **Thématique : Achats responsables** Critères : 1

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 notamment en intégrant des aspects ESG dans les **cahiers de charges ou les Chartes ESG**.

#### • **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 : 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 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 – SOLIVING
<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
30	E	Eau	6
		Energie	9
		Biodiversité	3
		GES	6
		Ressources et déchets	3
		ENR	3
50	S	Confort & bien-être	11.54
		Santé & Sécurité	3.85
		Mobilité	11.54
		Services rendus aux occupants	7.69
		Accessibilité	3.85
		Impact territorial positif	11.54
20	G	Parties prenantes	5.45
		Achats responsables	5.45
		Résilience au changement climatique	5.45
		Réversibilité	3.64
TOTAL			100

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale de chaque actif.

SOFIDY, pour le compte de l'**OPCI SOLIVING**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »<sup>4</sup>. Celle-ci est présentée par la suite.

La note-seuil du fonds a été définie en :

- ⇒ Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **SOLIVING** selon les informations disponibles : **benchmark de l'OID 2021, éléments réglementaires, etc.**

<sup>4</sup> Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

- ⇒ 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 **SOLIVING**. **C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies par SOFIDY en cohérence avec la stratégie définie pour le fonds.**

A 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 et chercher à l'améliorer
- ⇒ **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.

A la date du **05/05/2022**, aucun des actifs de **SOLIVING** n'est au-dessus de la note seuil du fonds car le fonds ne compte pas encore d'actifs.

**Il est important de noter que la note-seuil du fonds dépend exclusivement du choix des critères et du système de notation choisis par SOFIDY pour SOLIVING et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.**

Par ailleurs le patrimoine de **SOLIVING** étant relatif à diverses typologies : hôtels, campings, colivings, résidences seniors gérées, résidences universitaires, logements, les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas ou pas de la même manière. Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple des critères sur l'économie circulaire qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation.

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 obtient une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG pour atteindre la note-seuil ou pour faire progresser la note de l'actif de 20 points dans un délai de trois ans, ce qui peut impliquer de justifier de budgets à associer à ces plans d'amélioration. Ces éléments chiffrés dans les grandes masses pourront notamment être définis par un auditeur technique, via une étude, suite à un devis de plan d'action et de suivi et doit être intégré au Business Plan de chaque actif.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note-seuil ou pour parvenir à une progression de 20 points) ou (ii) si 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'Investissement.

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, un Comité ESG sera réalisé annuellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

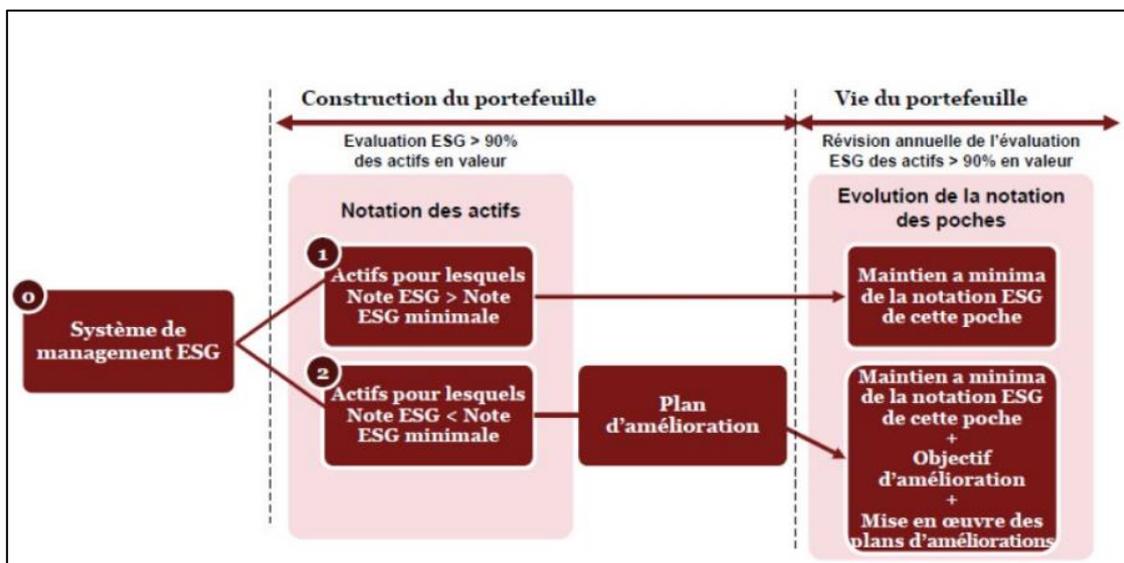


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

## - Poche financière

Pour les investissements en titres vifs, le fonds respecte le processus de gestion ISR pour les valeurs mobilières. Le processus de sélection des titres peut être décomposé en trois étapes :

### 1. Sélection thématique avant application d'un premier filtre ESG :

Un premier univers d'investissement est construit à partir d'une base de données fournie par une agence de notation extrafinancière reconnue pour sa recherche et sa notation des risques ESG, ainsi que le suivi des controverses (Sustainalytics). Cette base de données inclut l'ensemble des valeurs dans les pays développés (investissement sans restriction de taille de capitalisation boursière). Ce premier univers défini est ensuite réduit en termes de nombre de lignes par application de la sélection thématique définie dans les prospectus du fonds. Suite à cette réduction, la société

de gestion s'assure que 90 % des valeurs de l'univers d'investissement sont couvertes par une notation mise à disposition par l'agence de notation « Sustainalytics ».

