



Code de transparence
Labellisation ISR – Cycle 2025-2027



Version 2 – Avril 2025



TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION	4
Objectif du document.....	4
Liste des fonds concernés par le Code de Transparence	5
2. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION	6
2.1 Nom de la société de gestion en charge des fonds auxquels s'applique le Code	6
2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	7
2.3 Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	7
2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	8
2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	9
2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	10
2.7 Dans quelles initiatives concernant l'investissement responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	11
2.8 Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?	12
2.9 Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?	12
2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	12
3. DONNEES GENERALES SUR LES FONDS ISR PRESENTES DANS CE CODE DE TRANSPARENCE	12
3.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ?	12
3.2 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs des fonds ?	14
3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?	15
3.4 Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par les fonds ?	15
3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, etc.) ? ..	16
3.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs ?	23
4. PROCESSUS DE GESTION	23
4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ?	23
4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ?	24
4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille des fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	24
4.4 Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé au cours des douze derniers mois ?	24
4.5 Une part des actifs des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?	25
4.6 Les fonds pratiquent-ils le prêt / emprunt de titres ?	25



4.7 Les fonds utilisent-t-ils des produits dérivés ?	25
4.8 Les fonds investissent-ils dans des OPC ?.....	25
5. CONTROLE ESG	26
5.1 Quelles sont les procédures de contrôle interne et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion des fonds ?	26
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	26
6.1 Comment est évaluée la qualité ESG des fonds ?.....	26
6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par les fonds ?	26
6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ? ..	28
6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement des parties prenantes ? .	28



1. INTRODUCTION

Objectif du document

Le Code de Transparence permet de formaliser la stratégie ISR d'un fonds. Il est obligatoire dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier des fonds ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'AFG, du FIR ou de l'ASPIM. Il vise à expliquer aux investisseurs la démarche mise en place. Ce présent Code de Transparence est conforme aux directives de l'AFG (Association de la Gestion Financière)¹ et du FIR (Forum pour l'Investissement Responsable). Il a été adapté au contexte des FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) en immobilier.

Pour rappel, le Label ISR est un label d'Etat français créé en 2015 et qui a été décliné au secteur de l'immobilier en 2020. Il doit permettre une meilleure lisibilité sur les marchés financiers en distinguant les fonds engagés dans une démarche transverse sur les 3 piliers ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

Le Label ISR est ainsi gage de transparence et permet aux investisseurs de concilier performance financière et contribution dans des activités intégrant les défis environnementaux et sociétaux.

L'objectif du présent Code de Transparence est double :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Conformément aux principes directeurs du Code, les informations apportées dans ce document sont certifiées exactes, exprimées dans un langage clair et compréhensible de tous. Il sera actualisé régulièrement afin de permettre aux parties prenantes, notamment les investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

L'Investissement Socialement Responsable (« ISR ») est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion des fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest, Sofidynamic et SoLiving. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille SOFIDY, pour le compte de ces quatre produits.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR des fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest, Sofidynamic et SoLiving peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du Code relèvent de l'unique responsabilité de la Société de Gestion SOFIDY. Les fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest, Sofidynamic et SoLiving respectent l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est disponible sur le site internet de la société de gestion.

¹ [Code de transparence pour les fonds ISR ouverts au public \(afg.asso.fr\)](http://afg.asso.fr)



Liste des fonds concernés par le Code de Transparence

Le présent Code de transparence s'applique aux fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest, SoLiving et Sofidynamic.

- Sofidy Pierre Europe est un OPCI grand public investi dans l'immobilier européen diversifié ;
- Sofidy Europe Invest est une SCPI de rendement européenne diversifiée à capital variable, investissant majoritairement en immobilier locatif d'entreprise ;
- Sofidynamic est une SCPI de rendement à capital variable investie dans l'immobilier européen diversifié ;
- SoLiving est un OPCI grand public investi dans l'immobilier résidentiel européen.

Pour les OPCI, la poche financière représente à ce jour moins de 10% des actifs sous gestion, et sa part n'a pas vocation à augmenter au cours des trois prochaines années. L'analyse ISR se concentre donc uniquement sur la poche immobilière et toutes les informations apportées ci-dessous ne concernent que les poches immobilières des fonds concernés.

Fonds	Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Encours au 31/12/2024	Labels
Sofidy Pierre Europe	Best-In-Progress	Tout type d'actif immobilier d'entreprise, principalement commerces et bureaux, mais également hôtels, résidences gérées, campings, résidentiel géré, activités, logistique	En France, dans le reste de la zone Euro et, à titre accessoire dans le reste de l'Europe (Royaume-Uni et Suisse notamment)	143 M d'€	Label ISR Immobilier
Sofidy Europe Invest	Best-In-Progress	Immobilier locatif d'entreprise au sens large (bureaux, murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé, etc)	Principalement les métropoles de l'Espace Economique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse, et à titre accessoire dans les autres villes de la même zone	323 M d'€	Label ISR Immobilier
Sofidynamic	Best-In-Progress	Principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeuble, etc) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers, etc) et à titre secondaire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé,	Dans l'Espace Economique Européen, au Royaume-Uni et en Suisse	74 M d'€	Label ISR Immobilier



		résidences gérées et résidentiel.			
SoLiving	Best-In-Progress	Tous types d'immeubles de type résidentiel, notamment (liste non exhaustive) : logements à loyer libre, logements intermédiaires, et sociaux et/ou tous types de résidences gérées pour séjours courts et/ou longs (hôtels, résidences étudiantes, seniors, de tourisme, coliving, EHPAD, cliniques, campings, stockage pour particuliers...)	En France et/ou dans et autour des grandes métropoles de la Zone Euro (hors France), ainsi que dans des villes secondaires et des villes littorales, balnéaires ou bénéficiant d'une forte fréquentation touristique de la même zone.	63 M d'€	Label ISR Immobilier

Plus d'informations sur les fonds sont disponibles aux liens suivants :

- [Sofidy Pierre Europe](#)
- [Sofidy Europe Invest](#)
- [Sofidynamic](#)
- [SoLiving](#)

Vous retrouverez en particulier toute la documentation juridique.

2. DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

2.1 Nom de la société de gestion en charge des fonds auxquels s'applique le Code

La société de gestion en charge des fonds auxquels s'applique le présent Code est la société par actions simplifiée SOFIDY S.A.S. SOFIDY filiale du Groupe TIKEHAU CAPITAL créée en septembre 1986 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de gestion de portefeuille, sous le numéro **GP-07000042**. Elle est également inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Evry sous le numéro **338 826 332**. Son siège social se situe au 303 Square des Champs Élysées 91080 Évry-Courcouronnes.

Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI, SOFIDY est un gestionnaire de référence dans la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe.

