

Le futur, responsable

Notre démarche intégrant les enjeux Environnementaux,
Sociaux et de Gouvernance (ESG)

01

PROGRÈS
Faire progresser
la performance
environnementale
du patrimoine
existant

P. 10

03

**ÉPARGNANTS ET
PARTENAIRES**
Travailler pour nos
clients et avec nos
partenaires
au quotidien

P. 26

05

**Les fonds de Sofidy
labellisés ISR**

P. 40

02

PROXIMITÉ
Développer
l'immobilier
de proximité
et contribuer
au développement
économique local

P. 20

04

GOVERNANCE
Une organisation
permettant d'atteindre
les objectifs fixés

P. 32

06

**Une démarche de
développement
durable pour 100 %
des fonds Sofidy**

P. 44

Édito



LE FUTUR, RESPONSABLE

Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI, Sofidy est un gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers, et un acteur majeur du commerce de proximité en France et en Europe.

L'immobilier est un secteur à forte empreinte environnementale du fait des consommations énergétiques liées à la construction et à l'exploitation des bâtiments. En outre, l'accès aux services essentiels et le bien-être des occupants sont des enjeux au cœur des préoccupations de la ville durable.

En tant que leader de l'épargne immobilière, nous sommes convaincus que construire un futur pérenne relève aussi de notre responsabilité. Sofidy prend en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités, et considère qu'intégrer ces sujets dans l'ensemble de ses activités contribue à obtenir une performance durable à long terme. Ces facteurs constituent en outre des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Nous agissons au quotidien pour réduire l'impact environnemental de nos actifs, dans une démarche d'amélioration continue. Nous souhaitons par ailleurs investir dans l'immobilier utile et adapté à des usages responsables, continuer notamment à investir dans les commerces de proximité, de manière à favoriser le dynamisme des centres urbains, favoriser l'accès à des logements et des services accessibles simplement au plus grand nombre, adapter les bureaux et espaces de travail aux mutations en cours. Nous contribuons ainsi à transformer positivement des bâtiments, et à développer la ville de demain.

Dans un souci de transparence auprès de nos épargnants, nous avons formalisé notre démarche de développement durable et nos engagements Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance à horizon 2030 au sein de ce document. Cette démarche se décline à l'échelle de la société de gestion, ainsi qu'à l'ensemble de nos fonds, et des actifs qui les composent.

Flora ALTER,
Directrice ESG

UNE DÉMARCHE INTÉGRÉE À LA STRATÉGIE ESG DE TIKEHAU CAPITAL

Sofidy est l'une des principales filiales du groupe Tikehau Capital, acteur mondial majeur de la gestion d'actifs alternatifs.

Sofidy intègre ainsi l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et construit sa démarche ESG dans une dynamique forte

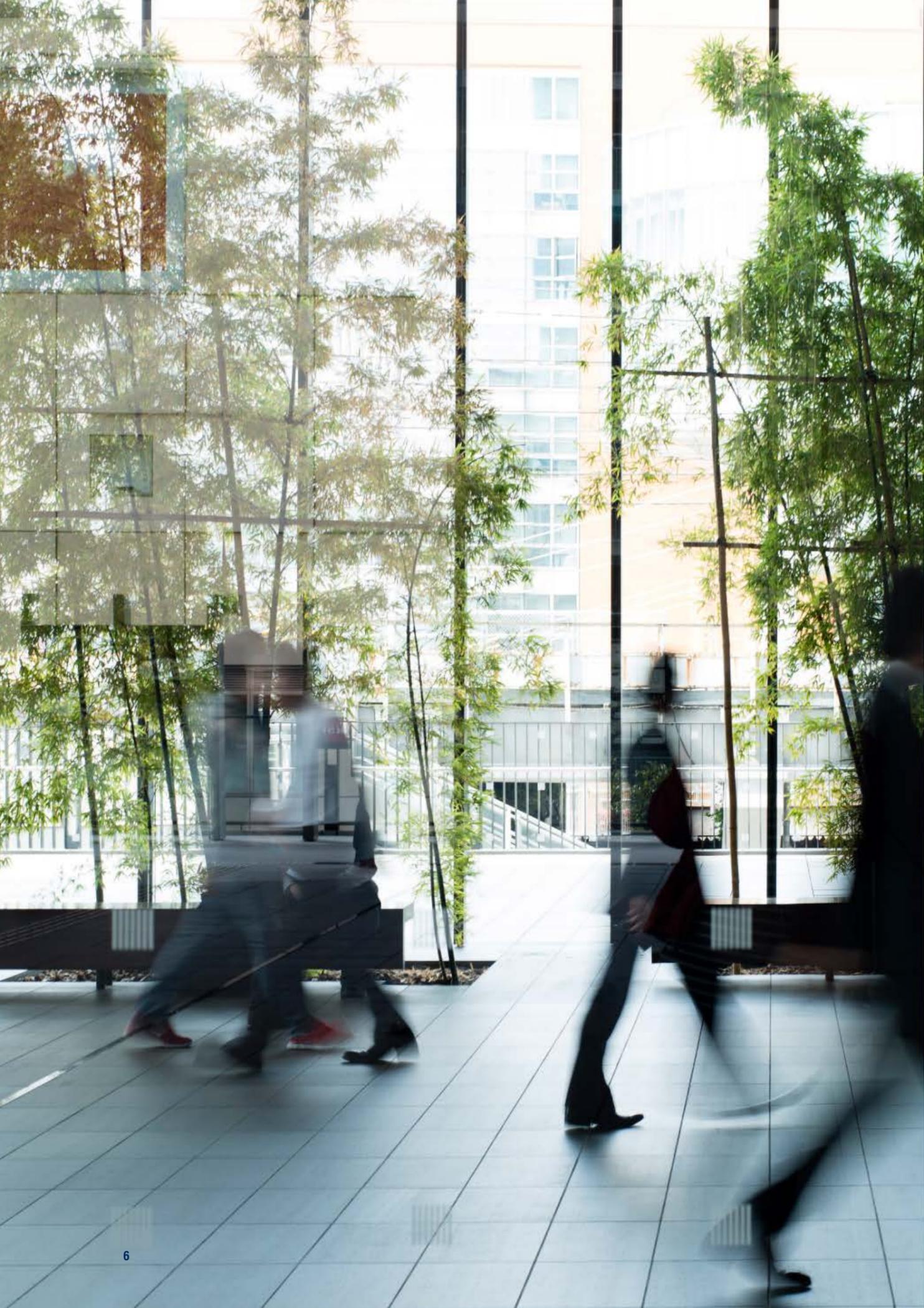
initiée en 2014. Celle-ci est guidée par la volonté d'investir dans des solutions innovantes qui permettent de soutenir l'économie réelle, et d'accélérer les changements positifs nécessaires pour l'économie et la société de manière générale.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

<p>2022</p>	<p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE, SOLIVING et le label ISR pour le fonds SOFIDY SÉLECTION 1</p> <p>1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et travail sur la trajectoire de décarbonation</p>	
<p>2021</p>	<p>Publication de la Charte ESG</p> <p>Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST, SOFIMMO et le label ISR pour le fonds S.YTIC</p> <p>The Net Zero Asset Managers initiative : Tikehau Capital signataire</p>	
<p>2020</p>	<p>Mise à jour de la politique d'investissement responsable</p> <p>Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion</p> <p>Lancement d'une plateforme d'impact</p>	
<p>2019 2018</p>	<p>Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital</p> <p>Application de la politique d'investissement responsable du Groupe</p> <p>Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital</p>	
<p>2017 2016</p>	<p>Équipe ESG dédiée Premier rapport de développement durable publié</p>	
<p>2015 2014</p>	<p>Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)</p>	

Sofidy / Groupe Tikehau Capital



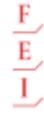


ADHÉSIONS AUX ORGANISATIONS ET AUX STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX

Pour prendre en compte les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifiques à son secteur d'activité, Sofidy adhère à des organisations et des standards.

Cela lui permet d'être à l'écoute des tendances de fond sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société, et d'ajuster sa stratégie.

SOFIDY ADHÈRE AUX ORGANISATIONS ET AUX STANDARDS SUIVANTS

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

APPROCHE DE SOFIDY EN TANT QU'INVESTISSEUR RESPONSABLE

L'approche ESG de Sofidy repose sur deux mécanismes principaux :

1

L'intégration des enjeux environnementaux à travers une démarche « Best-in-progress ».

Sofidy gère à fin 2022 plus de 5 000 actifs immobiliers en France et en Europe, représentant environ 2 500 000 m².

Le secteur immobilier impacte fortement l'environnement, et se renouvelle lentement. C'est pourquoi, la priorité de Sofidy est d'améliorer l'empreinte environnementale des bâtiments existants dont elle assure la gestion : réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, gestion de l'eau, des déchets, recours à des sources d'énergie renouvelables ou encore préservation de la biodiversité. Il s'agit donc d'une démarche de progrès continu.

Cette double ambition est réalisable en travaillant avec les clients et les partenaires de la société de gestion, au quotidien. Par ailleurs, une gouvernance et une organisation solides sont indispensables pour assurer la bonne marche de cette stratégie.

2

L'intégration des enjeux sociaux à travers une stratégie d'investissement responsable et à impact positif pour la société.

