



SOFIDYNAMIC

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

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

A) Résumé

SOFIDYNAMIC est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

La SCPI SOFIDYNAMIC a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Investis principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeubles...) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...), et de manière accessoire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ;
- Situés dans l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

Une attention particulière sera portée sur :

- Une granularité soutenue en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une diversité géographique et de typologies d'usage.

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

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

Pour une information détaillée sur la méthodologie d'évaluation des critères « ESG », merci de vous référer à l'ensemble de la documentation de SOFIDYNAMIC (notamment la note d'information, DIC, Code de Transparence ISR, la fiche produit, les reportings) disponible à l'adresse suivante :

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

Le fonds SOFIDYNAMIC est un produit financier de SOFIDY, qui promeut des caractéristiques environnementales au sens de la réglementation SFDR ; et bien qu'il n'ait pas d'objectif d'investissement durable, il aura une part minimale de 25 % d'investissements durables avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOFIDYNAMIC de SOFIDY promeut trois caractéristiques environnementales et a mis en place des indicateurs de suivi afin de s'assurer du respect de celles-ci, à savoir :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

Le fonds SOFIDYNAMIC s'est fixé un objectif d'investissement durable² sur une partie de son portefeuille.

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

La part d'investissements durables du fonds s'applique à tous les actifs de plus de 1000 m², à savoir 25 % (en valeur) du portefeuille. Les actifs inclus dans cette part d'investissement durable doivent avoir atteint au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

- **Energies renouvelables**

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire.

OU

- **Biodiversité**

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

- **Réduction des consommations énergétiques et décarbonation**

- Travailler sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030 :
 - Atteindre les objectifs DEET³ tels que définis par la réglementation française ou ;
 - Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM⁴) ou ;
 - Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 25 %.

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

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

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

- L'intensité énergétique de tous ses actifs (kWh_{EF}/m².an) ;
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) (kgCO₂eq/m².an).

C) Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

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

Le fonds SOFIDYNAMIC de SOFIDY promeut les trois caractéristiques environnementales suivantes :

- Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre (GES) associées, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique et carbone des actifs détenus par le fonds ;

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

³ Dispositif Eco énergie tertiaire

⁴ Carbon Risk Real Estate Monitor

- Les énergies renouvelables, via l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, via la réalisation d'un diagnostic écologique pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées.

La SCPI SOFIDYNAMIC dispose également du label ISR Immobilier.

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

- Environnement (atténuer le changement climatique, réduire l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes) ;
- Social (assurer aux locataires l'accès aux mobilités durables, garantir aux locataires l'accès à des services diversifiés) ;
- Gouvernance (intégrer les parties prenantes dans la démarche ESG, améliorer la résilience des bâtiments face au changement climatique).

D) Stratégie d'investissement

La SCPI a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif. L'univers d'investissement de la SCPI se compose d'actifs immobiliers :

- Investis principalement en murs de commerces (retail parks, moyennes surfaces de périphérie, galeries commerciales, commerces de pied d'immeubles...) et en immobilier d'activité au sens large (logistique, principalement dite « urbaine », locaux d'activité, entrepôts, stockage pour particuliers, locaux industriels, data centers...), et de manière accessoire en actifs immobiliers de bureaux, hôtellerie et loisirs, santé, résidences gérées et résidentiel ;
- Situés dans l'Espace Économique Européen, du Royaume-Uni et de la Suisse.

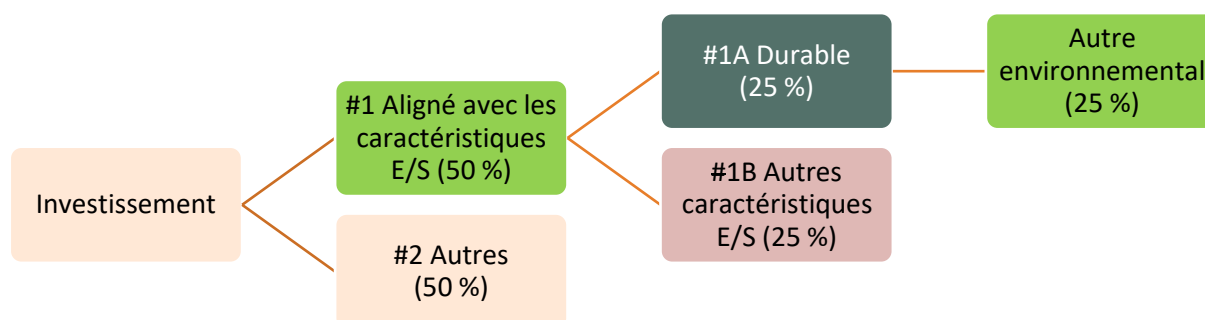
Une attention particulière sera portée sur :

- Une granularité soutenue en termes de nombre d'actifs et de locataires et ;
- Une diversité géographique et de typologies d'usage.

La stratégie ISR de SOFIDYNAMIC est réalisée en déployant de façon systématique des critères ESG d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode dite « Best-In Progress ». Cette approche est décrite dans le paragraphe G ci-dessous.

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

E) Proportion d'investissements



Le Fonds s'engage à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 50 % des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 50 % des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 25 % des actifs sont en catégorie « #1A Durable ».
 - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 25 % ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0% ont un objectif social.

F) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

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

Afin de mesurer l'atteinte des trois caractéristiques environnementales qu'a choisi le fonds SOFIDYNAMIC, ainsi que des objectifs associés, six indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la totalité de l'actif ou sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Intensité carbone en KgCO₂eq/m² ;
- Part des actifs travaillant sur une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES associées à l'horizon 2030, telle que définie au paragraphe A ;
- Part des actifs ayant souscrit un contrat d'électricité d'origine renouvelable ;
- Part des actifs ayant réalisé un diagnostic écologique et ayant un plan d'action biodiversité en cours de déploiement ;
- Part des actifs ayant mis en place la majorité des recommandations suite au diagnostic écologique.

En plus des indicateurs susmentionnées, le fonds suit également la performance ESG de tous ses actifs à travers les indicateurs détaillés ci-dessous :

- Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse des risques climatiques ;
- Part des actifs ayant transmis un éco-guide aux locataires.

Conformément à la stratégie ISR, le fonds suit également la performance ESG de ses actifs à travers les indicateurs suivants :

- Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transports en commun ;
- Part des actifs comportant plus de cinq services sur site ou à proximité ;
- Part des actifs dont plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales ;
- Part des mandats de Property Management incluant une clause ESG ;
- Part des actifs ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini.

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

Si la performance de l'actif par rapport aux objectifs ESG du fonds n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIDYNAMIC, l'évaluation de l'absence de préjudice important est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important par rapport à la stratégie du fonds, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

G) Méthodologies appliquées

La stratégie d'investissement est complétée par une démarche d'Investissement Socialement Responsable, réalisée en déployant de façon systématique des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) d'une part dans la stratégie d'investissement et d'autre part dans la stratégie de gestion des actifs, selon la méthode d'amélioration de la performance dite «Best-In Progress».

En pratique, chacun des actifs immobiliers de la SCPI est noté à partir d'une grille d'évaluation dédiée intégrant les critères ESG. Les critères de cette grille sont déclinés en fonction des typologies de bâtiments gérées par le fonds (bureaux, commerces de pied d'immeuble, autres commerces/logistique, tourisme et résidentiel), et de la phase de vie du bâtiment (à savoir en exploitation ou au cours d'un projet de développement). Les actifs situés sous la note-seuil définie pour la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'action, afin d'améliorer leur note ESG initiale.

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

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

Après l'investissement, les indicateurs extra-financiers associés à la stratégie du fonds sont reportés annuellement.

H) Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées, comme celles listées au paragraphe F.

Les principales sources de données sont les suivantes : données collectées lors des due diligence des actifs, données renseignées par les Assets et les Property Managers, et données remontées via l'outil de reporting dédié aux consommations d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles sera indiquée dans le rapport annuel du fonds.

Les données sont contrôlées et fiabilisées par les équipes de Gestion de la Société de Gestion de manière annuelle.

I) Limites des méthodologies et des données

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

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

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

L'évaluation des actifs selon les critères ESG est réalisée à partir des informations fournies en interne par les Asset et Property Managers et en externe via des prestataires externes.

La grille d'analyse ESG a été développée avec l'aide d'un prestataire externe, spécialisé en immobilier durable.

J) Diligence raisonnable

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

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

K) Politiques d'engagements

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

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

https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/04/PEPP-SY-012025-FR-1-1961_Politique-engagement-partie-prenante.pdf

L) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.