Le site internet de la société est disponible à l'adresse suivante : www.sofidy.com



2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Lien vers le site web : <https://www.sofidy.com/notre-politique-esg/>

Dates	Engagements
2013	<ul style="list-style-type: none">■ Signature des Principes pour l'Investissement Responsable
2018	<ul style="list-style-type: none">■ SOFIDY devient une filiale du Groupe TIKEHAU CAPITAL
2019	<ul style="list-style-type: none">■ Création d'un Comité ESG au niveau de la société de gestion■ Refonte des outils ESG propriétaires, de la politique de vote et d'engagement actionnarial de SOFIDY, et mise en place de la plateforme ISS Governance sur le site internet de SOFIDY
2020	<ul style="list-style-type: none">■ Mise à jour de la politique d'investissement responsable de SOFIDY■ Consolidation des politiques, procédures et outils ESG (propriétaire et outils externes)■ Recours à des prestataires externes ESG (e.g. Sustainalytics, Deepki, CBRE...)
2021	<ul style="list-style-type: none">■ Obtention du Label ISR Immobilier pour le fonds Sofidy Europe Invest (SCPI à capital variable)
2022-2023	<ul style="list-style-type: none">■ Obtention du Label ISR Immobilier pour les fonds Sofidy Pierre Europe (OPCI grand public) et SoLiving (OPCI grand public)■ Révision de la grille d'évaluation ISR suite à un retour d'expérience des équipes opérationnelles■ Publication de la nouvelle Charte ESG présentant la démarche ESG de SOFIDY et ses fonds■ Objectif de décarbonation validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative : il s'agit d'aligner 50 % des actifs immobiliers sous gestion avec l'accord de Paris, à horizon 2030
2024	<ul style="list-style-type: none">■ Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)■ Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau du groupe Tikehau capital■ Maintien par Tikehau Capital d'un très bon score aux PRI : 4/5 étoiles pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier
2025	<ul style="list-style-type: none">■ Obtention du Label ISR Immobilier pour le fonds Sofidynamic (SCPI à capital variable)

2.3 Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

SOFIDY a formalisé sa démarche d'investisseur responsable dans sa Charte ESG publiée en 2023. Elle repose sur 4 grands piliers :

- 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 serre
 - 100% des actifs analysés selon les risques liés au changement climatique
- Proximité – Développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local
 - Plus de 1 500 commerces de centre-ville gérés
 - Plus de 95% des actifs de SOFIDY situés à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun
- Epargnants et partenaires – Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien
 - 4 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
- Gouvernance – Une organisation permettant d’atteindre les objectifs fixés
 - 1 comité ESG mensuel, comprenant la Direction Générale de SOFIDY
 - 100% des collaborateurs formés en continu aux sujets ESG
 - 100% des nouveaux investissements analysés selon des critères ESG

Pour valoriser sa démarche d’investisseur responsable, SOFIDY a obtenu le Label ISR Immobilier sur plusieurs fonds immobiliers : la SCPI grand public Sofidy Europe Invest en décembre 2021, les OPCI grand public Sofidy Pierre Europe et SoLiving en juin 2022, la SCPI grand public Sofidynamic en mars 2025.

Le label ISR permet de formaliser une démarche ESG sur des produits financiers dans leur processus d’investissement et de gestion d’actifs. Chaque actif du patrimoine doit être évalué selon une grille de critères sur les 3 enjeux Environnement, Social et Gouvernance, et selon des échelles de notation cohérentes avec les pratiques et benchmarks sectoriels. Cette démarche est revue annuellement et intégrée dans le contrôle interne de la société de gestion.

2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

SOFIDY est convaincu que la prise en compte des critères ESG et climat permet de limiter les risques sur la durée d’investissement. Cette démarche se traduit dans la gestion adoptée par SOFIDY et contribue à l’identification d’investissements résilients dans un contexte réglementaire en pleine mutation (ex : réglementations SFDR, Taxinomie Européenne, Article 29 Loi-Énergie Climat).

Les critères extra-financiers sont considérés au même titre que d’autres indicateurs financiers et opérationnels par la mise en place d’outils propriétaires (ex : grilles ISR) et le recours à des prestataires externes spécialisés, afin d’évaluer le profil ESG des actifs immobiliers et de le faire progresser sur l’horizon temporel de la labellisation.

Concernant la prise en compte des enjeux liés au changement climatique, SOFIDY s’inscrit dans la stratégie climat du Groupe qui consiste en deux volets, selon le principe de double matérialité :

Impact sur le changement climatique : La société de gestion reconnaît que ses investissements peuvent avoir des impacts négatifs sur le changement climatique (« les principales incidences négatives ») et s’engage progressivement à les mesurer (e.g. mesure de l’empreinte carbone) et les maîtriser (e.g. à travers la mise en place des recommandations du Décret Tertiaire). À travers ses stratégies d’investissement et de gestion, SOFIDY peut contribuer à financer la transition vers un système économique plus durable. De plus, le groupe Tikehau Capital, dont SOFIDY est filiale à 100%, est signataire depuis 2021 de la « Net Zero Asset Manager Initiative », une initiative internationale proposant un cadre aux entreprises pour définir une trajectoire de décarbonation compatible avec l’Accord de Paris. SOFIDY et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation contribuant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative a vocation à aligner 50% des actifs immobiliers sous gestion avec l’accord de Paris, à horizon 2030.

Risques liés au changement climatique : SOFIDY est conscient que les changements liés au dérèglement climatique peuvent avoir un impact sur ses investissements et notamment sur ses actifs immobiliers (« les risques de durabilité »). C’est ainsi que la société de gestion considère les risques liés au changement climatique dans la sélection et l’analyse de ses potentiels investissements. Cette démarche prend notamment en compte les recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) concernant l’analyse des risques physiques² et de transition³.

²Les risques physiques, définis comme l’exposition des actifs réels aux conséquences physiques directement induites par le changement climatique (événements chroniques – comme le réchauffement et la montée des eaux – et extrêmes – comme des incendies et des cyclones).

³Les risques de transition, notamment les risques réglementaires, technologiques, de marché et de réputation, sont pris en compte dans l’analyse fondamentale réalisée par les équipes d’investissement.



La stratégie de prise en compte des critères ESG et climat s'intègre tout au long du cycle d'investissement :

- Au stade de pré-investissement :
 - Application de la politique d'exclusion relative aux activités des locataires de SOFIDY ;
 - Analyse des risques et opportunités ESG/Climat à travers des grilles propriétaires et/ou avec le support de prestataires externes ;
 - Evaluation du score ESG de l'actif par rapport aux objectifs extra-financiers des fonds.
- Lors du suivi des investissements :
 - Suivi des critères ESG/Climat des portefeuilles (au travers d'outils propriétaires et/ou dès que possible, engagement avec les parties prenantes afin d'encourager une amélioration de la performance ESG).
- Reporting :
 - Communication sur la démarche d'investisseur responsable et/ou sur la performance des fonds dans les rapports annuels de chaque fonds et dans le rapport de développement durable du Groupe Tikehau Capital.

Plus d'informations sur la politique d'intégration des risques en matière de durabilité est disponible [ici](#).

2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

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.

L'équipe ESG du Groupe comprend seize personnes dédiées à temps plein, à l'accompagnement des projets ESG et RSE au sein des entités du Groupe, dont SOFIDY.

L'équipe ESG de SOFIDY comprend deux personnes dédiées à temps plein. SOFIDY a également créé un Comité ESG en 2019, intégrant notamment la Direction Générale, et des référents métiers 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 permette 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 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 immobilier 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.