Sofidy investit massivement dans le commerce de proximité depuis 35 ans, et ses fonds détiennent à fin 2022 plus de 1 500 commerces de centre-ville.

Investir dans des commerces de proximité favorise la cohésion sociale. En effet, ce type d'actifs est en capacité de soutenir les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres urbains et à proximité des réseaux de transports en commun, de la même façon que la majorité des actifs de bureaux et résidentiels gérés par Sofidy. 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 essentiels comme se nourrir, travailler, ou encore se soigner.

Piliers de la démarche ESG de Sofidy

1

Progrès

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

- 100 % des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre¹
- 100 % des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique

2

Proximité

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

- Plus de 1500 commerces de centre-ville gérés
- 90 % des actifs de Sofidy situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun

3

Épargnants & Partenaires

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

- 6 fonds labellisés ISR
- 100 % des fonds avec une démarche de développement durable
- Éco-guide et annexe environnementale transmis aux locataires pour 100 % des actifs nouvellement acquis

4

Gouvernance

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

- 1 comité ESG trimestriel, comprenant la Direction Générale de Sofidy
- 100 % des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
- 100 % des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

1. Données réelles ou estimées.

01

PROGRÈS

Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

En France et dans le reste de l'Europe, les réglementations environnementales sont de plus en plus exigeantes. Sofidy souhaite anticiper ces évolutions réglementaires, et aller au-delà de celles-ci lorsque cela est possible.

La société de gestion a mis en place une démarche « Best-In-Progress » sur les bâtiments détenus par ses fonds gérés. Celle-ci vise une amélioration continue des pratiques et une progression de la performance environnementale du patrimoine existant.



Sofidy déploie au quotidien une stratégie de gestion qui prend en compte de manière simultanée les objectifs financiers et la performance extra-financière. En tant qu'experts et acteurs de l'épargne immobilière, nos équipes sont convaincues qu'une démarche engagée et de long terme en matière d'amélioration de la qualité des bâtiments, notamment sur les aspects environnementaux, est synonyme de performance durable.

Jérôme GRUMLER, Directeur Général Délégué



100%

des actifs font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées).

100%

des actifs du patrimoine font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle.

1. Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Suivi des consommations et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments

Sofidy suit les consommations énergétiques de 100 % de ses bâtiments, en collectant en priorité les consommations des surfaces qu'elle gère directement, et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Les données sont réelles ou estimées en cas d'impossibilité de collecte directe, en collaboration avec la solution déployée par la société Deepki.

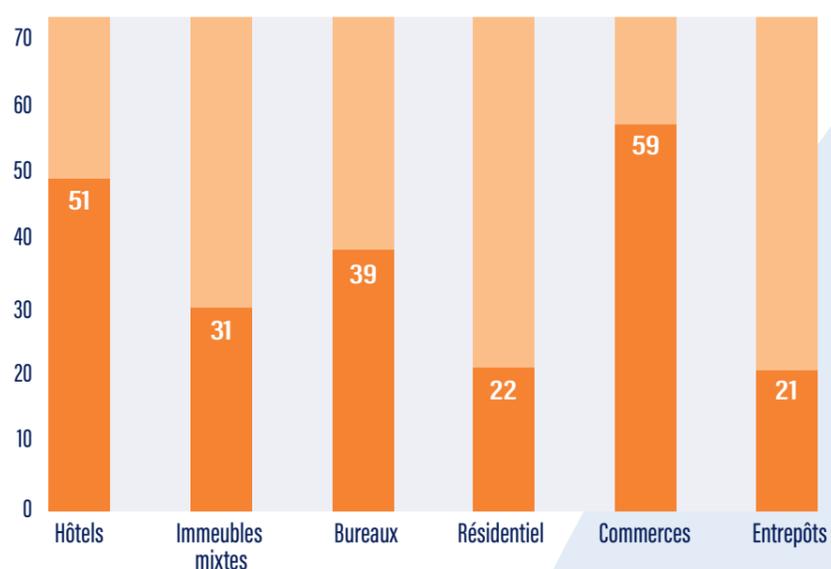
Le décret tertiaire impose ce suivi de consommations pour les bâtiments de plus de 1 000 m² uniquement.

La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire en travaillant sur l'ensemble des actifs qu'elle gère, indépendamment de leur taille.

Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement. Le Bilan Carbone réalisé en 2023 indique que sur l'année 2022, les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine (scopes 1, 2 et 3²) représentaient 124 980 tCO₂e, et 49 kg CO₂e/m² en moyenne.

Ce calcul a été réalisé par la société CBRE, via des données collectées sur 16 % des consommations énergétiques, et estimées pour les 84 % restantes. Ces estimations sont liées en grande majorité aux données de consommations des locataires auxquelles la société de gestion n'a pas accès. L'utilisation des baux verts permettra dans les années à venir d'augmenter la part de données réelles.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS (EN KG CO₂e/M²)



Source : Bilan Carbone réalisé par le cabinet de conseil CBRE en 2023, sur les actifs gérés par Sofidy

Les différences d'émissions par typologie d'actifs peuvent s'expliquer par la localisation des actifs, ou encore les caractéristiques énergétiques des bâtiments concernés. Par exemple, la plupart des hôtels gérés par Sofidy sont situés en Allemagne, Belgique et Italie, où le mix énergé-

tique est plus carboné qu'en France, ce qui explique les émissions importantes sur cette classe d'actifs. Par ailleurs, 17 % des commerces en surface sont situés aux Pays-Bas, où le mix énergétique est 8 fois plus carboné que celui de la France.

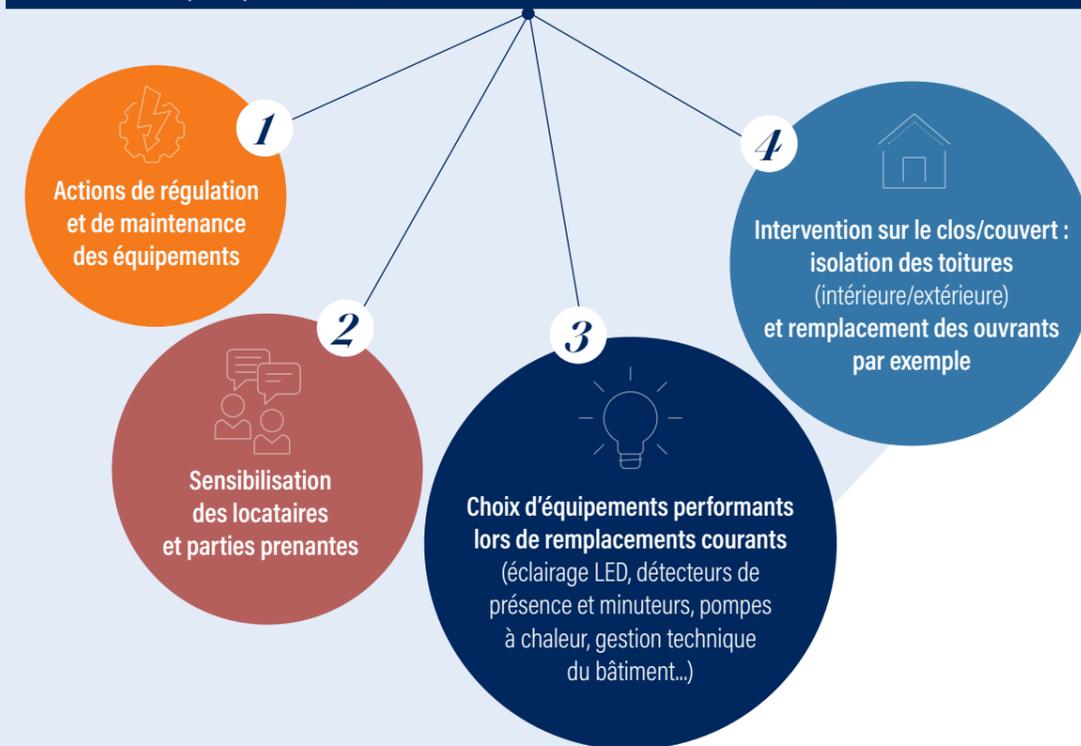
Réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre

Le monitoring décrit ci-dessus permet d'agir concrètement pour réduire les consommations des bâtiments, et de suivre l'effet des actions mises en place.

Sofidy travaille depuis plusieurs années avec CBRE (anciennement Green Soluce), cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'actions de réduction sur les bâtiments gérés

par la société. Ainsi, un échantillon d'audits énergétiques a été réalisé en 2022 (représentant 44 982 m²), sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'actions pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine (bâtiments de bureaux, commerces de pieds d'immeuble, galeries commerciales, logements...).

QUELQUES EXEMPLES D'ACTIIONS DE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS



Par ailleurs, le groupe Tikehau Capital est signataire de la Net Zero Asset Manager Initiative, initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris.

Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM³ à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.



2. Les scopes 1 et 2 correspondent aux émissions de gaz à effet de serre produites par l'énergie consommée sur les surfaces des bâtiments directement gérées par Sofidy ou ses asset/property manager (en particulier les parties communes). Le scope 3 correspond aux émissions de gaz à effet de serre produites par l'énergie consommée sur les surfaces locatives des bâtiments gérés.