## 2. Application du premier filtre ESG :

Une fois l'univers thématique des valeurs éligibles défini, le fonds met en œuvre une analyse extra-financière reposant sur une combinaison d'approches : normative (exclusion d'entreprises dans des valeurs controversées) et Best-in-class.

La démarche best-in class vise à réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20 % des émetteurs les moins bien notés par Sustainalytics au sein de chaque secteur d'activité, considéré indépendamment.

## 3. Analyse fondamentale et application du deuxième filtre ESG :

Dans le but de sélectionner des titres attractifs au sein de l'univers, l'analyse fondamentale des sociétés comprend des indicateurs économiques, financiers, opérationnels et ESG. La grille d'analyse ESG propriétaire constitue un second filtre ESG. En ligne avec la politique du Groupe Tikehau Capital, les émetteurs présentant une notation ESG interne supérieure à 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (Une note de 100 % représente un risque ESG maximum et une note de 0 % représente une opportunité ESG maximum).

Les sociétés cotées reconnues comme des opportunités financières et présentant un profil ESG attractif sont intégrées au portefeuille selon une pondération qui reste à la libre appréciation du gérant.

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

### - Poche Immobilière

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

### - Poche financière

Chaque valeur en portefeuille fait l'objet d'un suivi et d'une mise à jour annuelle, à partir de la publication des résultats et des différents rapports annuels et de développement durable. L'analyse est également révisée si un événement impromptu vient modifier le cas d'investissement, par exemple une controverse avérée.

Dans le cas où un titre ne respecterait plus les critères d'investissement précédemment fixés en raison d'un changement de stratégie ou d'une controverse, un délai maximum de trois mois a été fixé par le Comité ESG de SOFIDY pour initier la vente des positions concernées, en fonction des conditions de marché, dans le meilleur intérêt des porteurs.

## V. Processus de gestion

### 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 ?

#### **Poche immobilière**

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

Puis, en phase 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 présents ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir

### • Poche immobilière

L'intégralité des actifs immobilier fera l'objet d'une analyse ESG aboutissant à une note de performance ESG. 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.

### • Proche financière

L'objectif est que l'intégralité des actifs détenus directement fasse l'objet d'une analyse ESG aboutissant à une note de risque ESG.

Pour les autres actifs, en particulier les participations dans des organismes de placements collectifs, ils seront investis dans des fonds eux-mêmes labellisés ISR.

Dans tous les cas, les actifs n'étant ni notés ni labellisés ne pourront pas dépasser le seuil de 10% de la valeur totale de la poche financière du fonds.

## D. Le process 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 ?

L'OPCI SOLIVING peut investir dans des OPC, notamment, dans des OPCVM et des SCPI ou tout autre FIA et/ou leurs équivalents étrangers. SODIFY s'engage à ce que ces investissements soient conformes à la démarche ISR dans un délai de trois ans, c'est-à-dire que les participations soient dans des fonds eux-mêmes labellisés ISR.

## VI. Contrôles 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 SOLIVING 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 des indicateurs extra-financiers (présenté ci-après) relatifs à l'ensemble du patrimoine de **SOLIVING** 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 **SOLIVING** se fait via **les indicateurs** détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Indicateurs de reporting (poche immobilière)
<b>1. Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages (PC &amp; PP)</b>
2. Part du patrimoine bénéficiant d'au moins <b>5</b> dispositifs de réduction des consommations d'énergies
3. Emissions GES des consommations d'énergie (PC & PP)
4. Part du patrimoine qui bénéficie d'au moins <b>5</b> équipements hydro économes
<b>5. Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement</b>
6. Part du patrimoine avec <b>plus de 10 %</b> de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou seniors
7. Part des actifs situés à proximité d'au moins <b>1</b> ligne de transport à 500 mètres
8. Part des actifs situés à <u>proximité</u> d'au moins <b>4</b> services
<b>9. Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent</b>

<b>10. Part du patrimoine bénéficiant d'1 espace extérieur partagé <u>ou</u> de plus de 50% des logements avec un espace extérieur privatif</b>
<b>11. Part du patrimoine faisant bénéficier ses occupants de minimum 5 services <u>au sein du bâtiment</u></b>
12. Part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un écocuide
13. Part de chartes ESG ou fournisseur responsable (ou Annexe environnementales dans le cas d'un locataire exploitant) signées avec les gestionnaires & prestataires
14. Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50% des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action
<b>Indicateurs de reporting (poche financière)</b>
1. Environnement : Intensité carbone moyenne pondérée
2. Social : Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants (que nous nous engagerons à surperformer)
3. Droits Humains : Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies (que nous nous engagerons à surperformer)
4. Gouvernance : Proportion d'entreprises disposant d'une politique anti-corruption publique.

### C. Quels sont les supports media 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

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

La démarche de la *labellisation ISR Immobilier* sera 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 publie **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.