De plus, les membres des équipes d'investissement et de gestion sont impliqués dans la prise en compte des critères ESG. En effet, depuis 2020, l'ESG est systématiquement prise en compte dans les objectifs et évaluations de fin d'année des équipes de SOFIDY.



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 sont formés à la fresque du climat depuis fin 2023), ou encore de formations métiers spécifiques (ex : réglementation finance durable, outils biodiversité, grilles d'évaluation ESG).

Enfin, le Service Conformité et Contrôle Interne est pleinement impliqué dans l'application de la politique ESG tout au long de l'année, et plus particulièrement lors des audits annuels de suivi ISR ou de nouvelle certification ISR.

2.6 Quels sont les moyens internes et externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

SOFIDY s'appuie en interne sur des collaborateurs formés aux enjeux ESG, sur chacun des métiers clés de sa gestion.

Dans le cadre de l'acquisition immobilière, et lorsque des audits techniques externes sont réalisés en phase de due-diligence, les éléments extra-financiers peuvent être directement intégrés soit par les équipes investissement, soit par le prestataire technique (ex : remplissage de la grille ISR, audit spécifique décret tertiaire). Le remplissage des critères ESG à l'acquisition est réalisé en 2 temps : une grille simplifiée sur la stratégie Energie-Climat, les critères d'exclusions et les critères relatifs aux principales incidences négatives ; puis la grille ISR complète et des questions complémentaires sur les objectifs d'investissement durable définis dans le cadre du Règlement SFDR.

Les notes sont réévaluées en phase de gestion en fonction des progrès accomplis, notamment grâce à la stratégie ESG déployée par la Direction ESG de SOFIDY, aux plans d'actions mis en place sur les actifs par les Asset Managers sous l'impulsion stratégique des Directeurs Patrimoines Bureaux et Commerces, et aux informations fournies, le cas échéant, par les Property Managers / syndics de copropriété intervenant sur le patrimoine considéré, aux possibilités fournies par les applicatifs (ex : Deepki, IQ Spot). La réévaluation des scores ESG passe également par la connaissance de l'actif de l'Asset Manager. Les évaluations ISR des actifs sont hébergées sur la plateforme SONEKA.

Par ailleurs, SOFIDY fait ponctuellement appel à des cabinets de conseil externes pour l'évolution de la stratégie ESG de ses actifs, ou sur des thématiques spécifiques comme la biodiversité ou l'adaptation aux risques physiques.



2.7 Dans quelles initiatives concernant l'investissement responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

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 2024 Tikehau Capital, a reçu 4/5 étoiles, pour son module stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier.

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

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. SOFIDY bénéficie d'un accès total à la base de données TALOEN de l'« OID » (Observatoire de l'Immobilier Durable). Cela permet à SOFIDY d'accéder à des ressources, outils et de scanner le patrimoine français de fonds gérés via l'outil Bat-adapt/R4RE. Par ailleurs en tant qu'adhérent, SOFIDY participe au baromètre de l'immobilier responsable qui vise à remonter et à centraliser de la data extra-financière.

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.

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.

SOFIDY est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG. SOFIDY adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM.

SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.

SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.

Signatory of:





2.8 Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31 décembre 2024, l'encours total des actifs ISR de la société de gestion s'élève à 530 M d'€.

Ce total inclut les encours des fonds suivants : Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest et SoLiving.

Les actifs de Sofidynamic, labellisé début 2025, ne sont pas comptabilisés.

2.9 Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2024, les encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR au sens du label représentent 6 % de ses encours immobiliers totaux sous gestion (hors Sofidynamic).

2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Les fonds ouverts au public et labellisés ISR sont les suivants :

- La SCPI Sofidy Europe Invest a obtenu le label ISR Immobilier en décembre 2021.
- LesOPCI Grand Public Sofidy Pierre Europe et SoLiving ont obtenu le Label ISR Immobilier en juin 2022.
- La SCPI Sofidynamic a obtenu le Label ISR Immobilier en mars 2025.

Tous les fonds initialement labellisés en 2021 et 2022 ont fait ou font l'objet d'un processus de renouvellement du Label ISR. Pour les fonds immobiliers Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest et SoLiving, le renouvellement a eu lieu en février 2025.

3. DONNEES GENERALES SUR LES FONDS ISR PRESENTES DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1 Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ?

SOFIDY intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, SOFIDY s'engage pour les fonds précités dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG.

SOFIDY 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 des actifs de chacun des fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest, Sofidynamic et SoLiving.



PILIER ENVIRONNEMENT

Les 4 fonds poursuivent les mêmes objectifs environnementaux :

Atténuer le changement climatique

- Renforcer les processus de collecte et de suivi des consommations énergétiques et des émissions de GES associées
- Mettre en place des dispositifs et équipements permettant de les réduire

Réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes

- Encourager les actions en faveur de la biodiversité ainsi que la gestion responsable des espaces verts sur les actifs

PILIER SOCIAL

Les 4 fonds poursuivent des objectifs sociaux communs :

Assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables

- Privilégier les actifs proches des transports en commun
- Faciliter les mobilités électriques et douces au sein et à proximité du bâtiment

Garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés

- Assurer l'accès des locataires à des services sur site ou à proximité

SoLiving poursuit 2 objectifs sociaux complémentaires :

Garantir aux locataires l'accès à une bonne qualité du logement

- Favoriser les logements bien équipés et donnant accès à des espaces extérieurs

Répondre à un fort besoin en logement

- Investir dans des résidences seniors ou étudiantes, des actifs en coliving ou des logements situés en zone tendue (ou dont le besoin est démontré par une étude)

PILIER GOUVERNANCE

Les 4 fonds poursuivent des objectifs de gouvernance communs :

Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG

- Développer et diffuser un éco-guide à destination des locataires

Améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique

- Comprendre les risques physiques climatiques auxquels sont exposés les actifs
- Développer des plans d'action associés à ces risques pour améliorer la résilience des actifs

Le fonds SoLiving poursuit 1 objectif complémentaire :

Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG

- Intégrer des clauses ESG dans les contrats avec les locataires ou gestionnaires

Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest et Sofidynamic poursuivent 2 objectifs complémentaires :

Intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG

- Intégrer des annexes environnementales dans les baux et encourager l'organisation régulière de Comités Verts avec les locataires
- Intégrer des clauses ESG dans les mandats avec les Property Managers et encourager l'organisation régulière de Comités ESG

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs gérés par l'un des 4 fonds. Les actifs immobiliers situés en dessous de la note seuil lors de leur acquisition ou lors de l'obtention du label feront l'objet d'un plan d'action d'amélioration permettant de dépasser la note seuil du fonds concerné dans un délai de 3 ans (ou bien de progresser de plus de 20 points sur un total de 100). La note seuil des fonds sera revue lorsque 80% de leur patrimoine en valeur dépassera la note seuil, et a minima tous les trois ans. Les actifs



immobiliers dont la note initiale dépasse la note seuil sont dits « Best-In-Class ». Leur note doit être maintenue au même niveau tout au long du cycle de labellisation de 3 ans.