3. Le CRREM est un outil qui définit les trajectoires de décarbonation pour le secteur de l'immobilier. Il vise un scénario de limitation du réchauffement climatique à 1,5 voire 2°C maximum pour chaque pays et type de bâtiment.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Suivre les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des actifs (données réelles ou estimées), et augmenter la part de données réelles	Annuellement	100 % des fonds et 100 % des actifs
Définir des plans de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre	2023	Pour chaque catégorie d'actif représentative du patrimoine
Étendre les objectifs DEET ⁴ au-delà de la France : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m ² , à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment)	2030	Actifs de plus de 1 000 m ² de 6 fonds, soit 1 940 400 m ² au 31/12/22
Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles Sofidy est décisionnaire	2025	Actifs de plus de 1 000 m ² de 6 fonds, soit 1 940 400 m ² au 31/12/22
Avoir 60 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile sur les équipements de chauffage individuels accessibles)	2030	Actifs du fonds résidentiel Sofiprime, soit 3 500 m ² au 31/12/22
Aligner les actifs de plus de 1 000 m ² sur une trajectoire de décarbonation compatible avec l'Accord de Paris	2030	Actifs de plus de 1 000 m ² français dans un premier temps, soit 1 539 300 m ² au 31/12/22

2. Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

Face au dérèglement climatique, il est indispensable d'adapter son parc immobilier afin qu'il résiste aux aléas climatiques de plus en plus fréquents : vagues de chaleur, inondations, sécheresses... Pour cela, une analyse des risques climatiques est réalisée sur chacun des actifs à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs gérés par Sofidy.

Pour cela, Sofidy utilise l'outil Bat'adapt, qui fournit des informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Cette analyse est nécessaire pour réaliser des plans d'adaptation, et améliorer la résilience du parc immobilier de la société de gestion.

ALÉAS CLIMATIQUES ANALYSÉS



Ouragan



Inondation



Submersion



Vague de chaleur



Incendie



Sécheresse

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Maintenir une analyse annuelle des risques climatiques sur les actifs du patrimoine	Annuellement	100 % des actifs en gestion
Maintenir une analyse systématique des risques climatiques en phase d'investissement	Continu	100 % des actifs à l'investissement

4. Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire, ou Décret Tertiaire, est une réglementation française applicable à tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². Ces derniers ont l'obligation de reporter leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, puis 60 % d'ici 2050.

3. Préserver la biodiversité sur et autour des sites

Sofidy veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville.

Étant donné son activité de gestionnaire d'actifs existants, Sofidy artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont valorisées dans le cadre de la démarche ISR des fonds labellisés. Par exemple, préserver les surfaces de pleine terre au maximum, avoir une gestion écologique des

espaces verts, ou encore mettre en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

Sofidy a d'ores et déjà lancé une consultation dans le but de construire une charte biodiversité, qui sera rendue publique dans le courant de l'année 2023. L'objectif est de définir les grands objectifs de la société de gestion en matière de biodiversité, d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple), et de définir les bonnes pratiques à suivre pour chaque catégorie d'actif. Ce travail sera réalisé avec un écologue spécialisé en immobilier durable. Ensuite, des plans d'actions seront déployés sur les actifs, pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site en fonction de leur typologie et de leur localisation.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Limitier au maximum l'artificialisation des sols et l'étalement urbain en investissant dans des bâtiments existants	Continu	Société de gestion, incluant 100 % des fonds
Définir une charte biodiversité formalisant les engagements de Sofidy	2023	Société de gestion, incluant 100 % des fonds
Développer un plan d'action biodiversité pour chaque typologie d'actif, en collaboration avec un écologue	2023	Pour chaque catégorie d'actif représentative du patrimoine

4. Travailler à l'amélioration du tri des déchets et aux économies d'eau

Sofidy incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau.

À cet effet, des éco-guides leur sont transmis, et des équipements spécifiques sont installés lorsque cela est possible.

En particulier, pour les fonds labellisés ISR, les indicateurs comme le nombre de flux de déchets triés séparément sur site, la présence de détecteurs de fuites, ou encore le déploiement de dispositifs hydro économes sont suivis et valorisés.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Opérer un suivi de l'amélioration de la qualité du tri des déchets	Continu	Fonds labellisés en priorité, soit 172 800 m ² au 31/12/22
Limitier les consommations d'eau, en mettant en place des équipements hydro-économes	Continu	Fonds labellisés en priorité, soit 172 800 m ² au 31/12/22

5. Profiter des projets de restructuration des bâtiments pour mettre en place les meilleurs standards environnementaux

Lors des projets de rénovation ou de restructuration importantes de bâtiments, Sofidy s'efforce à réduire leur empreinte carbone, les rendre attrayants pour les usagers et mieux adaptés aux nouveaux modes de vie, de travail et de consommation.

Pour cela, la société de gestion s'adosse à des labels ou certifications environnementales comme :

- Le HQE (label Haute Qualité Environnementale visant à matérialiser les performances durables des bâtiments tertiaires) ;
- Le BREEAM (BRE Environmental Assessment Method, une méthode d'évaluation du comportement environnemental des bâtiments développés par le Building Research Establishment) ;

- Le LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ;
- Ou encore des labels attestant de la performance énergétique des bâtiments.

L'accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé permet de déterminer le standard et les critères environnementaux les plus adaptés à chaque projet.

Autant que possible lors des travaux, la structure du bâtiment est conservée et l'utilisation de matériaux de réemploi ou biosourcés est favorisée, pour limiter l'utilisation de matériaux de construction neufs à fort impact environnemental.

BREEAM®

HQE
BÂTIMENT
DURABLE



Par ailleurs, pendant les travaux de restructuration ou de rénovation, des chartes travaux sont mises en place avec les prestataires, pour notamment :

- Prévenir les risques liés à la santé du personnel ;
- Sensibiliser les acteurs au respect de l'environnement ;
- Optimiser les consommations d'eau et d'énergie et la valorisation des déchets ;
- Limiter les pollutions et nuisances causées aux riverains et au milieu environnant.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Faire appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en environnement, et rechercher une certification environnementale et une performance énergétique ambitieuse	Continu	Projets de restructuration à partir de 5 000 m ²
Conserver les structures des bâtiments existants et favoriser l'économie circulaire et les matériaux biosourcés pour limiter l'impact environnemental de la construction	Continu	Projets de restructuration dès que possible
Diffuser une charte chantier aux prestataires de travaux et suivre la mise en place des recommandations	Continu	Travaux dont le montant dépasse 500 000 €



La réduction de l'empreinte carbone passe avant tout par une réduction des consommations d'énergie.

Les locataires, le bailleur et le mainteneur peuvent ensemble engager des démarches pour réduire l'impact carbone et les consommations d'un immeuble sans pour autant impacter le service et le confort ; bien souvent les premiers résultats sont très rapides à obtenir par des démarches simples et efficaces (eco-gestes, relamping et optimisation des installations chauffage et climatisation par exemple).

Fabrice DOITEAUX, Directeur Patrimoine Bureaux de Sofidy



Exemples de réalisation

Déploiement de panneaux solaires sur les centres commerciaux

Sofidy étudie les possibilités de produire de l'énergie renouvelable sur ses actifs. Plusieurs centres commerciaux disposent actuellement de panneaux photovoltaïques installés sur la toiture ou sur le parking, pour alimenter l'actif lui-même ou le réseau.

Par exemple, sur un hypermarché à Béziers, ces installations ont fourni plus de 3,8 millions de kWh d'énergie renouvelable en 2022. À Villefranche-sur-Saône, les panneaux installés en 2022 sur le parking fournissent de l'énergie solaire directement à l'hypermarché.

Réhabilitation totale d'une tour de bureaux emblématique à Villeneuve d'Ascq

La réhabilitation totale d'un immeuble emblématique de bureaux en structure béton à Villeneuve d'Ascq illustre parfaitement la stratégie de Sofidy pour promouvoir un immobilier durable.

Le projet conserve la structure du bâtiment existant, limitant ainsi l'usage de nouveaux matériaux de construction et les émissions de gaz à effet de serre du chantier. Pour la phase d'usage, le bâtiment vise une diminution de 50 % de la consommation d'énergie et de

25 % des émissions de gaz à effet de serre, ainsi que la certification environnementale BREEAM-in-Use «Very Good».

Avec un rooftop végétalisé, des plateaux modulables selon les besoins des locataires, des espaces de convivialité et de services, la promotion des mobilités douces, le futur bâtiment répondra également aux nouvelles attentes des entreprises et de leurs collaborateurs pour favoriser le bien-être au travail.



02

PROXIMITÉ

Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local

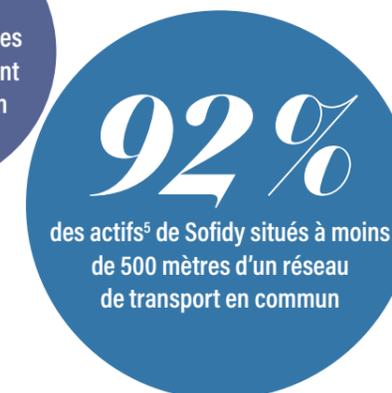
Au travers de ses activités d'investissement, et de la gestion de plusieurs milliers d'actifs immobiliers, Sofidy finance l'économie réelle, et contribue à la création d'emplois.

Sofidy investit dans tous types d'actifs immobiliers (commerces de centre-ville, de périphérie, bureaux, activité / logistique, hôtels et hôtellerie de plein air, logements, etc.), en s'appuyant sur ces principes : faire vivre un quartier, favoriser la consommation de proximité, le bien-être social et le développement des PME.



Sofidy place le critère de l'emplacement au cœur de sa stratégie d'investissement. Cela lui permet de gérer des actifs ancrés dans l'immobilier du quotidien, à destination du développement économique local, et des services rendus aux populations riveraines.

Guillaume ARNAUD, Président du Directoire



5. Pourcentage calculé à partir de 500 plus gros actifs en surface, qui représentent 69% du patrimoine géré par Sofidy.

1. Contribuer au dynamisme des centres urbains

Gestionnaire de plus de 1 500 commerces de centre-ville, pour la majorité en pieds d'immeubles, Sofidy investit dans cette catégorie d'actifs depuis 35 ans, et entend poursuivre les investissements dans ce sens. Cela fait de Sofidy un acteur majeur du commerce de proximité en France et en Europe, et lui donne la possibilité d'agir concrètement pour la dynamisation des centres urbains et une démarche de consommation locale. En effet, ce type d'actifs favorise les commerçants et produits locaux, majoritairement indépendants. Ils sont situés dans des centres-villes et à proximité des réseaux de transports en commun.

Sofidy investit également dans des bâtiments de bureaux et résidentiels bien connectés aux transports en commun, et à taille humaine. 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.

Par ailleurs, cela permet le développement économique local, avec des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Continuer à investir dans les commerces de proximité	Continu	60% minimum des actifs de SOFIMMO et IMMORENTE 2, 80% minimum des actifs de la foncière SELECTIRENTE*, soit 112 730 m ² minimum au 31/12/2022
Contribuer au tissu économique	Continu	100% des fonds

2. Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

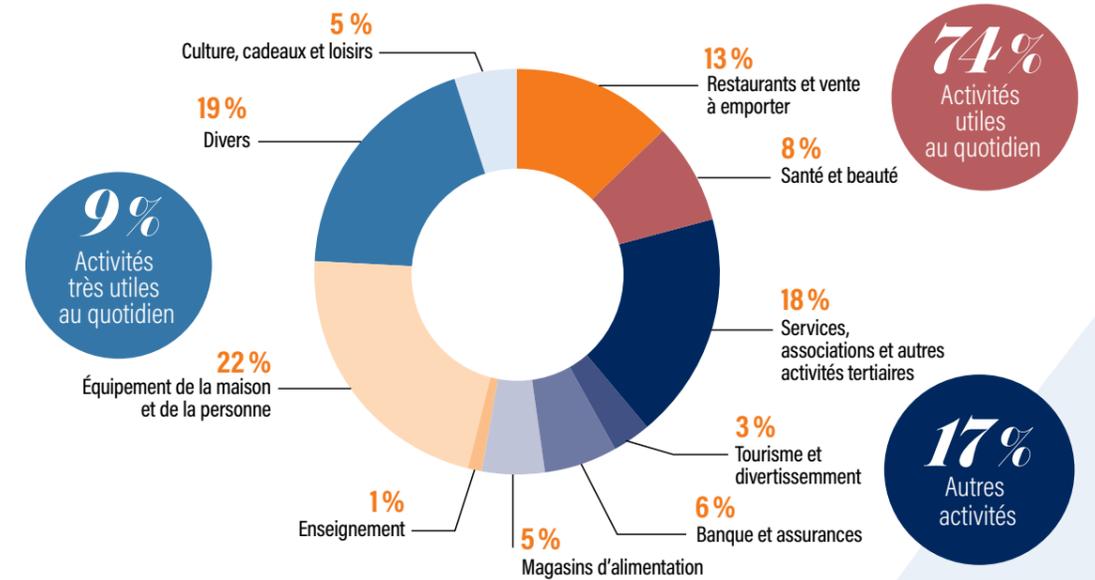
L'activité de gestionnaire immobilier de Sofidy s'inscrit donc dans un cadre social de proximité et de valorisation de la vie locale. Sofidy entend ainsi contribuer à la «ville du quart d'heure», en constituant une offre de service locale, répondant à des besoins essentiels comme se nourrir, travailler (bâtiments de bureaux), ou encore se soigner.

Dans ce sens, la diversification des commerces de proximité est essentielle pour un développement économique et social local vertueux. Cet objectif est au cœur de la stratégie de Sofidy, qui vise également à développer des activités ayant un impact positif pour les riverains et la société, et utiles au quotidien.

La définition d'activité utile au quotidien provient d'une grille de pré-investissement ISR (label Investissement Socialement Responsable). Sont considérées comme activités utiles au quotidien les activités dans le secteur de l'alimentation, les services à la personne, les services de proximité et les agences d'intérim. Sont considérées comme particulièrement utiles au quotidien les activités dans le secteur de la santé, de l'éducation, du bio et/ou local, les crèches, les associations d'intérêt général, les services publics et culturels ainsi que de réinsertion, de l'ESS et les ESAT.

*Les actifs détenus par la foncière SELECTIRENTE sont gérés par Sofidy en vertu d'un mandat de gestion, intégrant un volet ESG détaillé. Les objectifs ESG de la foncière SELECTIRENTE peuvent être consultés dans le document intitulé "Nos engagements de développement durables" sur le site internet : www.selectirente.com

RÉPARTITION DES ACTIVITÉS DE COMMERCES DE PROXIMITÉ GÉRÉS PAR SOFIDY



ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Continuer à œuvrer à la diversification des commerces de proximité	Continu	Fonds SOFIMMO et IMMORENTE 2 et foncière SELECTIRENTE en priorité, soit 150 000 m ² au 31/12/22
Par le choix des locataires, contribuer au développement d'activités utiles au quotidien	Continu	Fonds SOFIMMO et IMMORENTE 2 et foncière SELECTIRENTE en priorité, soit 150 000 m ² au 31/12/22



Paris 18^e
Rue des Abbesses



Paris 6^e
Boulevard Saint-Germain



Lille
Rue de la Clef

3. Investir dans des quartiers répondant à un besoin fort en logement

Avec la création du fonds résidentiel SOLIVING, Sofidy souhaite investir dans des zones à fort besoin en logement :

- En privilégiant les zones tendues⁶ pour le logement classique ;
- En favorisant l'accès au logement pour les étudiants, les séniors ou encore les bénéficiaires du dispositif VISALE⁷.

SOLIVING entend ainsi accompagner l'acte d'habiter tout au long de la vie, de l'étudiant au senior en passant par le logement libre, intermédiaire, social ainsi que le coliving et l'hôtellerie. Cet OPCI Grand Public est labellisé ISR Immobilier, ce qui assure d'une gestion exemplaire sur les thématiques environnementales et sociales.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Avoir au moins 50 % du patrimoine répondant à un besoin fort en logement	Continu	Actifs du fonds résidentiel SOLIVING, soit 4 900 m ² au 31/12/22

4. Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

La localisation des actifs est déterminante pour que ceux-ci soient accessibles au plus grand nombre, en priorité avec des solutions de mobilités à coût et à impact carbone faibles.

Sofidy s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles à pied et à proximité des réseaux de transports en commun, pour s'assurer de l'ancrage territorial positif des actifs composant ses fonds.

À fin 2022, 92% des actifs⁸ de Sofidy étaient situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun.

De plus, la société de gestion est très attentive à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilités douces alternatives tels que les stations de vélos en libre-service, ou encore les bornes de recharge pour véhicules électriques. La présence de ce type d'équipement ainsi que la connectivité aux transports en commun sont systématiquement analysées pour les nouveaux actifs proposés à l'investissement.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Investir dans des actifs à moins de 500 m des transports en commun	Continu	Ensemble des fonds
Investir dans des actifs à proximité de solutions de mobilités douces	Continu	Ensemble des fonds

6. Logements situés en zone tendue 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.

7. La garantie VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi) est une caution locative accordée par Action Logement.

