



REPUBLIQUE FRANÇAISE

SOLIVING
OPCI THÉMATIQUE
RÉSIDENTIEL EUROPE



Rapport ISR

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

Démarche ESG

1	Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)	4
1.1	Synthèse de l'approche ESG du fonds	4
1.2	Démarche ESG de SOFIDY.....	5
1.3	PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant	8
1.4	PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local	10
1.5	EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien	11
1.6	GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés	13
1.7	Méthode d'évaluation et de progrès ISR	14
1.8	CAS D'ÉTUDE - La performance extra-financière des actifs	15

1 Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)

1.1 Synthèse de l'approche ESG du fonds

Pour participer à la transition écologique, et renforcer la valorisation de ses actifs à long terme, SOLIVING a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine.

Le déploiement de cette démarche repose sur une analyse ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun des actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

Le fonds s'appuie sur deux cadres ESG pour mettre en œuvre cette stratégie :

- Le label ISR immobilier
- La réglementation SFDR, vis-à-vis de laquelle il est classé « Article 8 », avec en outre un objectif de durabilité.

Cadres de gestion ESG appliqués au fonds

Label ISR immobilier

Robustesse de la démarche ESG attestée par un auditeur AFNOR
Démarche de progrès suivie et publiée annuellement

Article 8 au sens de la SFDR

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

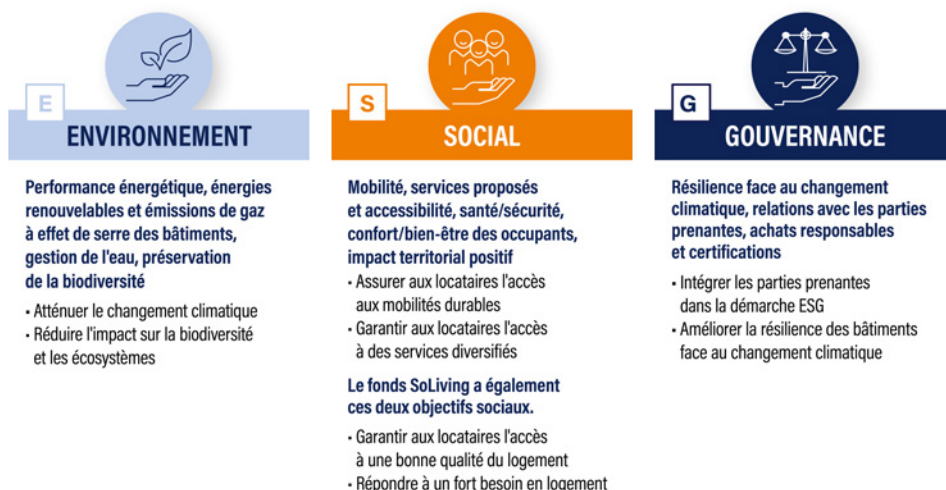
Le fonds a défini des objectifs ESG pour chacun de ces cadres. Ceux-ci sont décrits ci-dessous.

Objectifs ISR du fonds

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

SOLIVING a obtenu en juin 2022, le label ISR immobilier. Ce label d'État a pour objectif d'établir un cadre d'investissement et de gestion responsable pour les fonds immobiliers, et d'attester de la définition d'objectifs ambitieux, de leur suivi et de leur bonne réalisation sur les thématiques Environnementale, Sociale et de Gouvernance.

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



Objectifs extra-financiers complémentaires dans le cadre de la réglementation SFDR

En complément des objectifs définis dans le cadre du label ISR, le fonds s'est fixé les objectifs suivants de sa démarche ESG globale.

SoLiving s'est fixé un objectif d'investissement durable d'avoir au moins 50 % du patrimoine répondant à un besoin fort en logement.

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

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

Renvoi vers l'annexe SFDR et les éléments ISR

Cette démarche classe le fonds « Article 8 » au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité. Le détail du suivi annuel de cette démarche et les indicateurs associés est indiqué dans l'annexe SFDR p. 84.

Par ailleurs, le suivi de la démarche ISR du fonds est décrit dans le corps de ce document.

Chiffres clés

Le fonds met d'ores et déjà en œuvre des actions concrètes pour rendre ses actifs plus respectueux de l'environnement et utiles à la société. Ci-dessous quelques chiffres clés.



- des actifs :
- Font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (données réelles ou estimées)
 - Font l'objet d'une analyse des risques climatiques à l'investissement, puis de manière annuelle
 - Analysés selon des critères ESG en phase d'investissement

- des collaborateurs :
- Formés en continu aux sujets ESG
 - Ont une partie de la rémunération indexée sur des critères ESG

1.2 Démarche ESG de SOFIDY

Piliers de la démarche ESG de SOFIDY

En tant qu'acteur majeur de la gestion d'actifs immobiliers, SOFIDY a pour objectif de prendre en compte les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la conduite de ses activités. La société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Ainsi, SOFIDY structure sa démarche extra-financière autour de quatre thèmes prioritaires :



Une démarche ESG intégrée à celle du Groupe 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 inscrit sa stratégie ESG dans des convictions et une dynamique forte initiées depuis 2014.

UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AU SEIN DU GROUPE TIKEHAU CAPITAL

2025
2024

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des activités immobilières du groupe Tikehau Capital

Poursuite du travail de déploiement des actions sur les actifs (énergie, climat, biodiversité...)



2023
2022

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY PIERRE EUROPE et SOLIVING

1^{er} bilan carbone réalisé sur l'ensemble du patrimoine immobilier et validation de la trajectoire de décarbonation NZAM



The Net Zero Asset Managers initiative

2021
2020

Publication de la Charte ESG

Obtention du label ISR Immobilier pour les fonds SOFIDY EUROPE INVEST

Obtention d'un A+ pour le module stratégie et gouvernance de l'UN PRI



2019
2018

Sofidy devient filiale du groupe Tikehau Capital

Application de la politique d'investissement responsable du Groupe

Premier bilan carbone du groupe Tikehau Capital



2017
2014

Équipe ESG dédiée

Premier rapport de développement durable publié

Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI)



Sofidy / Groupe Tikehau Capital

Adhésions 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.

STANDARDS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX	
Le Groupe Tikehau Capital est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2014, et s'est engagée dans une démarche d'amélioration continue. En 2024, Tikehau Capital a reçu le score A+ de 4/5 étoiles par les UN PRI, pour ses modules stratégie et gouvernance ESG et 4/5 étoiles pour son module immobilier. Ce score est toujours valable en 2025.	Signatory of: 
Le Groupe Tikehau Capital est engagé 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.	
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 est un membre de l'ASPIM et participe de manière active à la promotion des meilleures pratiques sectorielles en matière d'intégration ESG.	
SOFIDY est membre de l'Association Française de la Gestion financière, et participe à commission investissement responsable.	
SOFIDY est un membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), et participe à sa commission de développement durable.	
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. En 2023, cette organisation a validé la trajectoire de décarbonation du Groupe.	

1.3 PROGRÈS - Faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement. Il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SOLIVING a développé une démarche « Best-in-progress », qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière d'ESG.

Suivre les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre

SOFIDY monitor les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m², en collectant en priorité les consommations gérées (parties communes), et en étendant cette collecte aux consommations des locataires lorsque ceux-ci donnent leur accord. Cette collecte est étendue à l'ensemble des actifs, avec des données réelles ou estimées. Les émissions de gaz à effet de serre associées à ces consommations sont également suivies annuellement : un bilan carbone est réalisé tous les ans sur le patrimoine de SOFIDY.

Les équipes de gestion travaillent en partenariat avec la société Deepki, qui apporte à SOFIDY son expertise d'analyse et d'optimisation des données énergétiques des bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique. 100% des actifs de SOLIVING sont monitorés avec des consommations réelles ou estimées. Cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, un outil de calcul des émissions carbone a été développé afin d'automatiser ces calculs, ainsi qu'un tableau de bord de suivi des consommations d'énergie et des émissions carbone pour simplifier et automatiser l'analyse et la consolidation de ces données.

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

Sofidy et le Groupe Tikehau Capital ont travaillé à définir un objectif de décarbonation visant à limiter le réchauffement climatique à 2°C. Cet objectif a été validé en 2023 par la Net Zero Asset Manager Initiative. Pour les actifs immobiliers sous gestion, l'ambition est d'aligner les bâtiments tertiaires français de plus de 1000 m² avec les trajectoires du CRREM à horizon 2030. Cet objectif pourra être revu à la hausse à moyen terme.

Concrètement, Sofidy agit de manière à améliorer la performance énergétique de ses actifs immobiliers. Sofidy a réalisé des audits énergétiques sur des actifs représentatifs du patrimoine (représentant 801 000 m²) et un outil générateur de plan d'action a été développé 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. 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, centres commerciaux...).

En 2025, SOLIVING a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1000 m² et les actifs ayant des DPE F et G en priorité. L'intégration de plans d'actions d'amélioration des performances énergétiques et carbone sont appliquées en priorité à tous les actifs de plus de 1000 m², même ceux situés à l'étranger, et aux actifs disposants d'un DPE F ou G. La société de gestion va ainsi plus loin que l'obligation réglementaire du Décret Tertiaire.

Quelques exemples d'actions de réductions des consommations :

- Actions de régulation et de maintenance des équipements ;
- Sensibilisation des locataires et parties prenantes au travers de conventions et de recommandations ;
- Choix d'équipements performants lors de remplacements courants (éclairage LED, chauffage, ventilation, gestion technique du bâtiment...)
- Intervention sur le clos/couvert : isolation des toitures et changement des ouvrants.

Analyser les risques climatiques pour améliorer la résilience des bâtiments

En 2025, Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont poursuivi le travail débuté en 2024 avec un cabinet de conseil spécialisé immobilier durable, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission s'est déroulée en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE⁽¹⁾. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition⁽²⁾ des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permet de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SOLIVING. La deuxième phase du projet s'est déroulée courant 2025 et a permis de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique sur des actifs prioritaires, travail qui sera poursuivi dans les mois à venir.

(1) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.

(2) L'exposition aux risques climatiques concerne la localisation des biens (maisons, immeubles, etc.) dans des zones susceptibles d'être affectées par des phénomènes climatiques extrêmes, comme les inondations ou les tempêtes. La vulnérabilité, quant à elle, se réfère à la capacité de ces biens à résister aux effets de ces risques, en tenant compte de facteurs tels que la qualité de la construction, les aménagements de protection ou les mesures d'adaptation prises.

Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOLIVING prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs.

Par son activité de gestionnaire d'actifs existants, SOLIVING 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.

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 pour 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, et plus largement aux activités immobilières de Tikehau Capital :



Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur chaque type d'actif du portefeuille. 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. Ces plans d'action biodiversité sont déployés sur les actifs de SOLIVING pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

Les actions permettant de préserver la biodiversité sont également valorisées dans le cadre de la démarche ISR. Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues.

Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide⁽¹⁾ distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse...).

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

SOLIVING incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. A cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'énergie, d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants. En 2025, les locataires de l'ensemble des actifs en gestion ont été sensibilisés à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

Liste des indicateurs environnementaux du fonds (au 31/12/2025)⁽²⁾

Pilier Environnement		2025	2024	2023
N°1	CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES RÉELLES OU EXTRAPOLÉES DU PATRIMOINE (KWHEF/M²) BENCHMARK EXTERNE (INDEX ESG DEEPI 2025) ⁽³⁾ : 177 KWHEF/M²	ND KWHEF/M²	ND KWHEF/M²	ND KWHEF/M²
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°2	ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) (KGC02EQ/M²/AN) BENCHMARK EXTERNE (INDEX ESG DEEPI 2025) ⁽³⁾ : 19,9 KGC02EQ/M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN	ND KGC02EQ/ M²/AN
	Objectif de l'indicateur : Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers.	Méthode de calcul : Émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) totales du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire.		
N°3	PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI ⁽⁴⁾ BENCHMARK INTERNE : 80% ⁽⁵⁾	100 %	ND	ND
	Objectif de l'indicateur : La définition des plans d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions de GES permet d'identifier les actions qui contribueront à la performance énergétique et à la décarbonation de l'actif.	Méthode de calcul : