



# *Code de transparence*

**Mai 2022**

# Sommaire

<b>1. Présentation du Code de transparence</b>	<b>4</b>
A. Préambule	4
B. Conformité au Code de transparence	4
<b>2. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence</b>	<b>5</b>
<b>3. Données générales sur la société de gestion</b>	<b>5</b>
A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	5
B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	5
C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	6
D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	6
E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	7
F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	7
G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?	7
H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?	7
I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?	8
J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?	8
<b>4. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence</b>	<b>8</b>
A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au Sein du fonds ?	8
B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	10
C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	11
D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	12
E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	13
F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	17

# Sommaire *(suite)*

## **5. Processus de gestion .....17**

- A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? ..... 17
- B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? ..... 17
- 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 ..... 18
- D. Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? ..... 18
- E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L.3332-17-1 du Code du travail) ? ..... 18
- F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? .....18

## **6. Contrôles ESG .....18**

- A. 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 ? ..... 18

## **7. Mesures d'impact et reporting ESG .....19**

- A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? .....19
- B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? .....19
- C. Quels sont les supports média permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? ..... 20
- D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? ..... 20

# 1. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

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

## A. Préambule

### LE LABEL ISR

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

### UN LABEL D'ÉTAT

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

### UNE CERTIFICATION EXTERNE

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

### UNE RÉFÉRENCE EN EUROPE

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

### LES VALEURS AJOUTÉES DU LABEL ISR SONT :

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

### CE CODE DE TRANSPARENCE A VOCATION À :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une 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.

## 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 **SOFIDY PIERRE EUROPE (SPE)**. 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 PIERRE EUROPE**.

La société s'engage donc à être transparente.

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

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

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

Paris, le 25/05/2022

## 2. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

Le présent Code de transparence s'applique au fonds nommé **SOFIDY PIERRE EUROPE**, OPCI Grand Public constitué sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) sous forme de Société Anonyme à conseil de surveillance qui a pour objet l'acquisition et la gestion d'immobilier d'entreprise, principalement dans des immeubles de commerces et de bureaux, ainsi que dans des actifs financiers orientés notamment vers le secteur immobilier.

NOM DU FONDS	CLASSE D'ACTIFS	ZONES GÉOGRAPHIQUES	STRATÉGIES DOMINANTES	CERTIFICATION / LABEL
<b>SOFIDY PIERRE EUROPE</b>	Actifs d'immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également, hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique	France, zone Euro et, à titre accessoire, dans le reste de l'Europe (Royaume-Uni et Suisse notamment)	<b>Poche immobilière :</b> Best-In-Progress <b>Poche financière :</b> Best-in-universe	Audit en cours pour le Label ISR Immobilier

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

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

## 3. 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 simplifiées SOFIDY SAS. 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 (OPPCI, Société civile, OPCI grand public, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces et de bureaux.

En 2018, Sofidy a lancé un OPCI sous la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) : **SOFIDY PIERRE EUROPE**.

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 SÉLECTION 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 définie par le Comité, sur proposition des groupes de travail dédiés, dont un groupe de travail nommé « ESG Actions ».

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

La démarche de Sofidy et du Groupe Tikehau Capital est reconnue par différents standards internationaux.

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

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

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

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 considérées dans l'analyse et le suivi des investissements :



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

- **Impact sur le changement climatique :** la société de gestion reconnaît que ses investissements peuvent avoir des impacts négatifs sur le changement climatique et c'est ainsi qu'elle s'engage progressivement à les mesurer (e.g. mesure de l'empreinte carbone) et les maîtriser (e.g. à travers la mise en place des recommandations du *Décret Tertiaire par exemple*). À travers ses stratégies d'investissement et de gestion, Sofidy peut contribuer à financer la transition vers un système économique plus durable et en particulier à financer la transition vers la ville de demain. 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 consciente 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.)

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

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

- 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 vérifient l'application de la politique ESG à travers des contrôles diligents 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 appliquée à l'immobilier* pour le fonds SOFIDY PIERRE EUROPE.

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 46 critères définis par Sofidy, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. À la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique, calculée en interne 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 Évry-Courcouronnes

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.

