



SOFIMMO

Publication d'informations en matière de durabilité (Article 10 SFDR¹)

¹ Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

A) Résumé

La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m², à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives.

Le fonds SOFIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs. Le fonds SOFIMMO dispose du label ISR Immobilier.

SOFIMMO est un produit financier de SOFIDY, qui promeut des caractéristiques environnementales au sens de la réglementation SFDR ; et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissement durable, il aura une part minimale de 60% d'investissement durable avec un objectif social dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOFIMMO dispose du label ISR Immobilier. La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, suivi des fluides frigorigènes, gestion de déchets) :
 - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (impact social positif, mobilité, services proposés et accessibilité, confort/bien-être des occupants.) :
 - Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains.
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
 - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

Pour une information détaillée sur la méthodologie d'évaluation des critères « ESG », merci de vous référer à l'ensemble de la documentation du fonds SOFIMMO (notamment le prospectus, DICI par part, Code de Transparence ISR, la fiche produit, les reportings) disponible à l'adresse suivante :

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

Le fonds SOFIMMO poursuit un objectif d'investissement durable² car il réalisera au minimum 60% d'investissements dans des commerces de proximité (Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale et l'intégration sociale).

En effet, ce type de commerces favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres ville et à proximité des réseaux de transports en commun. Cela permet une dynamique sociale au sein des centres villes, avec une majorité de clients pouvant s'y rendre à pied ou via des mobilités douces, depuis leur domicile ou leur lieu de travail. Ils s'inscrivent dans le concept de ville du quart d'heure, en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins vitaux comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Le commerce de proximité est défini par le fonds comme suit :

Actifs commerciaux situés en centre-ville, et à moins de 500m d'une ligne de transports en commun.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 60%.

² La Société de Gestion considère que le fonds poursuit, sur une partie de son portefeuille, un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9(1) de la SFDR fondé sur une définition propriétaire des " investissements durables " qui inclut notamment les investissements immobiliers ayant un plan d'action pour améliorer les caractéristiques environnementales ou sociales. A ce jour, cette définition est considérée comme conforme à l'état actuel de la réglementation applicable. Néanmoins, la Société de Gestion souligne expressément que le cadre réglementaire reste susceptible d'évoluer, notamment dans le courant de l'année 2023. De tels changements peuvent amener la société de gestion à reconsidérer sa décision, étant précisé que cela ne devrait pas impacter la stratégie du fonds.

Il convient de noter qu'une telle décision serait nécessaire pour se conformer aux lois, règlements ou pratiques comptables obligatoires applicables au fonds et ne nécessiterait pas de vote des associés.

Dans le cadre des investissements dits durables qu'entend réaliser le fonds, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice notoire à un quelconque autre objectif d'investissement durable. Ainsi, les indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sont suivis de près et reportés annuellement, comme :

- La part d'investissements dans des actifs immobiliers inefficients (DPE C ou moins, ou respect de la réglementation thermique en vigueur)
- L'exposition des actifs immobiliers aux combustibles fossiles (extraction, transport, manufacture, stockage)

De plus, le fonds SOFIMMO s'est engagé à reporter annuellement sur deux autres indicateurs, à savoir :

- L'intensité énergétique de tous ses actifs ($\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$),
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) ($\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2.\text{an}$)

C) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

En vertu du règlement SFDR, les fonds Article 8 promeuvent une ou plusieurs caractéristique(s) environnementale(s) et/ou sociale(s). Les fonds Article 8 doivent être transparents quant à la manière dont les caractéristiques choisies sont bien respectées dans le processus d'investissement.

Le fonds SOFIMMO intègre une démarche d'immobilier durable en déployant des critères ESG d'une part dans sa stratégie d'investissement et d'autre part dans sa stratégie de gestion de ses actifs. Le fonds SOFIMMO dispose du label ISR Immobilier.

La stratégie ISR de la SCPI vise plus particulièrement à répondre aux critères ESG suivants :

- Environnement (performance énergétique et émission de gaz à effet serre des bâtiments, suivi des fluides frigorigènes, gestion de déchets) :
 - Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment.
- Social (impact social positif, mobilité, services proposés et accessibilité, confort/bien-être des occupants,) :
 - Contribuer à une revitalisation responsable des centres urbains.
- Gouvernance (résilience face au changement climatique, relations avec les parties prenantes, achats responsables) :
 - Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis des actifs et des parties prenantes.

D) Stratégie d'investissement

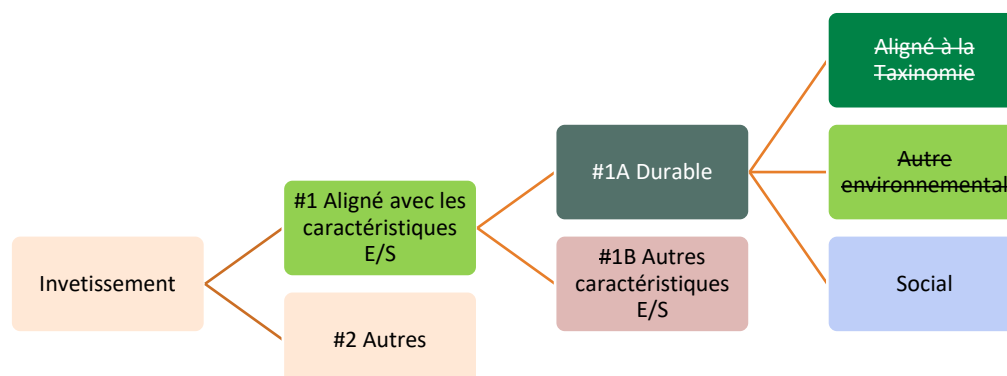
La SPPICAV investit très majoritairement sur le marché des murs de commerces occupés, de taille petite à moyenne, principalement en centre-ville. À titre accessoire, la SPPICAV peut également investir sur le marché des bureaux occupés, de 100 à 10 000 m², à Paris, en première et deuxième couronnes parisiennes ainsi qu'en province dans des zones tertiaires actives.

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ».

Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 46 critères ESG (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

Les performances financières de l'actif sont étudiées, tout en prenant en compte les objectifs fixés par le fonds. La performance ESG de l'actif, et sa compatibilité avec la stratégie du fonds sont ainsi évaluées.

E) Proportion d'investissements



Le fonds SOFIMMO investit principalement en immobilier de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

Le fonds SOFIMMO s'est engagé à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 40% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 60% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 0% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 100% ont un objectif social.

En raison de la mise en œuvre des indicateurs de durabilité pour la première année en 2022, la performance de ces indicateurs pour l'année 2022 sera communiquée en 2023.

Le fonds SOFIMMO n'est pas concerné par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

F) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte de chacune des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIMMO met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte des caractéristiques promues. Pour ce faire, le fonds SOFIMMO met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de chacune d'elles.

Dans le processus d'investissement du fonds SOFIMMO, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative en phase de gestion.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIMMO, l'évaluation de ces indicateurs de suivi et des PAI (principales incidences négatives) décrits au paragraphe b) est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

En plus des indicateurs susmentionnés et conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous.

Pilier	N°	Indicateurs
E	1	Consommations énergétiques réelles ou extrapolée en cas de data incomplète du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes/Parties Privatives) Unité : kWhEF/m²
	2	Émissions de GES relatives au scope 1 et 2 du patrimoine (Deepki) en précisant la couverture (Parties Communes/Parties Privatives) Unité : eqkgCO2/m²/an
	3	Part du patrimoine bénéficiant d'un suivi des fuites des fluides frigorigènes. Unité : valeur
	4	Part du patrimoine bénéficiant d'un dispositif de tri supérieur à 3 flux de déchets (hors ordures ménagères). Unité : valeur
S	5	Part du patrimoine situé en centre-ville. Unité : valeur
	6	Part du patrimoine qui a un impact territorial positif soit au travers de la nature contributrice de l'activité du preneur ou de l'intégration dans un dispositif d'aide aux personnes vulnérables. Unité : valeur
	7	Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres alternatives à l'autosolisme thermique à proximité (transports en commun en priorité, puis trottinettes, vélo...). Détail des lignes, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel Unité : valeur
	8	Pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 2 offres de services différentes. Détail des services, des distances et des dispositifs dans le rapport annuel
G	9	Part du patrimoine où au moins un fournisseur a signé une charte de fournisseur responsable. Unité : valeur
	10	Pourcentage du patrimoine qui a fait l'objet de l'envoi d'un éco guide à plus de 50 % des preneurs. Unité : valeur
	11	Part du patrimoine couvert par une étude de résilience par Batadapt ou équivalent. Unité : valeur

G) Méthodologies appliquées

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Cette approche est fondée sur 17 thématiques et 46 critères ESG (25 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 14 critères sociaux tels que notamment l'impact social positif et la proximité des transports en commun, et 7 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales que promeut le fonds SOFIMMO, un outil de reporting a été mis en place et développé au sein des équipes de la société de gestion. A chaque investissement, les caractéristiques de l'investissement envisagé doivent être complétées, afin de déterminer dans quelle mesure la potentielle acquisition atteindrait les objectifs du fonds au sens du Règlement SFDR.

Cet outil de reporting permet également d'évaluer directement les indicateurs liés aux principales incidences négatives, ainsi que les indicateurs taxinomiques pour chaque actif dont les caractéristiques sont saisies dans l'outil.

H) Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8 hybride, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées, comme :

- Les caractéristiques générales de l'actif (date de construction, surface, valeur hors droits, ...)

- Les critères environnementaux de l'actif (consommations d'énergie, classe de DPE...)
- Les critères sociaux (actif situé en zone tendue, actif répondant à la définition de commerce de proximité ...)
- Les informations concernant l'efficacité énergétique des actifs
- Les informations concernant l'implication dans des produits fossiles
- Les émissions de gaz à effet de serre
- L'envoi d'un éco-guide aux locataires
- La réalisation d'une analyse des risques climatiques selon les scénarios du GIEC ou équivalent

Les données nécessaires au calcul de l'alignement à la taxonomie européenne sont également collectées pour être reportées au niveau du fonds.

Les principales sources de données sont les suivantes : données collectées lors des due diligence des actifs, données renseignées par les asset et les property managers, et données remontées via l'outil Deepki pour les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles sera indiquée dans le rapport annuel du fonds. Les données sont contrôlées et fiabilisées par les équipes de gestion de la société de gestion, et par l'équipe de conformité de manière annuelle.

I) Limites des méthodologies et des données

La méthodologie décrite ci-dessus s'applique pour chaque investissement.

Toutefois, il est possible que certaines données ne soient pas disponibles pour chaque actif du fonds lors du reporting annuel. Dans ce cas, des estimations peuvent être utilisées.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles et estimées sera indiquée dans le rapport annuel du fonds, et la méthodologie d'estimation précisée.

Limites méthodologiques :

- La grille d'analyse ESG interne a été développée avec l'aide d'un prestataire externe
- L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies :
 - En interne : par les Property Managers travaillant sur les actifs considérés et par des visites de terrain,
 - En externe : via des prestataires externes.

Le recours à ces prestataires et/ou plateformes externes peut conduire à une limitation dans l'exhaustivité ou la transparence méthodologique des indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des actifs, et des délais dans la remontée des informations.

J) Diligence raisonnable

La société de gestion a mis en place en interne une grille de reporting ESG afin d'étudier et d'évaluer les principales caractéristiques d'un actif avant l'investissement.

Durant la phase de diligence, les performances financières de l'actif sont étudiées, tout en prenant en compte les objectifs fixés par le fonds. La performance ESG de l'actif, et sa compatibilité avec la stratégie du fonds sont ainsi évaluées.

K) Politiques d'engagements

SOFIDY attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG.

Ainsi, la société de gestion a défini une politique d'engagement des parties prenantes, consultable sur son site internet, à cette adresse :

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

L) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.