En mettant ainsi à jour la note seuil, SOFIDY montre un engagement de progression continue à long terme tout en garantissant des résultats tangibles dès les trois premières années. En 2025, pour la première année du nouveau cycle de labellisation, la note seuil a été réévaluée suite à une refonte de la grille ISR des fonds.

3.2 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs des fonds ?

Le suivi des engagements ISR relève de la responsabilité directe de la Direction Générale de la société de gestion, accompagnée par la Direction ESG.

La démarche passe également par un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels (du sourcing de l'actif jusqu'à sa vente). Ensuite, la démarche est contrôlée en deuxième niveau par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Celui-ci procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées. Enfin, le contrôle périodique est assuré par l'audit groupe Tikehau Capital, et intégré au sein du plan de contrôle pluriannuel.

En outre, pour chaque actif des fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations peut être effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les mandataires techniques, pilotés par les équipes d'Asset et de Property Management.

La collecte des données, notamment ESG, est mise à jour par les équipes de gestion. Elles prennent en compte les travaux effectués sur les actifs, mais aussi toutes les initiatives déployées pour faire progresser la note initiale et atteindre les objectifs fixés.

En outre, SOFIDY fait appel au prestataire DEEPI pour suivre les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, et proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, dans le respect du *Dispositif éco-énergie tertiaire* et au profit des locataires.

En 2023 et 2024, SOFIDY a déployé la solution iQspot sur des actifs prioritaires du portefeuille. Des capteurs connectés ont été installés sur site afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

SOFIDY travaille depuis 2020 avec CBRE, cabinet de conseil spécialisé dans l'immobilier et la ville durable, pour mettre en place des plans d'action de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre sur les bâtiments gérés. En 2022, des audits énergétiques ont été réalisés sur des actifs représentatifs du patrimoine. Cet échantillonnage permet d'avoir des plans d'action pertinents pour chacune des catégories d'actifs composant le patrimoine avec un outil générateur de plans d'actions pour atteindre les objectifs Décret Tertiaire.

En 2023, le groupe Tikehau Capital a développé une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet aux équipes opérationnelles de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire (à proximité de zones naturelles sensibles par exemple). Ensuite, des ateliers et des entretiens avec les équipes ont été menés afin de comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le portefeuille diversifié du Groupe. Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité » qui s'applique aux activités de SOFIDY et de ses fonds.



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'actions pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif des portefeuilles. Cet outil couvre les bâtiments en exploitation, ainsi que ceux en construction ou en rénovation. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination des équipes opérationnelles et des principales parties prenantes.

3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?

Afin de noter chaque actif immobilier selon ses performances ESG, SOFIDY a défini une grille d'analyse extra-financière qui *établit une note de performance ESG* de chaque actif de 0 à 100. Cette grille est déclinée en 5 typologies distinctes : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres Commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Cette déclinaison est nécessaire pour analyser plus précisément les actifs de chaque portefeuille et prendre en compte les spécificités de chaque typologie. De la même manière, la grille est déclinée selon les 2 phases du cycle de vie d'un bâtiment : exploitation et développement (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement - VEFA - ou rénovation lourde).

Celle-ci est composée de critères répartis selon les trois piliers E, S et G :

PILIER	THEMES
Environnement	Biodiversité Eau Energie Energies renouvelables (hors Commerces de pied d'immeuble) Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) Ressources et déchets (Développement uniquement)
Social	Santé & Sécurité des occupants Mobilité Accessibilité (Tourisme et Résidentiel uniquement) Impact territorial positif (Commerces de pied d'immeuble et Résidentiel uniquement) Services rendus aux occupants Confort et bien-être des occupants (Tourisme et Résidentiel uniquement)
Gouvernance	Engagement du preneur Achats responsables Résilience au changement climatique Certifications

3.4 Quels principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte par les fonds ?

SOFIDY anticipe les effets potentiels liés au changement climatique sur ses actifs. La base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (« OID ») est utilisée pour les actifs situés en France et en Europe, en sélectionnant le modèle adapté. Cet outil permet de mesurer l'exposition et la vulnérabilité des



bâtiments au changement climatique par un système de cartographies, réalisées selon les scénarios prospectifs du GIEC, à différents horizons, en priorité sur les thématiques suivantes :

- Sécheresses & retrait-gonflement des argiles (RGA) ;
- Précipitations et inondations ;
- Vagues de chaleur.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition et intégré dans les critères de la grille ISR.

Une fois cette exposition aux risques physiques analysée sur chaque actif, SOFIDY a pour objectif de définir des actions adaptatives pour les risques significatifs. Ces actions seront ensuite mises en œuvre en fonction de l'horizon temporel propre à chaque action, et défini dans le plan d'action.

Enfin, SOFIDY souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale et d'atténuation du changement climatique. Cela se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion des fonds pour les actifs tertiaires, en appliquant les mesures du Dispositif éco-énergie tertiaire et les engagements NZAM (Net Zero Asset manager Initiative). Par ailleurs, la grille ISR contient plusieurs critères relatifs à l'atténuation du changement climatique, sur les émissions de gaz à effet de serre, et sur les consommations énergétiques (principal poste d'émissions pour les bâtiments en phase d'exploitation) :

- Couverture des données énergétiques
- Consommations énergétiques de l'actif
- Note de performance énergétique
- Equipements, travaux et actions permettant des économies d'énergie
- Sources d'énergie pour la production de chaud et de froid
- Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques

SOFIDY a également intégré dans la stratégie de certains de ses fonds l'alignement avec la trajectoire du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), outil de définition de trajectoires de décarbonation pour les actifs immobiliers. La société de gestion intègre donc à la fois les enjeux d'atténuation et d'adaptation dans sa stratégie extra-financière.

3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation, etc.) ?

GRILLE D'ÉVALUATION ESG

Une grille d'évaluation ESG a été élaborée par les équipes de SOFIDY, accompagnées d'un cabinet de conseil spécialisé en finance durable dans l'immobilier. Elle a été mise à jour pour le second cycle de labellisation, s'appuyant sur l'expérience des trois premières années de labellisation.

La grille a été adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion : Bureaux, Commerces de pied d'immeuble, Autres commerces / Logistique, Tourisme et Résidentiel. Elle est structurée autour des 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance, déployés en **16 thématiques**, avec un nombre variable de critères en fonction de la typologie et de la phase du cycle de vie.