Enfin, Sofidy, est engagé de manière proactive dans l'application de recommandations de standards internationaux tels que la TCFD et les Objectifs de Développement Durable, le Pacte Mondial des Nations Unies.

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

L'encours du fonds est de 252 972 193 € au 29 avril 2022.

Les encours immobiliers du fonds gérés selon une démarche ISR représentent 94,2% de ses encours totaux immobiliers sous gestion.

Les encours immobiliers du fonds non gérés selon une démarche ISR représentent 5,8% de ses encours totaux immobiliers sous gestion.

Pour rappel, le fonds doit détenir un maximum de 10% d'actifs immobiliers non couverts par une démarche ISR conformément au Référentiel du Label ISR. Les encours financiers du fonds gérés selon une démarche ISR représentent 62,4% de ses encours totaux financiers sous gestion.

Les encours financiers du fonds non gérés selon une démarche ISR représentent 37,6%\* de ses encours totaux financiers sous gestion.

\* Au 30 mai 2022, les actifs financiers ne faisant pas l'objet d'une démarche ISR seront majoritairement arbitrés.

Dans les six (6) mois suivant l'obtention du label ISR, le pourcentage des actifs financiers non inclus dans une démarche ISR ne dépassera pas 10% de ses encours totaux sous gestion conformément au Référentiel du Label ISR.

### **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 SÉLECTION 1 a obtenu le Label ISR valeurs mobilières en février 2022.

## **4. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS AVEC UNE DÉMARCHÉ 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 POCHÉ DE PATRIMOINE IMMOBILIER (JUSQU'À 70 % DE L'ACTIF BRUT<sup>3</sup> DE L'OPCI AVEC UNE CIBLE À 60 %) :**

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 SOFIDY PIERRE EUROPE.

SOFIDY PIERRE EUROPE investit sur le long terme et place la résilience de ses actifs immobiliers au cœur de ses priorités. Cela se traduit par la prise en compte de l'impact des immeubles sur leur écosystème et de l'impact des écosystèmes sur les immeubles. Cette approche se décline sur les piliers E, S et G du label ISR.

Sur les aspects environnementaux, SOFIDY PIERRE EUROPE veillera à limiter l'empreinte environnementale des immeubles, notamment par la mesure et l'optimisation des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre.

Sur le volet social, le confort d'usage du locataire via la proximité des transports et services et la qualité de l'espace de travail seront pris en compte par le fonds.

L'OPCI s'engage par ailleurs à améliorer la résilience et/ou la réversibilité de ses immeubles sur le long terme.

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

<b>PILIER</b>	<b>PONDÉRATION RETENUE</b>
<b>Environnement</b>	<b>45 %</b>
<b>Social</b>	<b>25 %</b>
<b>Gouvernance</b>	<b>30 %</b>

L'intégration de ces objectifs dans la gestion et l'investissement de SOFIDY PIERRE EUROPE 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 résilience du patrimoine sur le moyen et long terme, et donc de préserver sa valeur.

3. Au sens des articles L214-37 1° et R214-89 I et II du Code Monétaire et Financier.



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

### 1. Pilier Environnement

La politique d'investissement va orienter SOFIDY PIERRE EUROPE à la fois sur des actifs déjà performants comme des VEFA ou des bâtiments neufs de bonne qualité environnementale, mais aussi sur des bâtiments anciens avec un potentiel d'amélioration des performances énergétiques.

- Objectif de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment :
  - En **visant** des consommations d'énergie et un niveau d'émissions de **gaz à effet de serre** du patrimoine immobilier inférieurs à la moyenne des classes d'actifs comparables ;
  - En renforçant le nombre de flux de déchets distincts triés à la source.

### 2. Pilier Social

- Objectif de contribution à la mobilité douce et aux services :
  - En privilégiant les actifs **proches des transports publics** et de solutions de mobilités douces ;
  - En privilégiant les actifs **proches des aménités** (commerces, services publics...).