8. Pourcentage calculé à partir de 500 plus gros actifs en surface, qui représentent 69% du patrimoine de Sofidy.

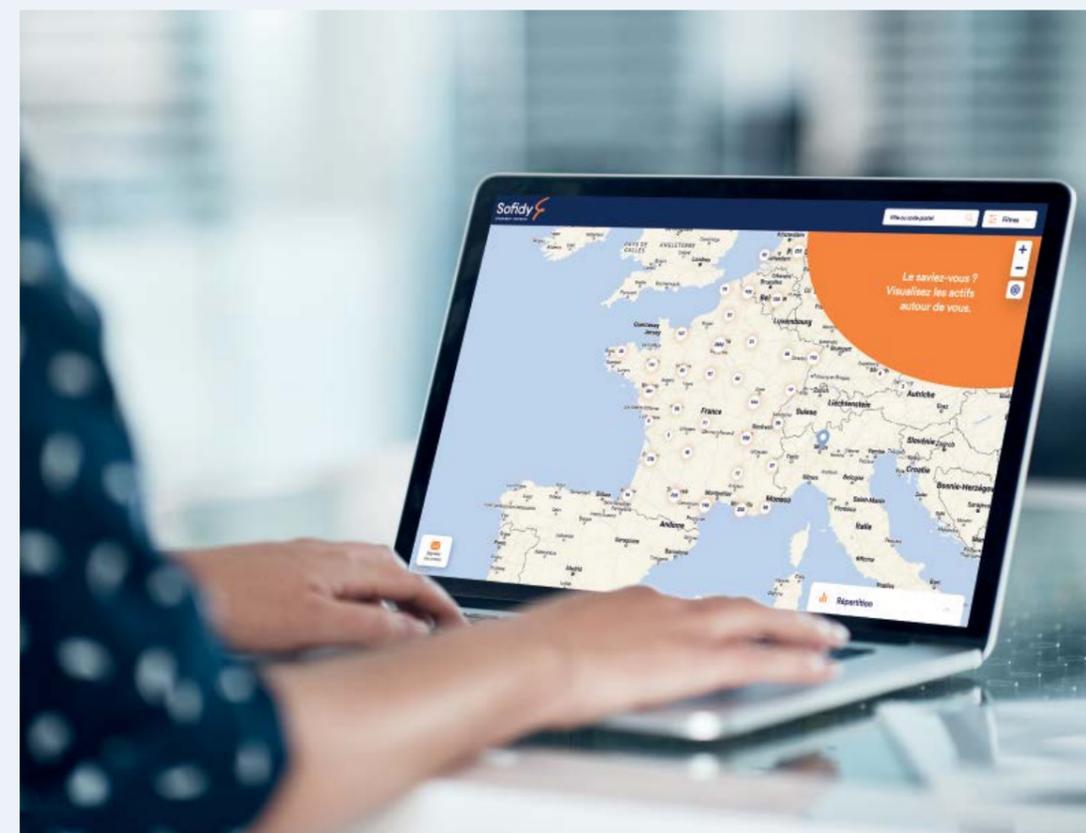
SOFIMAP

Sofidy a mis en place une carte interactive permettant de découvrir en détail la stratégie de proximité ainsi que les actifs détenus par ses différents fonds. Cette initiative permet aux épargnants de retrouver et de visionner les actifs immobiliers dans lesquels ils sont indirectement investis, en France et en Europe, depuis leur ordinateur, tablette ou mobile sur le site.



Rendez-vous sur notre carte SOFIMAP pour visualiser vos commerçants-locataires.

www.sofimap.fr



SELECTIRENTE

Sofidy gère les actifs de SELECTIRENTE, foncière spécialisée en commerces de proximité.

Les locataires des actifs de SELECTIRENTE visent à contribuer sensiblement aux centres-villes et à la société. Cette contribution de l'activité des locataires à la distribution de biens et services essentiels et au dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, etc.) est un critère prioritaire dans la politique d'investissement

et de gestion pour SELECTIRENTE et Sofidy. La foncière compte à fin 2022 par exemple 36 locataires dans le secteur de la santé et d'aide à la personne, 78 magasins alimentaires, ainsi que 89 commerçants offrant des services de proximité. À noter que certains locataires sont par ailleurs engagés auprès de leurs consommateurs à travers leur activité comme les commerçants spécialisés dans la seconde main, les artisans créateurs et les commerces bios ou en direct des producteurs.



03

ÉPARGNANTS ET PARTENAIRES

Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

Sofidy porte une attention particulière à la transparence et à la communication sur les sujets financiers et extra-financiers avec ses épargnants.

En 2023, elle a reçu le prix du reporting de Fonds immobiliers (SCPI) lors des Transparency Awards de l'Asset Management organisé par Labrador.

En outre, la réalisation d'actions à impact positif sur l'environnement ou la société n'est possible qu'en travaillant au quotidien avec nos partenaires. C'est pourquoi, Sofidy s'engage dans une démarche ESG aussi avec ses différentes parties prenantes.



Nous sommes convaincus de la nécessité d'agir en tant qu'investisseur responsable. Gestion de conviction et vision de long terme constituent les principes clés de notre approche au service de l'épargne de nos clients. La performance extra-financière devient une tendance profonde de nos métiers, et contribue à une performance durable créatrice de valeur pour nos clients.

Jean-Marc PETER, Directeur Général



UNE DÉMARCHE ESG INTÉGRÉE À NOS ÉCHANGES AVEC NOS CLIENTS ET PARTENAIRES



Épargnants

- Démarche de développement durable sur 100 % des fonds Sofidy
- Transparence de la démarche
- Dématérialisation de la documentation



Partenaires immobiliers

- Charte fournisseur responsable
- Politique de vote ESG
- Politique d'engagement actionnarial



Partenaires Commerciaux

- Charte distributeur responsable
- Communication sur la démarche ESG des fonds



Locataires

- Éco-guide & partage des bonnes pratiques
- Annexe environnementale aux baux

1. Épargnants

Sofidy souhaite que sa démarche de développement durable soit claire et accessible pour ses épargnants. C'est pourquoi elle a formalisé ce document, et reporte l'évolution de la stratégie ESG dans les rapports annuels de chacun de ses fonds gérés.

Pour attester de la qualité de la gestion de ses fonds et actifs sur les critères ESG, Sofidy utilise également des labels ou des certifications.

À fin 2022, la société de gestion comprenait :

- 12 actifs certifiés sur des critères environnementaux ;
- 6 fonds labellisés ISR (label d'État Français pour l'Investissement Socialement Responsable) ;
- 100% de fonds avec une démarche de développement durable (labellisés ISR et/ou Article 8 avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR).

Les objectifs ESG de chaque fonds sont décrits p 46 et 47.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Avoir une démarche de développement durable pour 100 % des fonds gérés	Continu	100 % des fonds ouverts à la commercialisation
Communiquer annuellement sur la démarche ESG de chaque fonds	Continu	100 % des fonds ouverts à la commercialisation

2. Partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de Sofidy sont également associés à cette démarche.

Sofidy a établi à ce titre une charte « distributeur responsable » annexée aux principaux contrats de commercialisation et distribution afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG. La société de gestion effectue également des communications régulières sur la politique

de développement durable de ses fonds auprès de ses partenaires commerciaux, pour une bonne présentation aux clients finaux. En particulier, les informations en termes de développement durable précisées dans le cadre de la loi MiFID 2⁹ sont intégrées et renseignées pour chaque fonds géré par Sofidy dans la documentation réglementaire dédiée (Notes d'information, Prospectus).

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Transmettre une charte distributeur responsable à tous les nouveaux partenaires commerciaux	Continu	100 % des fonds ouverts à la commercialisation
Communiquer clairement auprès des partenaires commerciaux sur la démarche ESG de chaque fonds pour une bonne intégration lors des choix des épargnants en matière de préférence de durabilité	Continu	100 % des fonds ouverts à la commercialisation

3. Partenaires immobiliers

Les partenaires immobiliers de Sofidy sont également associés à la démarche de développement durable de Sofidy : asset et property managers, syndics de copropriétés, intervenants techniques...

Sofidy a établi à ce titre une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) afin d'exprimer les attentes de la société de gestion et de les inciter à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

En plus de la charte fournisseur responsable, Sofidy impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG.

Par ailleurs, Sofidy a défini une politique de vote aux assemblées générales de copropriétés, de manière à promouvoir la démarche de progrès mise en place sur ses actifs.

Ainsi, Sofidy s'engage à répondre favorablement aux principales résolutions visant :

- une amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ;
- à renforcer le bien-être, la sécurité des locataires, les mobilités douces ;
- ou encore à permettre un travail conjoint des locataires, du syndic et des propriétaires, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif.

Enfin, Sofidy a défini une politique d'engagement actionnariale pour ses fonds OPCVM et OPCI, consultable sur le site internet de Sofidy.

9. La directive européenne MiFID 2 (Markets in Financial Instruments Directive) vise à renforcer la protection des investisseurs et la transparence sur les produits financiers.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Diffuser une charte fournisseur responsable et intégrer des clauses ESG dans les contrats	Continu	Dès que possible, à destination des partenaires immobiliers
Suivre la politique de vote ESG définie par la société de gestion	Continu	Actifs immobiliers pour 100 % des fonds gérés
Suivre la politique d'engagement actionnarial définie par la société de gestion	Continu	Actifs financiers pour 100 % des fonds gérés

4. Locataires

Afin d'associer les locataires des actifs immobiliers à sa démarche ESG, Sofidy a établi un guide de bonnes pratiques environnementales «Éco-guide locataire» afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie grâce à la mobilisation des occupants.

Sofidy intègre également dans ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange des données relatives aux consommations

d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des parties à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

Par ailleurs, Sofidy applique la politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital (cf. p 36). Les locataires impliqués dans les activités listées ne peuvent être retenus.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Transmettre des éco-guides aux locataires des actifs	Continu	100 % des actifs immobiliers visés en 2023
Intégrer une annexe environnementale dans les nouveaux baux	Continu	100 % des nouveaux baux signés avec une annexe environnementale

Politique d'engagement des parties prenantes

Pour plus d'informations sur la démarche ESG de Sofidy avec ses parties prenantes, notre Politique d'engagement des parties prenantes est consultable à cette adresse :

sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf



Notre partenariat avec EcoTree

Sofidy propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité des documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental lié. Sofidy s'engage à reverser 1€ pour tout associé ayant dématérialisé ces documents, à un organisme de protection de l'environnement.

Dans ce cadre, Sofidy a conclu depuis 2021 un partenariat avec EcoTree, et a financé l'achat de 1 000 arbres dans la forêt de Luthenay, Natura 2000, et de 1 000 arbres en forêt d'Ajoux en Ardèche. EcoTree intègre des forestiers et des écologues, permettant de gérer durablement ses forêts. Sofidy participe ainsi, grâce à l'engagement de ses associés, à capter du carbone et à promouvoir la biodiversité localement.



04

GOVERNANCE

Une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Sofidy a mis en place une organisation interne permettant de définir et de suivre la politique ESG de la société.

Le déploiement de cette démarche s'appuie sur la forte implication de l'ensemble des collaborateurs de Sofidy et du Groupe Tikehau Capital, et sur une gouvernance dédiée.



Sofidy a mis en place un comité ESG dédié, ainsi que quatre groupes de travail permettant de suivre le déploiement opérationnel des objectifs extra-financiers fixés. Dans un contexte environnemental, sociétal et réglementaire évoluant très vite sur ces enjeux, la direction générale est pleinement impliquée et l'ensemble des collaborateurs se mobilise et se forme au quotidien.

Bastien MARGUERITE, Secrétaire Général



1 comité ESG trimestriel, comprenant la direction générale de Sofidy et un représentant de Tikehau Capital

Indexation d'une partie du salaire des collaborateurs sur des objectifs ESG

1 politique RH en adéquation avec les valeurs de développement durable portées par Sofidy

100% des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG

100% des actifs analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

1. Une démarche de développement durable intégrée à tous les métiers de la société

Une organisation dédiée à la démarche ESG de Sofidy

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

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

Sofidy a également créé un comité ESG, qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de ses activités.

Le comité ESG de Sofidy a notamment pour missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et

futures, ainsi que de permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;

- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, notamment relatives à des risques sociaux, éthiques, de pollution ou toutes autres problématiques liées aux enjeux ESG pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

Des collaborateurs pleinement impliqués dans la démarche

Les collaborateurs de Sofidy prennent en compte les critères ESG au quotidien dans leur métier : analyse à l'investissement, plans d'actions d'amélioration en gestion...

Pour assurer la montée en compétence de chacun sur ces thématiques, des formations régulières sont organisées. Il peut s'agir de formations généralistes sur le climat par exemple (100% des collaborateurs seront formés à «La

Fresque du Climat» d'ici fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR.

Par ailleurs, une partie de la rémunération de l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion est indexée sur des critères ESG depuis 2021. Cela permet d'assurer une performance opérationnelle sur ces sujets.

ENGAGEMENTS

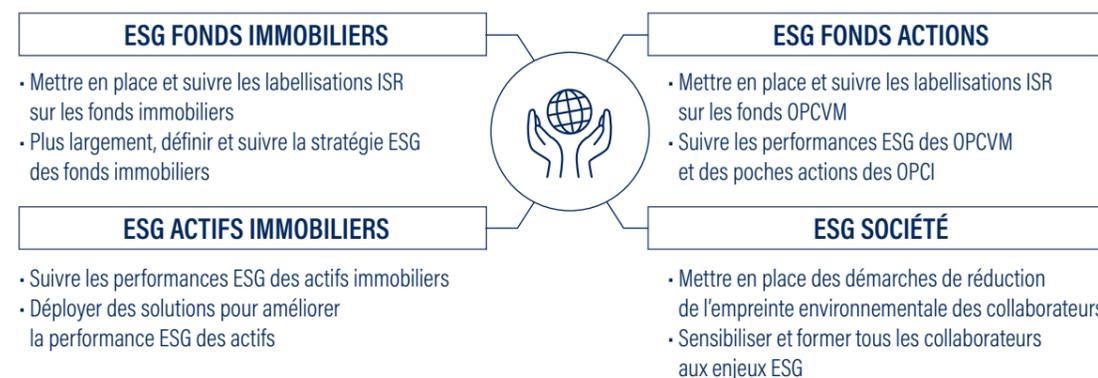
OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Tenir un comité ESG trimestriel comprenant des représentants métiers et la direction générale de Sofidy	Continu	Société de gestion
Formation continue des collaborateurs sur les sujets ESG	Continu	Tous les collaborateurs de Sofidy
Indexation d'une partie du salaire des collaborateurs sur des objectifs ESG	Continu	Tous les collaborateurs de Sofidy

GOUVERNANCE ESG

Le comité ESG



Les groupes de travail



2. Analyse ESG à l'investissement

100 % des nouveaux actifs de Sofidy font l'objet d'une analyse ESG détaillée en phase d'investissement. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance.

En particulier, les éléments suivants sont analysés :

- La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital et appliquée par Sofidy. Celle-ci couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. En 2022, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Le charbon thermique ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif.

- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, sont exclus des nouveaux investissements les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport d'énergie fossiles, et les actifs avec un DPE F ou G ne pouvant pas faire l'objet d'un plan d'actions d'amélioration.

Pour les actifs financiers, une analyse spécifique est réalisée, en lien avec la stratégie ISR des fonds (cf. p 42).

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Analyser les actifs proposés à l'investissement selon des critères ESG	Continu	100 % des actifs
Suivre une politique d'exclusion pour les secteurs à impact négatif	Continu	100 % des actifs

3. Suivi et actions ESG en gestion

Sofidy utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre :

- Le label ISR, avec une démarche Best-in-Progress pour ses actifs immobiliers, et une approche Best-in-Class ou Best-in-Universe pour ses actifs financiers.
- La réglementation SFDR, classant les fonds selon la prise en compte des enjeux ESG (Article 6, 8 ou 9).

Depuis 2022, 100 % des fonds de Sofidy ont une démarche de durabilité : label ISR et/ou Article 8 avec un objectif de durabilité au sens de la réglementation SFDR (cf. p 44).

Cela signifie que la société de gestion s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant ses fonds, à définir

des objectifs de durabilité¹⁰, et à reporter de manière annuelle sur les performances extra-financières. Les spécificités de chaque fonds sont prises en compte via une pondération différente des critères ISR et des objectifs spécifiques aux typologies d'actifs présentes dans les fonds.

Les équipes de gestion de Sofidy travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

Sofidy reportera également sur l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Suivre les indicateurs ESG en gestion	Continu	100 % des fonds
Mettre en place des actions permettant d'atteindre les objectifs de durabilité des fonds	Continu	100 % des fonds

CADRES DE GESTION UTILISÉS PAR SOFIDY



LABEL ISR IMMOBILIER

- Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR
- Démarche Best-in-Progress pour faire progresser en continu les actifs

4 FONDS IMMOBILIERS

ARTICLE 8 AU SENS DE LA SFDR AVEC OBJECTIF DE DURABILITÉ

- Transparence de la démarche
- Objectif de durabilité supplémentaire
- Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation

100 % DES FONDS IMMOBILIERS



LABEL ISR

- Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR
- Approche Best-in-Class ou Best-in-Universe appliquée à chaque investissement

100 % DES FONDS ACTIONS

ARTICLE 8 AU SENS DE LA SFDR

- Transparence de la démarche
- Prise en compte des enjeux environnementaux définis par la réglementation

100 % DES FONDS ACTIONS

Par ailleurs, à travers ses équipes conformité et contrôle interne, la sensibilisation et la formation de tous les collaborateurs, Sofidy met en œuvre des dispositifs de maîtrise des risques concernant notamment la prévention

des conflits d'intérêts, la lutte anticorruption, la prévention du blanchiment d'argent ou du financement du terrorisme, la protection des données personnelles et la prévention des risques de cyber sécurité.

10. La définition d'un objectif de durabilité tel que défini par le règlement SFDR est consultable ici : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/fr/ALL/?uri=CELEX%3A32019R2088>

4. Application de la démarche ESG à la vie interne de l'entreprise

Sofidy est convaincue que l'intégration des enjeux ESG dans la vie interne de l'entreprise est une clé de réussite dans la mise en œuvre de cette stratégie ambitieuse. Ainsi, la société de gestion valorise la participation active de tous les collaborateurs à travers plusieurs dispositifs et actions internes :

- Des modules de formation permettent à chaque collaborateur de monter en compétence sur les enjeux ESG (cf. p 34).
- Une politique de bonnes pratiques est en place sur l'ensemble des bureaux de la société pour réduire l'empreinte carbone via notamment la dématérialisation, le tri sélectif ou encore la réduction des plastiques à usage unique.

- Sofidy mène une politique interne active pour augmenter la parité dans les équipes de management et faire de la diversité un vecteur de croissance.
- Sofidy veille à ce que ses collaborateurs puissent concilier vie professionnelle et personnelle.
- La société de gestion s'engage au sein du tissu économique et social d'Évry, qui est le lieu du siège social et le premier bassin de recrutement de la société. Sofidy développe par exemple une politique d'apprentissage et de stages en accord avec des collègues et différents instituts d'enseignement supérieur du département de l'Essonne.

ENGAGEMENTS

OBJECTIF	HORIZON	PÉRIMÈTRE
Diffuser les bonnes pratiques environnementales et sociales dans la vie interne de l'entreprise	Continu	Société de gestion
Avoir une politique RH intégrant les enjeux sociaux (en particulier diversité et bien-être au travail)	Continu	Société de gestion



La responsabilité sociétale et environnementale doit être portée par tous, c'est pour cela que nous mettons en place des initiatives au niveau de l'entreprise et rendons les salariés acteurs de la démarche. En l'expérimentant au quotidien, c'est l'ensemble des collaborateurs qui porte et soutient les actions et non plus juste l'affaire de la RH ou de la Direction.

Anne MELLIER, Directrice des Ressources Humaines

SOFIDY S'ENGAGE POUR LA PARITÉ

Sofidy a signé en 2023 la charte d'engagement en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur. La société s'engage ainsi à poursuivre les efforts réalisés en matière de promotion des femmes notamment dans le management et aux postes de direction, à continuer à réduire les écarts de salaires entre hommes et femmes à poste égal, ou encore à encourager les prises de parole publiques par des femmes.



Sofidy a également soutenu la création d'un réseau féminin Sofid'elles, qui développe des initiatives pour faire progresser la parité au sein de l'entreprise.

*Score de l'index de l'égalité Femmes/Hommes en 2022 chez Sofidy.

05

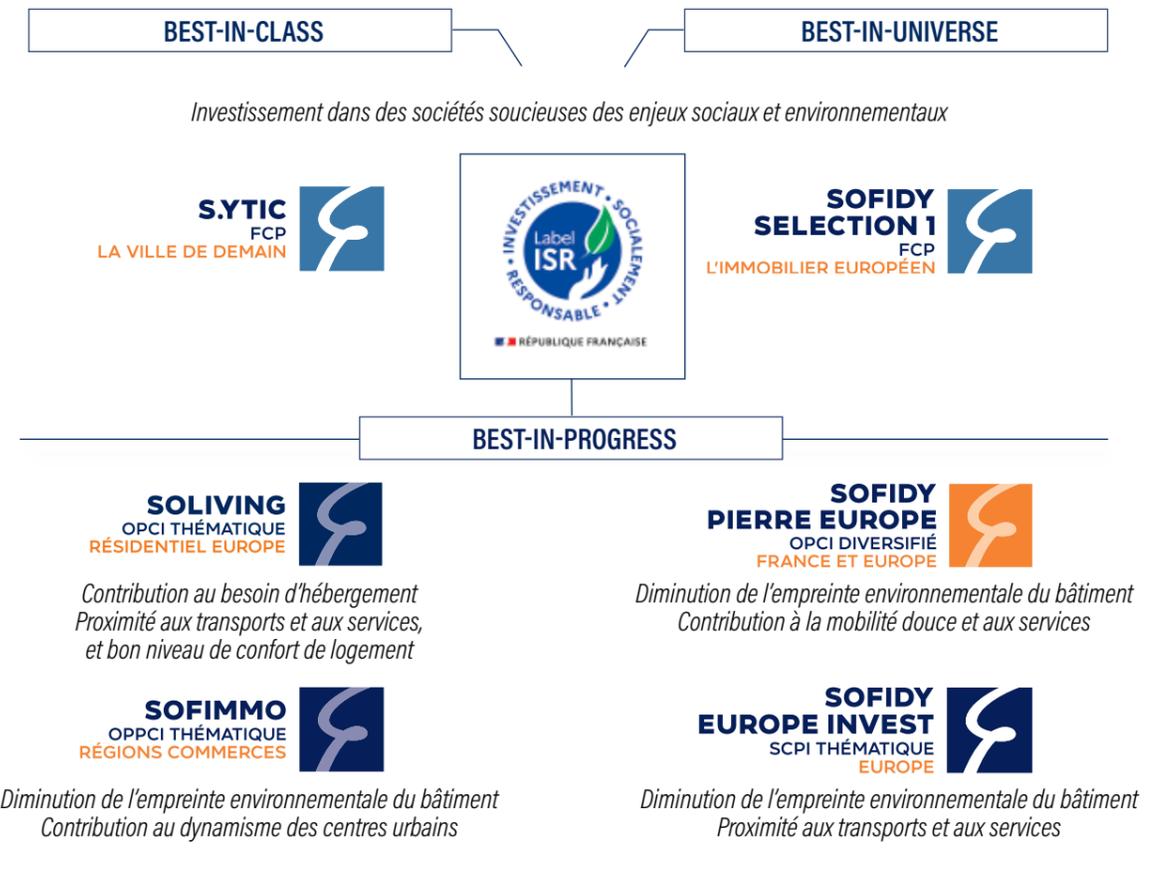
Les fonds de Sofidy labellisés ISR

Sofidy a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable), label d'état impliquant un audit annuel rigoureux, pour six de ses fonds.

L'obtention de ces labels traduit l'engagement de Sofidy dans une stratégie d'investissement et de gestion responsable. Ils témoignent de la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance au sein de tous les métiers, et pour l'ensemble des actifs présents dans les portefeuilles de ces fonds.



6 FONDS LABELLISÉS ISR



Les fonds actions ont une approche Best-in-Class (S.YTIC) ou Best-in-Universe (Sofidy Sélection 1), cela signifie qu'ils investissent dans les entreprises les plus vertueuses (exclusion de 20 % des entreprises de l'univers et de celles ayant une note supérieure à 80 % dans notre grille d'analyse complémentaire) selon des critères extra-financiers déterminés.

Les fonds immobiliers ont une approche Best-in-Progress : ils s'inscrivent dans une démarche d'amélioration continue des performances extra-financières des actifs.

Chaque fonds a des objectifs ESG spécifiques, selon la classe d'actifs dans laquelle il investit. Les objectifs ainsi que les méthodologies d'analyse utilisées sont disponibles dans les codes de transparence ISR, consultables à cette adresse, dans la documentation associée à chaque fonds :

www.sofidy.com/solutions

Le suivi de la démarche ISR de ces fonds est par ailleurs publié annuellement dans les rapports annuels des fonds concernés.

ISR FONDS ACTIONS : SÉLECTION DES ENTREPRISES LES PLUS VERTUEUSES



L'équipe de gestion est sortie de son champ d'intervention traditionnel en s'engageant dans une démarche de labellisation ISR des fonds actions S.YTIC et SOFIDY SÉLECTION 1. Au final, nous avons pu mieux percevoir des tendances structurelles à l'œuvre et avons le sentiment d'avoir rapproché engagement citoyen et création de valeur pour les actionnaires.

Laurent SAINT AUBIN, Directeur de la Gestion Actions

► Exemple de l'approche de S.YTIC

Un fonds actions thématique dédié à la ville durable labélisé ISR

Sofidy gère un fonds actions thématique, S.YTIC, dont l'objectif est d'investir dans des actions de sociétés européennes cotées actrices du développement durable des métropoles dans les pays développés, et conciliant performance financière et extra-financière.

Les critères ESG ont une place majeure pour identifier les opportunités d'investissement dans un fonds dédié au développement des Métropoles Durables. Ainsi, le fonds a pour objectif de délivrer une performance financière, mais également d'améliorer ses indicateurs extra-financiers en investissant dans des entreprises soucieuses des enjeux sociaux et environnementaux.

S.YTIC cible plus particulièrement les valeurs actives dans :

- La rénovation urbaine ;
- L'électrification et la transition vers des énergies propres pour répondre à la demande croissante en énergie des métropoles ;
- La gestion des infrastructures collectives et le traitement des déchets afin de favoriser l'économie circulaire ;
- L'évolution numérique et la transformation du lien social ;
- La mise en place des mobilités respectueuses de l'environnement ;
- Toute autre tendance vertueuse amenée à émerger dans l'écosystème des métropoles.



Dans une optique de transparence, des indicateurs ESG font l'objet d'un suivi (exemples : pourcentage d'entreprises signataires du Pacte Mondial des Nations Unies, intensité carbone, pourcentage de féminisation du senior management, pourcentage des émetteurs disposant d'une politique anticorruption publique). Ces indicateurs permettent de mesurer les progrès réalisés par les entreprises dans chacun des critères E, S et G, ainsi que l'effet de sélection du fonds qui cherche à investir dans les sociétés les mieux-disantes au sein de leur segment d'activité.

ISR IMMOBILIER (TERTIAIRE ET RÉSIDENTIEL) : UNE DÉMARCHE D'AMÉLIORATION CONTINUE



Quatre fonds de la gamme immobilier sont labellisés ISR immobilier : SOLIVING, SOFIMMO, SOFIDY PIERRE EUROPE et SOFIDY EUROPE INVEST. L'obtention de ce label atteste des actions concrètes mises en œuvre sur les actifs pour diminuer leur impact environnemental dans le temps, et faire progresser la prise en compte des enjeux sociaux et de gouvernance dans leur gestion, par exemple en impliquant les locataires et les fournisseurs.

Paul MISSEREY, Directeur Financier

► Exemple de l'approche de SOFIDY EUROPE INVEST

SOFIDY EUROPE INVEST est labellisée ISR immobilier. Ce label atteste de l'intégration d'une démarche d'immobilier durable dans la stratégie d'investissement et dans la gestion des actifs du fonds.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont pris en compte sur l'ensemble des actifs, dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable.