Pilier	Thématique	BU EXP	PI EXP	C/L EXP	TO EXP	RE EXP	BU VEFA	PI VEFA	C/L VEFA	TO VEFA	RE VEFA
E	Biodiversité	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3
	Eau	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Energie	6	6	6	6	6	4	4	4	4	4
	ENR	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1
	GES	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Ressources et Déchets	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
	TOTALE E	14	12	14	14	14	13	11	13	13	13



S	Santé & Sécurité	2	2	2	3	3	1	1	1	2	2
	Mobilité	3	4	4	3	4	3	4	4	3	4
	Accessibilité	0	0	0	1	1	0	0	0	1	1
	Impact Territorial Positif	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1
	Services rendus aux occupants	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Confort et bien-être	0	0	0	1	2	0	0	0	1	2
	TOTAL S	6	8	7	9	12	5	6	6	8	11
G	Preneur	3	2	3	3	2	0	0	0	0	0
	Achats responsables	3	1	3	3	0	1	1	1	1	1
	Résilience au changement climatique	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Certifications	1	0	1	1	0	1	0	1	1	0
	TOTAL G	10	6	10	10	5	5	4	5	5	4
TOTAL	30	26	31	35	31	23	21	24	26	28	

BU : Bureaux – PI : Commerces en pied d'immeuble – C/L : Autres commerces / Logistique – TO : Tourisme – RE : Résidentiel

EXP : Exploitation – VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

La société de gestion a défini une pondération et échelle de notation pour chacun de ces critères. Chacun est évalué selon un ou plusieurs choix de réponse. Les échelles de notation et les options de réponses sont adaptées aux pays d'implantation de l'actif (notamment sur les consommations énergétiques et les émissions de GES) et aux différentes typologies présentes dans les fonds. Elles ont été déterminées selon :

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

Le système de notation se décompose ainsi en pondérations successives et cumulées des piliers, des thématiques et de chaque critère. Ces pondérations ont été choisies, selon un niveau de priorité et d'ambition.

Pilier	Thématique	BU EXP	PI EXP	C/L EXP	TO EXP	RE EXP	BU VEFA	PI VEFA	C/L VEFA	TO VEFA	RE VEFA
E	Biodiversité	13%	7%	17%	12%	10%	14%	9%	18%	14%	10%
	Eau	1%	1%	0,5%	1%	1%	2%	1%	1%	2%	1%
	Energie	25%	19%	24,5%	22%	19%	17%	15%	14%	15%	13%
	ENR	2%	0%	5%	1%	1%	4%	0%	5%	3%	2%
	GES	4%	3%	3%	4%	4%	8%	6%	5%	5%	4%
	Ressources et Déchets	0%	0%	0%	0%	0%	5%	4%	7%	6%	5%
	TOTAL E	45%	30%	50%	40%	35%	50%	35%	50%	45%	35%
S	Santé & Sécurité	5%	6%	4%	6%	6%	3%	6%	2%	5%	4%
	Mobilité	17%	23%	13%	14%	17%	19%	29%	24%	15%	17%
	Accessibilité	0%	0%	0%	2%	1%	0%	0%	0%	2%	2%
	Impact Territorial Positif	0%	8%	0%	0%	6%	0%	0%	0%	0%	6%
	Services rendus aux occupants	8%	8%	3%	6%	6%	8%	10%	4%	6%	4%
	Confort et bien-être	0%	0%	0%	7%	9%	0%	0%	0%	7%	12%



	TOTAL S	30%	45%	20%	35%	45%	30%	45%	30%	35%	45%
G	Preneur	5,5%	9,5%	7%	5%	9%	0%	0%	0%	0%	0%
	Achats responsables	7%	3%	9%	7,5%	0%	6%	6%	6%	6%	6%
	Résilience au changement climatique	11,5%	12,5%	13%	11,5%	11%	12%	14%	13%	13%	14%
	Certifications	1%	0%	1%	1%	0%	2%	0%	1%	1%	0%
	TOTAL G	25%	25%	30%	25%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Le détail des pondérations par critère est présenté ci-après :

Thématique	Critère	Pondération critère
ENVIRONNEMENT		
Biodiversité	Surface d'espaces verts	EXP BU C/L TO RE : 1% VEFA BU TO RE : 1% VEFA C/L : 2%
	Réalisation d'une étude sur la biodiversité	EXP C/L : 5% EXP BU TO : 4% EXP PI RE : 3% VEFA C/L TO : 5% VEFA BU PI RE : 4%
	Nombre d'actions réalisées en faveur de la biodiversité	EXP C/L : 11% EXP BU : 8% EXP TO : 7% EXP RE : 6% EXP PI : 4% VEFA C/L : 11% VEFA BU : 9% VEFA TO : 8% VEFA PI RE : 5%
Eau	Nombre d'équipements économes en eau installés	EXP BU PI TO RE : 1% EXP C/L : 0,5% VEFA BU TO : 2% VEFA PI C/L RE : 1%
Energie	Couverture des données énergétiques	EXP C/L : 5% EXP BU : 4% EXP PI TO : 3% EXP RE : 2%
	Consommations énergétiques (en énergie primaire ou en énergie finale), tous fluides et toutes surfaces	EXP BU TO : 3% EXP PI RE : 2% EXP C/L : 1,5% VEFA TO : 6% VEFA BU : 5% VEFA PI : 4% VEFA C/L RE : 3%
	Note de performance énergétique (DPE ou équivalent dans les pays étrangers)	EXP RE : 4% EXP TO : 3% EXP BU PI C/L : 2% VEFA BU : 2% VEFA C/L TO : 3% VEFA RE : 4% VEFA PI : 5%
	Réalisation d'un audit énergétique et élaboration d'un plan d'action	EXP C/L BU : 10% EXP PI TO : 9%



		EXP TO RE : 8%
	Installation d'équipements permettant d'améliorer la performance énergétique	EXP BU C/L : 3% EXP TO : 2% EXP PI RE : 1,5% VEFA PI TO RE : 3% VEFA C/L : 4% VEFA BU : 5%
	Autres équipements, travaux et actions permettant des économies d'énergie	EXP BU C/L : 3% EXP TO : 2% EXP PI RE : 1,5% VEFA PI TO RE : 3% VEFA C/L : 4% VEFA BU : 5%
Energies renouvelables	Consommation et/ou production d'énergies renouvelables sur site	EXP C/L : 5% EXP BU : 2% EXP TO RE : 1% VEFA C/L : 5% VEFA BU : 4% VEFA TO : 3% VEFA : 2%
Carbone	Emissions de GES relatives aux consommations énergétiques	EXP TO RE : 2% EXP BU PI C/L : 1% VEFA C/L TO : 3% VEFA BU PI RE : 2%
	Source d'énergie pour la production de chaud	EXP BU : 1,5% EXP PI C/L TO RE : 1% VEFA BU : 3% VEFA PI : 2% VEFA C/L TO RE : 1%
	Source d'énergie pour la production de froid	EXP BU : 1,5% EXP PI C/L TO RE : 1% VEFA BU : 3% VEFA PI : 2% VEFA C/L TO RE : 1%
Ressources et déchets	Part des déchets de chantier valorisés	VEFA C/L : 7% VEFA TO : 6% VEFA BU RE : 5% VEFA PI : 4%
SOCIAL		
Santé et sécurité	Présence d'amiante dans le bâtiment	EXP BU PI C/L TO RE : 2%
	Dispositifs permettant d'assurer la sécurité du locataire	EXP PI : 4% EXP BU TO RE : 3% EXP C/L : 2% VEFA PI : 6% VEFA TO : 4% VEFA BU RE : 3% VEFA C/L : 2%
	Présence d'un défibrillateur au sein du bâtiment	EXP TO RE : 1% VEFA TO RE : 1%
Mobilité	Localisation de l'actif	EXP PI : 6% EXP C/L : 2% VEFA PI : 8% VEFA C/L : 3%
	Proximité des transports en commun à moins de 500m et à moins de 1km	EXP PI : 8% EXP BU RE : 6%



		EXP TO : 5% EXP C/L : 3% VEFA PI : 10% VEFA C/L : 8% VEFA BU RE : 6% VEFA TO : 5%
	Accessibilité en voiture	EXP RE : 1% VEFA RE : 1%
	Mobilité électrique au sein du bâtiment et à moins de 500m	EXP C/L : 6% EXP BU TO RE : 5% EXP PI : 3% VEFA C/L : 8% VEFA BU TO : 6% VEFA RE : 5% VEFA PI : 4%
	Dispositifs favorisant la pratique du vélo au sein du bâtiment et à moins de 500m	EXP BU PI : 6% EXP RE : 5% EXP TO : 4% EXP C/L : 2% VEFA BU PI : 7% VEFA C/L RE : 5% VEFA TO : 4%
Accessibilité	Présence de dispositifs PMR / personnes en situation de handicap	EXP TO : 2% EXP RE : 1% VEFA TO RE : 2%
Impact territorial positif	Contribution au besoin locatif local	EXP RE : 6% VEFA RE : 6%
	Contribution à la société de l'activité du preneur	EXP PI : 8%
Services rendus aux occupants	Services présents sur site et à moins de 500m	EXP BU PI : 8% EXP TO RE : 6% EXP C/L : 3% VEFA PI : 10% VEFA BU : 8% VEFATO : 6% VEFA C/L RE : 4%
Confort et bien-être	Qualité de l'équipement des logements	EXP RE : 3% VEFA RE : 6%
	AC/Lès à des espaces extérieurs (espaces privatifs, espaces partagés et à proximité)	EXP TO : 7% EXP RE : 6% VEFA TO : 7% VEFA RE : 6%
GOUVERNANCE		
Preneur	Communication d'un éco-guide	EXP PI RE : 4% EXP C/L : 3% EXP BU TO : 2%
	Communication et signature d'une annexe environnementale	EXP PI : 4,5% EXP RE : 4% EXP BU : 1,5% EXP C/L TO : 1%
	Comité vert avec les locataires	EXP C/L : 3% EXP BU TO : 2%
Achats responsables	Signature d'une clause ESG dans le mandat du Property Manager	EXP C/L TO : 3% EXP BU : 2%
	Organisation de comités ESG avec le Property Manager	EXP C/L : 4% EXP BU TO : 3%



	Signature d'une charte fournisseur responsable par les prestataires de l'actif	EXP PI : 3% EXP BU C/L : 2% EXP TO : 1,5% VEFA BU PI C/L TO RE : 6%
Résilience au changement climatique	Exposition de l'actif aux risques climatiques physiques	EXP PI RE : 3% EXP BU C/L TO : 2% VEFA PI RE : 4% VEFA BU C/L TO : 3%
	Planification des actions adaptatives	EXP C/L : 9% EXP BU PI TO : 7,5% EXP RE : 6% VEFA BU PI C/L TO RE : 6%
	Mise en œuvre des actions adaptatives	EXP BU PI C/L TO RE : 2% VEFA PI C/L TO RE : 4% VEFA BU : 3%
Certifications	Certification généraliste sur la performance du bâtiment	EXP PI C/L TO : 1% VEFA BU : 2% VEFA C/L TO : 1%

Les typologies non citées dans la colonne « Pondération critère » ne sont pas concernées par le critère mentionné.

La grille respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR* appliqué à l'immobilier (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de SOFIDY et pour s'aligner sur les meilleures pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans la plateforme SONEKA. Une note ESG par actif est donc obtenue à l'acquisition avec un plan d'action élaboré en amont pour les actifs dont la note est inférieure à la note seuil définie pour chaque fonds. Cette note est réévaluée annuellement, ce qui permet de constater l'évolution de la performance ESG de l'actif à mesure de la réalisation du plan d'action.

DEFINITION DE LA NOTE SEUIL

La somme des notes obtenues pour chacun des critères détermine la note globale de chaque actif. A partir de cette grille, SOFIDY a défini la note seuil, soit la note à partir de laquelle un actif peut être considéré comme performant selon les présents critères, pour chaque typologie. Elle est déterminée en :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY pour chaque typologie selon les informations disponibles : benchmark Deepki, études de l'OID, éléments réglementaires, etc.
- S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée ou des appréciations définies par SOFIDY en cohérence avec la stratégie définie pour les fonds.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds. En 2024, la note seuil a été revue dans le cadre d'une revue globale de la grille d'évaluation des fonds, en donnant la priorité aux actions entrant dans le périmètre des fonds, et faisant partie de la démarche ESG de SOFIDY.

La note seuil est établie en pondérant la note seuil de chaque typologie par le pourcentage de détention de chaque fonds dans chaque typologie au 31 décembre 2024. Dans le cas particulier de SoLiving, étant donné que les actuels actifs en développement seront livrés à la fin du présent cycle, seules les notes seuils en exploitation sont utilisées. Pour Sofidy Pierre Europe, la note seuil est de 77,26 ; pour le fonds Sofidy Europe Invest, elle est de 77,17 ; pour Sofidynamic, elle s'élève à 75,83 ; pour SoLiving, elle s'élève à 76,65 .

Il est important de noter que la note seuil des fonds dépend exclusivement du choix des critères et du système de notation choisis par SOFIDY et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR. La note de 100 n'est donc pas un objectif recherché par les fonds.



STRATEGIE DES FONDS

A partir de la note seuil de chaque fonds, les actifs sont répartis selon deux poches :

- Les actifs dont la note initiale obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de sa note initiale et chercher à l'améliorer ;
- Les actifs dont la note initiale est en dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds concerné ou une progression de 20 points de la note.

SOFIDY, pour le compte des 4 fonds labellisés (la SCPI **Sofidy Europe Invest**, l'OPCI **Sofidy Pierre Europe**, la SCPI **Sofidynamic** et l'OPCI **SoLiving**) a choisi de développer une démarche dominante dite « Best-in-Progress »⁴.

APPLICATION DE LA METHODOLOGIE

Avant tout nouvel investissement pour les fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif obtient une note en dessous de la note seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG pour atteindre la note seuil ou pour faire progresser la note de l'actif de 20 points dans un délai de trois ans, ce qui peut impliquer de justifier de budgets à associer à ces plans d'amélioration. Ces éléments chiffrés pourront notamment être définis par un auditeur technique, via une étude, ou suite à un devis. Le budget doit être intégré au Business Plan de l'actif si existant ainsi qu'au plan annuel de travaux tenu par la Direction Technique.

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

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le PV du Comité d'affectation.

Après évaluation ESG des actifs, un plan d'actions permettant l'amélioration des critères analysés est mis en place, notamment par les équipes gestion immobilière, gestion technique et ESG. Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi régulièrement lors de Comités ESG regroupant notamment la gestion immobilière, la gestion technique, les équipes investissements, les gérants de fonds, le Directeur Financier, l'équipe ESG, le Secrétaire Général, l'équipe Conformité ainsi que le Directoire de SOFIDY. L'évolution des notes ISR des actifs et des fonds, par pilier, sont présentées ainsi que des focus sur l'évolution des scores sur les indicateurs d'impacts et, le cas échéant, sur certains actifs présentant une faible progression de leur score, de manière à garantir un processus traçable d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs.

Le Comité ESG de SOFIDY prend connaissance des progressions de score par actif, étudie la stratégie globale déployée et les plans d'actions en cours.

⁴Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

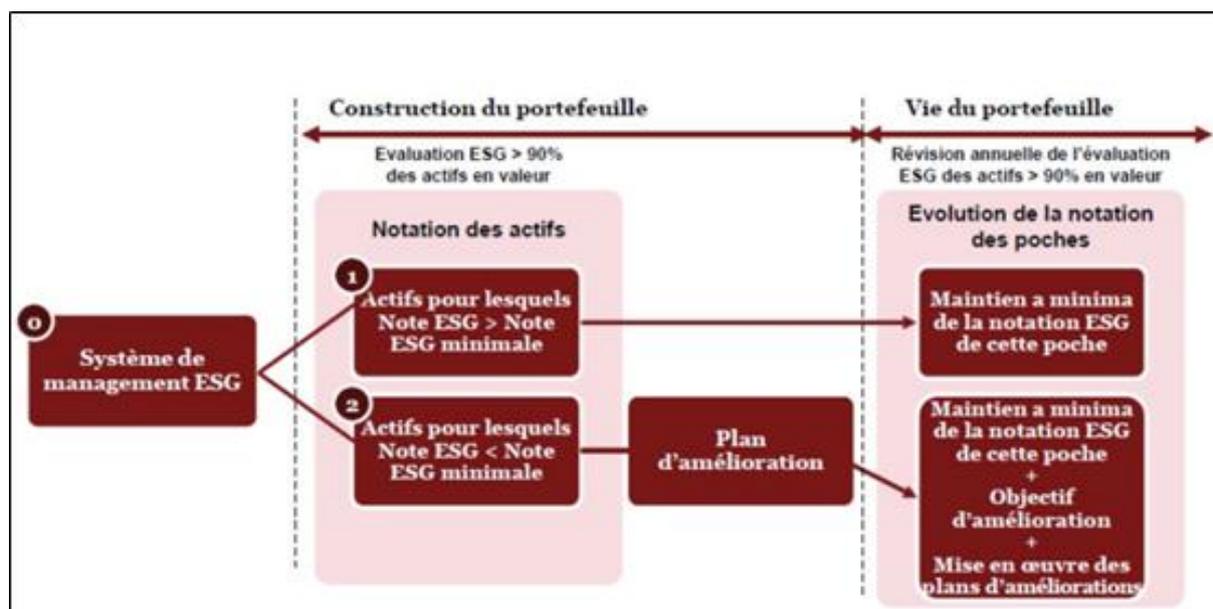


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM – 15/12/2017

3.6 A quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs ?

La grille ESG a été revue profondément en 2024, pour application dès 2025, dans le cadre du renouvellement du Label ISR Immobilier sur les trois fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest et SoLiving, et de la labellisation initiale du fonds Sofidynamic. Les notes ISR des actifs ne seront donc pas comparables d'un cycle à l'autre.

Un suivi sera effectué annuellement (sur l'année civile), sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

La méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers des fonds est revue dès que nécessaire (ex : inadaptation des critères initiaux, difficultés à figer des méthodes de tests sur certains critères ou à récupérer des documents justificatifs). Il s'agit également de prendre en compte des évolutions réglementaires ou des mises à jour de benchmarks internes et externes.

Les évolutions, ajouts et suppressions de critères de la grille ISR sont réalisés par l'équipe ESG, communiqués à l'ensemble des acteurs internes concernés et systématiquement validés lors des Comités ESG de SOFIDY.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est réalisée lors de l'acquisition, puis mise à jour au fil de l'eau par les Asset Managers et le service ESG, qui sont susceptibles d'avoir des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci. Annuellement, les équipes gestion réalisent une révision complète des notes du patrimoine. Les notes qui sont examinées sont celles au 31 décembre de l'année civile.



La démarche complète de prise en compte des critères ESG lors de la phase d'investissement est détaillée au point 3.5 du présent code de transparence.

4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction des portefeuilles ?

Au travers des trois piliers ESG, la grille inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- La performance énergétique du bâtiment ;
- Les émissions de GES ;
- La résilience ;
- La biodiversité.

SOFIDY intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille.

Puis, en phase gestion, SOFIDY souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation. Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme une problématique importante dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à ces thématiques dans le pilier E ainsi qu'à une grande partie des critères liés, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs. SOFIDY utilise la plateforme DEEPKI Ready pour la collecte et le suivi des consommations des actifs. La question de la résilience face au changement climatique est abordée par 3 critères complémentaires les uns des autres : l'évaluation de l'exposition des bâtiments aux trois aléas majeurs disposant de cartographies à ce jour sur l'outil Bat-ADAPT (retrait-gonflement des argiles, inondations et vagues de chaleur) ; la définition d'un plan d'action selon les risques auxquels sont exposés les actifs ; la mise en œuvre des actions adaptatives.

Pour terminer, l'approche des fonds est d'augmenter la note ESG des actifs ayant une note en dessous de la note seuil du fonds (note minimale du fonds). Celle-ci est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille des fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par une participation indirecte contrôlée ayant pour fonds actionnaire un fonds labellisé ISR font l'objet d'une analyse ISR au travers d'une grille dédiée. Dans l'hypothèse où certains actifs n'auraient pas encore eu le temps d'être analysés, ou si certains actifs étaient prévus à l'arbitrage, la valeur des actifs non notés ne pourra pas dépasser 10% de la valeur totale de la poche immobilière.

4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé au cours des douze derniers mois ?

Des changements méthodologiques sur la grille d'évaluation ESG sont régulièrement effectués dans le but de mieux correspondre à l'engagement des fonds dans la poursuite de ses objectifs extra-financiers. Ces changements sont aussi permis grâce à l'expérience acquise par les équipes opérationnelles.

En 2024, dans le cadre du renouvellement du label, la grille d'évaluation a été adaptée avec la suppression de critères redondants ou pour lesquels les données disponibles ou collectables étaient insuffisantes, ainsi qu'avec l'intégration de nouveaux critères pertinents pour certains thèmes. L'objectif principal de cette mise à jour était donc de définir une grille plus cohérente et plus facilement remplissable pour les équipes opérationnelles. De ce



fait, le nombre total de critères a été diminué de 10, pour atteindre environ 35 critères. Cependant, le nombre de critères ne reflète pas l'importance donnée à chaque critère et à chaque pilier dans la grille. Les objectifs définis pour chaque typologie se reflètent dans les pondérations associées à chaque thème et critère.

Sur le pilier E, les thèmes relatifs à l'Énergie, les Émissions de gaz à effet de serre et la Biodiversité ont conservé un nombre de critères et une pondération plus élevés que les autres thèmes pour lesquels le nombre de critère a été rationalisé. Un critère spécifique a été rajouté pour la phase Développement sur la valorisation des déchets de chantier dans le thème Ressources et Déchets. Le thème Sites et sols pollués a été supprimé par manque de données disponibles selon les retours d'expérience.

Sur le pilier S, tous les critères ont été modifiés, que ce soit dans l'intitulé du critère, les échelles de notation ou les pondérations associées. Le thème Confort & bien-être a été ajouté spécifiquement pour la typologie Tourisme.

Sur le pilier G, tous les thèmes ont également été revus, des critères ont été ajoutés pour les thèmes Preneur et Achats responsables. Un thème a été ajouté, celui des Certifications, pour valoriser les actifs possédant des certifications/labels.

4.5 Une part des actifs des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Les fonds ne contribuent pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L3332-17-1 du Code du Travail.

4.6 Les fonds pratiquent-ils le prêt / emprunt de titres ?

Non concerné.

4.7 Les fonds utilisent-ils des produits dérivés ?

Non concerné.

4.8 Les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Les OPCI Sofidy Pierre Europe et SoLiving peuvent investir dans les OPC, notamment dans des OPCVM et des SCPI ou tout autre FIA et/ou leurs équivalents étrangers.



5. CONTROLE ESG

5.1 Quelles sont les procédures de contrôle interne et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion des fonds ?

La conformité de chaque portefeuille par rapport aux règles ESG fixées est suivie à différents niveaux de la société de gestion.

Au niveau opérationnel, les équipes de la Gestion et les gérants financiers ont un accès en temps réel à la composition des portefeuilles, aux notes ESG intégrées dans Soneka pour chaque actif, ainsi qu'à l'ensemble des justificatifs et plans d'actions en cours sur les actifs immobiliers. L'équipe ESG priorise et coordonne les actions menées par les équipes opérationnelles. L'équipe ESG vérifie l'avancée concrète des plans d'actions décidés.

Le Service Conformité et Contrôle Interne intègre les règles ESG fixées dans ses procédures internes (investissements, politique de gestion des risques...) et réalise des rapports de contrôle interne en amont de chaque audit externe annuel de suivi des fonds labellisés ISR ou de nouvelle certification. Les rapports de contrôles sont transmis aux responsables métiers concernés ainsi qu'au Directoire de SOFIDY et donnent lieu à des recommandations suivies dans le temps et communiquées à l'organisme de labellisation externe. Le Service Conformité et Contrôle Interne met à jour son dispositif dès que nécessaire. Ce suivi indépendant garantit la conformité des fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

La Direction des Risques est également intégrée dans ce processus, notamment dans le cadre d'automatisation des remontées de données ESG, de la mise en place d'indicateurs de risques et lors de la mise à jour de la cartographie des risques de durabilité.

Le Comité ESG de SOFIDY vérifie également la mise en œuvre de la politique ESG à tous les niveaux de la Société et s'assure que les engagements ESG de la société sont bien respectés.

Un contrôle annuel est également réalisé par un auditeur externe agréé à date d'anniversaire de certification et sur la durée de vie de la certification (3 ans).

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1 Comment est évaluée la qualité ESG des fonds ?

La qualité ESG de chaque fonds est étudiée à chaque étape d'intégration du processus ESG :

- Lors de la phase d'acquisition (étapes Comité d'Investissement, Comité d'Affectation et transfert en gestion de l'actif) ;
- Lors de la mise en place et le suivi des plans d'action par la Gestion Immobilière, la gestion technique et la Direction ESG ;
- Lors du reporting annuel et du calcul des indicateurs d'impacts publiés annuellement dans le rapport annuel des fonds.

Les indicateurs et éléments d'analyse sont présentés annuellement dans le rapport extra-financier des fonds, intégré au rapport annuel.

6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par les fonds ?

Le suivi de la performance ESG des actifs des fonds labellisés se fait via 8 à 9 indicateurs choisis par SOFIDY et détaillés ci-dessous. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques des fonds.



Indicateurs d'impacts pour les fonds Sofidy Pierre Europe, Sofidy Europe Invest et Sofidynamic :

Pilier	Thématique	Indicateur
Environnement	Energie	Consommations énergétiques moyennes, toutes surfaces et tous fluides des actifs en kWh _{EF} /m ²
	GES	Emissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques des actifs en kgCO ₂ eq/m ²
	Energie & GES	Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini
	Biodiversité	Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et mis en œuvre la majorité des recommandations ou ayant un plan d'action en cours de déploiement
Social	Transports en commun	Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun
	Services rendus aux occupants	Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité
Gouvernance	Preneur	Part des actifs dont plus de 50% des locataires ont signé des annexes environnementales
	Achats responsables	Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG
	Résilience au changement climatique	Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini

Indicateurs d'impacts pour le fonds SoLiving :

Pilier	Thématique	Indicateur
Environnement	Energie	Consommations énergétiques moyennes, toutes surfaces et tous fluides des actifs en kWh _{EF} /m ²
	GES	Emissions de GES moyennes relatives aux consommations énergétiques des actifs en kgCO ₂ eq/m ²
	Energie	Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini
Social	Transports en commun	Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun
	Services rendus aux occupants	Part des actifs comportant plus de 5 services sur site ou à proximité
	Impact local positif	Part des actifs répondant à un fort besoin en logement (résidences étudiants, résidences seniors, coliving, logements situés en zone tendue ou dont le besoin est démontré par une étude dans les autres pays d'Europe)
	Confort et bien-être	Part des actifs avec au moins 3 équipements de confort et bien-être
Gouvernance	Preneur	Part des actifs dont la clause ESG a été incluse dans les contrats pour plus de 50% des locataires ou gestionnaires
	Résilience au changement climatique	Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre

Sur au moins 2 indicateurs d'impact de chaque fonds labellisé ISR, SOFIDY s'engage à ce que ces 2 indicateurs choisis surperforment un benchmark interne et/ou externe. Les indicateurs choisis de surperformance pourront évoluer dans le temps sur chaque fonds labellisé ISR. Les résultats démontrant la surperformance par rapport aux benchmark interne et/ou externe sont précisés dans les rapports annuels des fonds.



6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ?

Différents supports concernant la démarche et stratégie ESG de la société de gestion et des fonds sont disponibles :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion/mise à jour
Code de transparence ISR	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Prospectus des fonds	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire
Document d'informations clés	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire
Rapport annuel	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Charte ESG	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : https://www.sofidy.com/	Annuelle
Fiche produit	Site internet : https://www.sofidy.com/	Dès que nécessaire

D'autres supports médias peuvent également informer les investisseurs, tels que (liste non exhaustive) :

- Publications postées régulièrement sur les réseaux sociaux LinkedIn et Twitter ;
- Article sur le site internet de la société de gestion ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur les présentations de la SCPI (newsletters, webinaires, présentations distributeurs, etc.);
- Plaque commerciale présentant les objectifs ISR de la SCPI.

6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement des parties prenantes ?

SOFIDY publie sa [politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes](#) clés sur son site internet et via l'ensemble des documents listés dans le tableau ci-dessus. Certains indicateurs de résultats sont également présentés dans les rapports extra-financiers des fonds, publiés annuellement.