### 3. Pilier Gouvernance

- Objectif d'intégrer une vision de long terme sur la détention de nos actifs :
  - En **suivant l'exposition des actifs** aux risques climatiques ;
  - En étudiant des scénarii de **réversibilité** des actifs ;
  - En engageant nos parties prenantes via des engagements contractuels pour intégrer les objectifs ESG dans leurs activités.

Pour conduire cette démarche, une note de performance ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs immobiliers de SOFIDY PIERRE EUROPE. Les actifs situés sous la note seuil définie par SOFIDY PIERRE EUROPE devront faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100) prévus par le Référentiel du Label ISR appliqué à l'immobilier.

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, SOFIDY PIERRE EUROPE 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 49 % de l'actif brut de l'OPCI)

SOFIDY PIERRE EUROPE applique une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme. Pour SOFIDY PIERRE EUROPE, 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. À l'issue du processus de sélection des titres, les portefeuilles finaux doivent présenter une note de risque ESG moyenne significativement meilleure à celle de l'ensemble des titres notés par le prestataire externe Sustainalytics dans leurs univers thématiques d'investissement.

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

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.

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 qui surperforme une note-seuil 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 le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Celui-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 formant l'univers d'investissement de SOFIDY PIERRE EUROPE 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'activité et d'évaluer les entreprises de l'univers d'investissement 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 immobilière de la poche de titres vifs de SOFIDY PIERRE EUROPE.

### 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 risques ESG permet de réaliser une première sélection des émetteurs éligibles pour la poche de titres vifs 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 titres vifs.

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 performances 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 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 ;
- **GOVERNANCE** : 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'actionnariat et l'exhaustivité des rapports financiers.

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

L'analyse extra-financière des émetteurs est composée de 3 piliers visant à identifier les principaux risques et opportunités ESG :



#### Six thématiques « gouvernance » sont étudiées au sein de la grille ESG interne :

- Transparence générale des affaires, en particulier concernant les transactions avec les parties liées (mandats de gestion, sollicitations de courtiers immobiliers) et la politique de rémunération pratiquée ;
- Éthique des affaires (publication d'un code d'éthique prenant en compte les parties prenantes) ;
- Relation avec des contreparties sensibles (par ex. entités publiques, investisseurs non transparents) et risques de corruption ;
- Politique RSE (adhésion à des initiatives reconnues telles que le Pacte Mondial des Nations Unies) ;
- Structure des instances de gouvernance (respect des bonnes pratiques du Code de gouvernance de la juridiction de référence, diversité au sein des instances de gouvernance, facteurs assurant l'équilibre des pouvoirs, etc.) ;
- Compétences ESG (expérience adéquate du management afin d'intégrer les enjeux ESG dans la conduite des affaires, moyens internes mis en place).



## SOCIAL ET SOCIÉTAL

### Quatre thématiques « social et sociétal » sont étudiées au sein de la grille ESG interne :

- Contribution des actifs de la société au progrès social ou au bien-être global, allocation de ressources pour favoriser le bien-être et la santé des usagers des bâtiments ;
- Fidélisation du personnel clé (investissements dédiés à la formation des salariés, taux de rotation du personnel) ;
- Alignement avec les politiques d'urbanisme locales (contribution à l'attractivité des territoires) ;
- Égalité professionnelle Hommes-Femmes.



## ENVIRONNEMENT

### Six thématiques « environnement » sont étudiées au sein de la grille ESG interne :

- Transparence sur l'impact environnemental de la société (exhaustivité des reportings en termes d'émissions carbone) ;
- Certifications environnementales des biens immobiliers gérés par la société ;
- Promotion des baux verts (promotion vis-à-vis des locataires et programmes d'actions notamment pour réduire la consommation énergétique) ;
- Utilisation d'énergies renouvelables (proportion du patrimoine utilisant des énergies renouvelables, incitations envers les locataires, solutions d'approvisionnement) ;
- Investissements dans la modernisation énergétique des bâtiments ;
- Émissions carbone (crédibilité et nature des engagements de réduction des émissions carbone, feuille de route pour une trajectoire « net zéro carbone », utilisation de compensations carbone).

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 SOFIDY PIERRE EUROPE 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 de SOFIDY PIERRE EUROPE prend en compte les critères liés au changement climatique au travers de l'approche normative d'exclusion sectorielle. À ce titre, le fonds applique la politique d'exclusion du Groupe TIKEHAU Capital. À 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 controversées 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 **46 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du Label ISR appliqué à l'immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de Sofidy et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

À ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **SOFIDY PIERRE EUROPE**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

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

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

- Les **publications, études, référentiels, benchmarks sectoriels d'organismes reconnus** dans le milieu tels que l'Observatoire de l'Immobilier Durable ou l'ADEME, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ; ou à défaut, selon un **benchmark interne** de données.
- Le **niveau de dépassement d'un objectif de performance par rapport à un seuil minimum requis par une obligation réglementaire**.
- L'importance accordée au critère vis-à-vis de la **stratégie ESG** du fonds.

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

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

ENVIRONNEMENT		Nombre de critères	
1. Biodiversité			4
2. Eau			3
3. Énergie			7
4. Énergies renouvelables (ENR)			3
5. Gaz à effet de serre (GES)			6
6. Ressources & déchets			1
7. Sites & sols pollués			1
<b>TOTAL thématiques E</b>	<b>7</b>	<b>TOTAL critères E</b>	<b>25</b>

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

GOUVERNANCE		Nombre de critères	
1. Démarches entreprises avec les locataires			3
2. Achats responsables			1
3. Résilience au changement climatique			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>46</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 de suivre le **déploiement de dispositifs hydro-économiques**.

### Thématique : Énergies

Critères : 7

Il s'agit de **monitorer** et de **suivre les consommations énergétiques**, de connaître le DPE, de mettre en place des **dispositifs de réduction des consommations**, de viser des **certifications** et d'identifier la **réglementation thermique** applicable à la date de construction de l'actif.

### Thématique : Biodiversité

Critères : 4

Sofidy calculera le **pourcentage de pleine terre de la parcelle**, fera appel à l'étude d'un écologue, notamment pour mettre en place des **équipements favorisant la biodiversité** mais aussi pour adapter les **modes de gestion de ses espaces verts**.

### 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 : Ressources & Déchets

Critères : 1

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

### 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 : Sites & 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 sur les plateformes publiques.



## CONCERNANT L'IMPACT SUR LE SOCIAL *PILIER S* :

### 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 : 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 : 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 800 mètres de l'entrée du site, en les pondérant selon leur nature. La proximité des **options de mobilité alternative** est également étudiée.

### Thématique : Services rendus aux occupants

Critères : 1

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

### 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 pour les personnes à mobilité réduite.

### 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) ou encore **d'adhésion à des initiatives de soutien aux personnes fragiles**.

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

Thématique : **Parties prenantes** - Preneur

Critères : 3

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

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 PIERRE EUROPE.

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 **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 - SPE
E	30 - 60 %	45%
S	20 - 50 %	25%
G	20 - 30 %	30%

### RÉPARTITION PAR PILIERS



% DU PILIER DANS LA NOTE ESG	PILIER	NOM DE LA THÉMATIQUE	% THÉMATIQUE DANS LE PILIER
50	E	Énergie	8,71
		GES	8,71
		ENR	5,81
		Eau	5,81
		Biodiversité	5,81
		Déchets	7,26
		Sites & Sols pollués	2,90
30	S	Santé & Sécurité	3,57
		Mobilité	5,36
		Accessibilité	1,79
		Impact social positif	3,57
		Confort & Bien-être	5,36
		Services	5,36
20	G	Preneur	6,00
		Achats responsables	6,00
		Résilience au changement climatique	9,00
		Réversibilité	9,00
TOTAL			100,00



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

Sofidy, pour le compte de l'**OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress ». 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 **SOFIDY PIERRE EUROPE** selon les informations disponibles : **benchmark de l'OID 2021, 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 **SOFIDY PIERRE EUROPE**. **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.**

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 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 ou pour une progression de 20 points de la note.

À la date du 25/05/2022, 48 actifs de SOFIDY PIERRE EUROPE se situent en dessous de la note-seuil du fonds.

Il est important de préciser que la notion de note-seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **Sofidy** pour **SOFIDY PIERRE EUROPE** 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 à 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 une progression de 20 points) dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

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

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le PV du Comité d'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. Également, une réunion trimestrielle spécifique sera réalisée, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

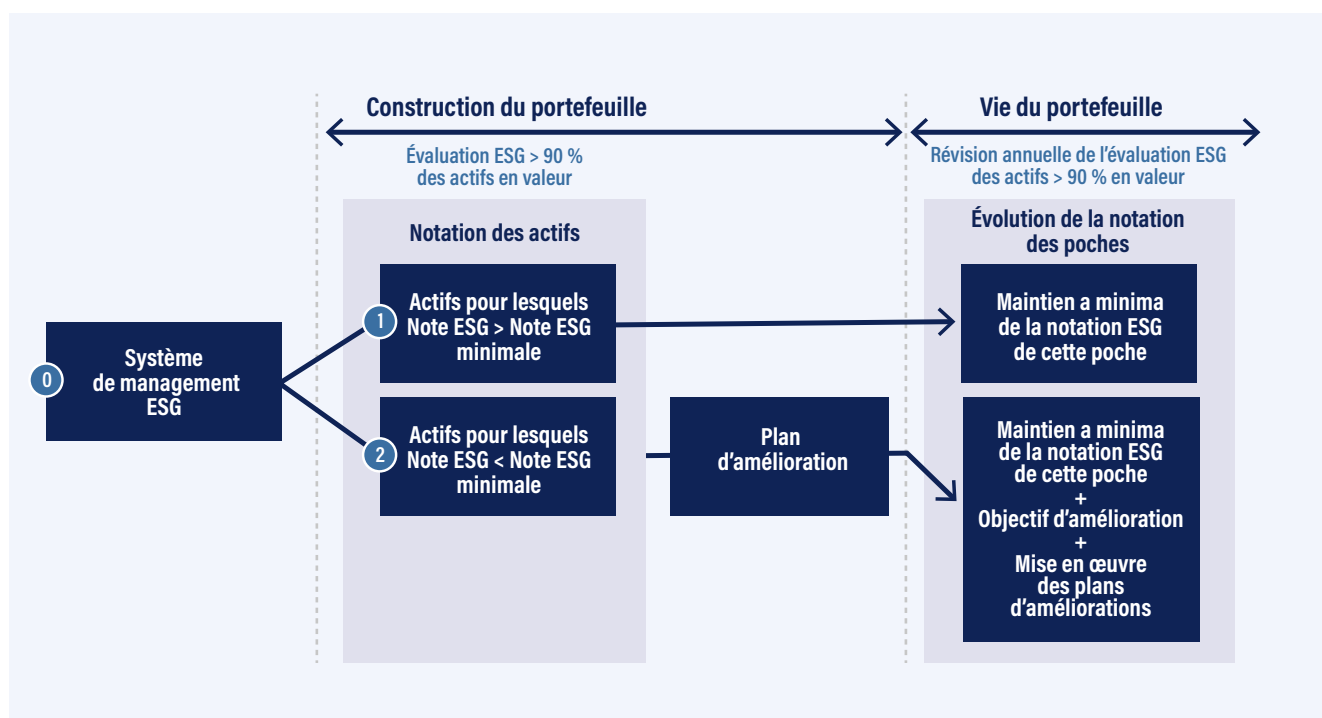


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017.



### - 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 extra-financière 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-universe ».

La démarche « best-in-universe » vise à réduire l'univers d'investissement thématique en excluant les 20 % des émetteurs les moins bien notés par Sustainalytics au sein de tout l'univers d'investissement thématique.

#### 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 de risque interne supérieure à 80 % sont exclus de l'univers d'investissement.

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 SOFIDY PIERRE EUROPE 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 imprévu 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.

## 5. 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 SOFIDY PIERRE EUROPE, l'intégralité des actifs immobiliers 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 SOFIDY PIERRE EUROPE 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. 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 associés. La mise en place d'une plateforme de mesure des consommations d'énergie, et des audits énergétiques pour réduire les consommations sont en cours de déploiement.

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 présent 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 immobiliers 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.

Dans l'hypothèse où certaines participations dans des fonds immobiliers non contrôlés par l'OPCI n'aient pas encore le label ISR au moment de la labélisation de SOFIDY EUROPE INVEST, l'OPCI s'engage à arbitrer de telles participations dans un délai de trois ans si ces fonds n'obtiennent pas de label ISR d'ici là.

#### **- 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 l'hypothèse où certains investissements n'avaient pas encore le label ISR, l'OPCI SPE s'engage à arbitrer de telles participations.

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 ;
- Mise 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 SOFIDY PIERRE EUROPE peut investir dans des OPC, notamment, dans des OPCVM, des SCPI ou tout autre FIA et/ou leurs équivalents étrangers. Sofidy 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.

## **6. CONTRÔLES ESG**

### **A. 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 de s'assurer que les engagements ESG de la société sont bien respectés.

- Un contrôle par un auditeur externe agréé :

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

## 7. 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 (présentés ci-après) relatifs à l'ensemble du patrimoine de SOFIDY PIERRE EUROPE 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 SOFIDY PIERRE EUROPE 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)		
E	1	<b>ÉNERGIE</b> - Consommations énergétiques réelles, tous fluides, tous usages, toutes parties confondues <i>Unité : kWhEF/m²/an</i>
	2	<b>ÉNERGIE</b> - Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 5 équipements réduisant les consommations d'énergie <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	3	<b>ÉNERGIE</b> - Émissions GES des parties communes & privatives <i>Unité : kgeqCO2/m²/an</i>
	4	<b>RESSOURCE &amp; DÉCHET</b> - Part du patrimoine bénéficiant d'a minima 6 flux séparés de déchets sur site <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
S	5	<b>MOBILITÉ</b> - Part du patrimoine bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500 m de l'actif <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	6	<b>SERVICES</b> - Part du patrimoine à proximité de 4 offres de service Détail des services, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	7	<b>SANTÉ &amp; SÉCURITÉ</b> - Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une étude de la qualité de l'air et présentant une mesure satisfaisante datant de moins de 3 ans <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
G	8	<b>PARTIES PRENANTES</b> - Signature d'une Charte fournisseur responsable par les prestataires des actifs <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	9	<b>RÉSILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b> - Part du patrimoine qui a une exposition à moins de 50 % à des risques physiques OU qui bénéficie d'un plan d'action <i>Unité : pourcentage en valeur</i>
	10	<b>RÉVERSIBILITÉ</b> - Part du patrimoine avec un potentiel de réversibilité <i>Unité : pourcentage en valeur</i>

INDICATEURS DE REPORTING (POCHE FINANCIÈRE)		
E	1	<b>ENVIRONNEMENT</b> : Intensité carbone moyenne pondérée
S	2	<b>SOCIAL</b> : Proportion moyenne de femmes au sein des cadres dirigeants (que nous nous engagerons à surperformer)
S	3	<b>DROITS HUMAINS</b> : Proportion de signataires du Pacte Mondial des Nations Unies (que nous nous engagerons à surperformer)
G	4	<b>GOVERNANCE</b> : Proportion d'entreprises disposant d'une politique anti-corruption publique.

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

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

**Sofidy** a l'objectif de diffuser les principes de gestion responsable de la société à l'ensemble des parties prenantes significatives, dont les investisseurs. Des documents concernant la démarche et stratégie ESG de la SGP et du fonds vont être produits :

NOM DU DOCUMENT	MOYEN DE DIFFUSION	FRÉQUENCE DE DIFFUSION
Code de transparence ISR	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Méthodologie de notation ESG	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Trimestrielle
Reporting du fonds	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Mensuelle
Rapports annuels	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Politique / objectifs ISR	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : <a href="https://www.sofidy.com/">https://www.sofidy.com/</a>	Annuelle

La démarche de la labellisation 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 ;
- E-mailings 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 mensuels 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 a publié **sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés** sur son site internet et via l'ensemble des documents listés dans le tableau ci-dessus.

**SOFIDY SAS** | Société de gestion de 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**

CDT-SPE-05/2022-1 | Document réalisé par Sofidy

