



SOLIVING

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

L'objectif de gestion de la SPPICAV SOLIVING est de constituer un patrimoine majoritairement investi en immobilier résidentiel complété par des Actifs Financiers visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long-terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque.

Le fonds SOLIVING géré par SOFIDY promeut une caractéristique sociale :

- Répondre à un *besoin fort en logement*. Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de *résidences étudiants, de résidences seniors, ou de logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe*.

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

Pilier Environnement

- o Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

Pilier Social

- o Objectif de contribution au besoin d'hébergement
- o Objectif d'intégration des attentes des utilisateurs
- o Objectif de fournir un bon niveau de confort de logement

Pilier Gouvernance

- o Objectif principal d'intégrer une vision vertueuse sur le long terme vis-à-vis de nos actifs et de nos parties prenantes

SOLIVING est un produit financier de SOFIDY, qui promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de la réglementation SFDR ; et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissement durable, il aura une part minimale de 50% d'investissement durable avec un objectif social dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOLIVING s'est par ailleurs fixé un objectif d'investissement durable² d'avoir au moins 50% du patrimoine répondant à un besoin fort en logement.

Les actifs répondant à un besoin fort en logement sont définis comme suit :

Résidences étudiants, résidences seniors, logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut une caractéristique sociale, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 50%.

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)

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.

- L'exposition des actifs immobiliers aux combustibles fossiles (extraction, transport, manufacture, stockage)

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

- L'intensité énergétique de tous ses actifs (kWh_{EF}/m².an),
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) (kgCO₂eq/m².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 SOLIVING géré par SOFIDY promeut la caractéristique sociale, suivante :

- Répondre à un besoin fort en logement. Les actifs répondant à ce besoin étant constitués de résidences étudiants, de résidences seniors, ou de logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

D) Stratégie d'investissement

L'objectif de gestion de SOLIVING est de constituer un patrimoine majoritairement investi en Actifs Immobiliers résidentiels complété par des Actifs Financiers et visant à proposer à l'investisseur une distribution potentielle de dividendes ainsi qu'une valorisation potentielle de ses Actions sur un horizon d'investissement et de détention de long-terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque. SOLIVING adopte une démarche d'Investissement socialement responsable (ISR) dans les phases d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers et financiers. La SOLIVING dispose du label ISR.

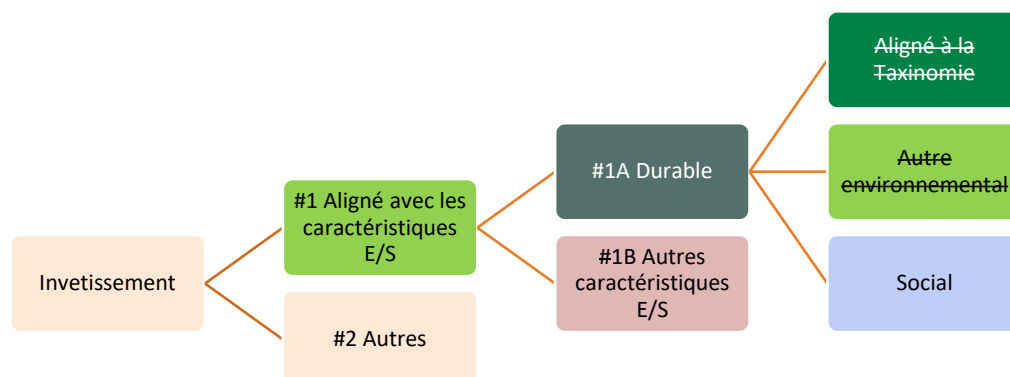
La SOLIVING investit dans tous types d'Actifs Immobiliers résidentiels, et/ou dans tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel, en France et/ou dans et autour des grandes métropoles de la zone Euro, ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique de la même zone, lorsqu'elles seront jugées pertinentes selon l'analyse de la Société de Gestion. Elle pourra également investir jusqu'à 20 % de son actif dans des commerces et bureaux, notamment dans le cas d'achats en bloc d'immeubles mixtes à dominante résidentielle ou de tous types d'immeubles transformables en immobilier résidentiel.

La stratégie d'investissement de la poche immobilière est complétée par une démarche d'immobilier durable, réalisée en employant 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 immobiliers, selon les méthodes dites « Best-In Progress ». Cette approche « Best-In Progress » est fondée sur 16 thématiques et 42 critères ESG (20 critères environnementaux, tels que notamment les performances énergétiques et carbone, 16 critères sociaux tels que notamment le confort & bien être et la proximité des transports en commun, et 6 critères de gouvernance tels que notamment l'engagement des parties prenantes).

La poche financière est gérée sur la base d'une stratégie d'investissement responsable dans une optique de création de performance financière durable sur le long terme, selon la méthode dite « Best-In Class ». Le filtre ESG « best-in-class » permet d'exclure les entreprises les moins bien notées en matière de critères ESG. Les entreprises sont catégorisées par sous-secteur et au sein de chacun des sous-secteurs, les 20% des valeurs les moins vertueuses (c'est à dire les moins bien notées) sont exclues.

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 SOLIVING 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 SOLIVING 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 ;
 - 50% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 50% 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.

Le fonds SOLIVING 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 la caractéristique promue. Pour se faire, le fonds SOLIVING met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de ladite caractéristique.

Afin de mesurer l'atteinte de la caractéristique sociale qu'a choisi le fonds SOLIVING, un indicateur de suivi est mis en place :

- Pourcentage d'actifs du fonds constitués de résidences étudiants, de résidences seniors, ou de logements situés en zone tendues tel que défini par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 pour la France, ou répondant à un besoin démontré par une étude pour les autres pays d'Europe.

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.

Indicateurs de reporting (poche immobilière)
1. Consommations finales d'énergie, tous fluides tous usages (PC & PP)
2. Part du patrimoine bénéficiant d'au moins 5 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 5 équipements hydro économes
5. Part du patrimoine en zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement
6. Part du patrimoine avec plus de 10 % de bénéficiaires de la garantie VISALE ou dédié aux étudiants ou seniors
7. Part des actifs situés à proximité d'au moins 1 ligne de transport à 500 mètres

8. Part des actifs situés à proximité d'au moins 4 services
9. Part du patrimoine bénéficiant d'au minima 5 équipements d'aménagement intérieur ou équivalent
10. Part du patrimoine bénéficiant d'1 espace extérieur partagé ou de plus de 50% des logements avec un espace extérieur privatif
11. Part du patrimoine faisant bénéficier ses occupants de minimum 5 services au sein du bâtiment
12. Part du patrimoine dont le locataire a bénéficié de l'envoi d'un éco-guide
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
Indicateurs de reporting (poche financière)
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.

Dans le processus d'investissement du fonds SOLIVING, 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 SOLIVING, 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.

G) Méthodologies appliquées

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales que promeut le fonds SOLIVING, 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 assets 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 sur la poche immobilière :

- 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 et en externe via des prestataires externes.

Limites méthodologiques sur la poche financière :

- Le recours à une agence de notation extra-financière externe (Sustainalytics) et le développement de la grille d'analyse ESG interne avec l'aide d'un prestataire externe (INDEFI) peut conduire à un manque de transparence et d'exhaustivité sur les indicateurs retenus pour l'évaluation ESG des émetteurs, des délais dans la mise à jour des informations que l'équipe de gestion ne contrôle pas, et des difficultés pour contrôler la pertinence et la qualité des notations ;
- L'investissement dans des valeurs non couvertes par l'analyse de l'agence de notation extra-financière externe : (au maximum 10 % de la poche financière, en termes d'actif net et de nombre de lignes).

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.