L'intégration de cette démarche ISR se structure autour d'objectifs pour chacun des piliers suivants :

ENVIRONNEMENT

Objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment

- Réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre :
- En favorisant la production d'énergies renouvelables ;
 - En visant des certifications pour les actifs ;
 - En procédant à un suivi des consommations énergétiques des actifs ;
 - En assurant un suivi des fluides frigorigènes des installations de climatisation.

Préserver la biodiversité :

- En mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la faune et la flore locale.

SOCIAL

Objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs

- Favoriser les immeubles accessibles au moyen des transports en commun existants ou à venir.
- Favoriser l'accès à des services.

GOVERNANCE

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

Contribuer à la prise de conscience des utilisateurs pour les encourager à agir :

- En développant des guides utilisateurs ;
- En intégrant des annexes environnementales.

Anticiper la résilience des actifs face au changement climatique :

- En suivant l'exposition des actifs aux risques climatiques ;
- En évaluant la réversibilité des actifs.

Source : rapport annuel 2022 SEI



SOFIDY EUROPE INVEST développe ainsi une démarche dite « Best-in-Progress » visant une amélioration continue de la performance extra-financière de ses actifs dans le temps.

06

Une démarche de développement durable pour 100 % des fonds Sofidy

Au-delà du label ISR décrit précédemment, Sofidy a souhaité étendre sa démarche de développement durable à l'ensemble de ses fonds.

Elle s'est appuyée sur la réglementation européenne SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), mise en place depuis 2021 par l'Union Européenne pour promouvoir une plus grande transparence des fonds en termes de performance extra-financière.

Dans ce cadre, Sofidy classe 100% de ses fonds en « Article 8 » au sens de la SFDR. Cela signifie que la société de gestion s'engage, pour chacun de ses fonds, sur les éléments décrits ci-dessous.

De plus, chacun de ses fonds a un objectif de durabilité :

- Au sens du label ISR pour les fonds actions ;
- Au sens de la réglementation SFDR, et du label ISR le cas échéant, pour les fonds immobiliers.

CADRE GÉNÉRAL, POUR 100 % DES FONDS IMMOBILIERS DE SOFIDY

Sofidy s'engage, pour chacun de ses fonds immobiliers, sur les éléments suivants.

Promouvoir des caractéristiques environnementales et/ou sociales :

Ces caractéristiques sont spécifiques à chaque fonds. Il peut s'agir par exemple des consommations d'énergie des bâtiments, ou encore de la proportion de commerces de proximité composant le fonds.

Définir un objectif de durabilité permettant d'avoir une contribution positive significative sur la société ou l'environnement :

Ces objectifs sont spécifiques à chaque fonds. Ils sont décrits ci-après.

Ne pas nuire aux autres objectifs environnementaux définis par la réglementation :

Sofidy s'engage pour le compte des fonds gérés à ne pas réaliser de nouvel investissement dans :

- Des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles ;
- Des actifs ayant un DPE G ou F, pour lesquels un plan d'action d'amélioration ne peut être réalisé.

Seront également suivies de manière annuelle a minima, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre liées à l'utilisation des bâtiments.

Reporter de manière annuelle sur la performance extra-financière :

Chaque fonds de Sofidy fait l'objet d'un reporting annuel sur sa démarche de durabilité. Les premiers rapports liés à la démarche SFDR seront publiés en 2023.

Plus de détail sur la stratégie de développement durable des fonds est disponible dans les annexes à la documentation précontractuelle de chaque fonds, disponible à cette adresse : www.sofidy.com/solutions



100 % DES FONDS DE SOFIDY INTÈGRENT UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Objectif environnemental pour les fonds immobiliers

IMMORENTE
SCPI DIVERSIFIÉE
LA RÉFÉRENCE DES SCPI



**SOFIDY
PIERRE EUROPE**
OPCI DIVERSIFIÉ
FRANCE ET EUROPE



EFIMMO 1
SCPI THÉMATIQUE
BUREAUX



**SOFIDY
EUROPE INVEST**
SCPI THÉMATIQUE
EUROPE



SOFIPIERRE
SCPI THÉMATIQUE
IMMOBILIER COMMERCIAL



SOFIPRIME
SCPI THÉMATIQUE
BEAUX QUARTIERS PARISIENS



Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments

Pour les actifs de plus de 1 000 m² :

- **Énergies renouvelables** - Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.
- OU
- **Biodiversité** - Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.
- ET
- **Consommations énergétiques** - Étendre les objectifs DEET¹¹ au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40 % la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1 000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

60 % du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030.

Objectif social pour les fonds immobiliers

IMMORENTE 2
SCPI THÉMATIQUE
COMMERCES DE PROXIMITÉ



SOFIMMO
OPPCI THÉMATIQUE
RÉGIONS COMMERCES



SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE



Promouvoir le commerce de proximité

Au moins 60 % d'investissements dans des commerces de proximité.

Répondre à un fort besoin en logement

Au moins 50 % du patrimoine répondant à un besoin fort en logement.

Objectif pour les fonds de fonds

**SOFIDY
CONVICTIONS IMMOBILIÈRES**
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE



MEILLEURIMMO
SC-UNITÉ DE COMPTE
DIVERSIFICATION IMMOBILIÈRE



Investir dans des fonds et actifs durables

Actifs immobiliers : limiter l'empreinte environnementale des bâtiments (voir ci-dessus).

Titres financiers : investissement dans des fonds Article 8 avec un objectif de durabilité ou Article 9 (30% minimum d'actifs durables).

Objectif pour les fonds actions

**SOFIDY
SELECTION 1**
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN



S.YTIC
FCP
LA VILLE DE DEMAIN



Investir dans des sociétés soucieuses des enjeux sociaux et environnementaux.

En particulier pour S.YTIC, investir dans des solutions pour la ville durable.

11. Le Dispositif Éco Énergie Tertiaire, ou Décret Tertiaire, est une réglementation française applicable à tous les bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². Ces derniers ont l'obligation de reporter leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, puis 60 % d'ici 2050.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES FONDS

Fonds	Stratégies SFDR	Objectif ESG principal	Labellisé ISR
EFIMMO 1	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
IMMORENTE	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
SOFIDY EUROPE INVEST	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
SOFIDY PIERRE EUROPE	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
SOFIPIERRE	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
SOFIPRIME	Article 8 avec un objectif de durabilité	Limiter l'empreinte environnementale des bâtiments	
SOLIVING	Article 8 avec un objectif de durabilité	Répondre à un fort besoin en logement	
IMMORENTE 2	Article 8 avec un objectif de durabilité	Promouvoir le commerce de proximité	
SOFIMMO	Article 8 avec un objectif de durabilité	Promouvoir le commerce de proximité	
SOFIDY CONVICTIONS IMMOBILIÈRES	Article 8 avec un objectif de durabilité	Investir dans des fonds durables	
MEILLEURIMMO	Article 8 avec un objectif de durabilité	Investir dans des fonds durables	
S.YTIC	Article 8	Investir dans des solutions pour la ville durable	
SOFIDY SÉLECTION 1	Article 8	Investir dans des sociétés soucieuses des enjeux sociaux et environnementaux	

AVERTISSEMENT

Document non contractuel. Ce document est produit par Sofidy à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, une recommandation d'investissement ou un conseil en investissement, et ne doit en aucun cas servir de base ou être pris en compte pour quelque contrat ou engagement que ce soit. Ce document n'est en outre pas destiné à être distribué à, ou utilisé par, des personnes physiques ou des entités qui seraient ressortissantes ou auraient leur résidence ou leur siège dans un état où sa distribution, publication, mise à disposition ou utilisation seraient contraires aux lois ou règlements en vigueur. Ce document n'est ainsi pas destiné à l'usage des résidents des États-Unis d'Amérique et des « US Persons », telle que l'expression est définie par la « régulation S » de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933 et dans le Prospectus du ou des OPC décrits dans ce document.

Dans cette charte ESG, Sofidy a fait ses meilleurs efforts pour donner dans un langage clair et compréhensible des informations actualisées réputées exactes et fiables par la Société de gestion, afin de permettre aux investisseurs et épargnants de mieux comprendre la prise en compte des enjeux ESG dans la ou les politiques d'investissement des fonds décrits dans ce document. Toutefois, la responsabilité de Sofidy ne saurait être engagée par une prise de décision sur la seule base de ces informations. En effet, les informations, opinions et évaluations contenues dans ce document reflètent les convictions de Sofidy au moment de sa publication et sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au Document d'Information Clé et au Prospectus ou à la Note d'information du fonds, avant de prendre toute décision d'investissement. Le DIC, le prospectus ou la note d'information en vigueur, les statuts le cas échéant et les documents périodiques sont sur le site internet de Sofidy (www.sofidy.com) et/ou sur demande. En cas de doute sur l'adéquation d'un fonds présenté par rapport à vos objectifs d'investissements et votre profil de risque, veuillez contacter votre conseiller.

Reproduction interdite sans accord exprès de Sofidy. Les logos et marques des sociétés citées sont utilisés à des fins d'illustration et demeurent la propriété exclusive de chaque titulaire.

Sofidy SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs-Élysées - Évry Courcouronnes 91026 Évry Cedex - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com - Photos non contractuelles ne préjugant pas des investissements futurs.



Le futur, responsable

Crédits photos :
Sylvain Bardin, iStock, Shutterstock.



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 | Sofidy est une filiale de Tikehau Capital.

sofidy.com | ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT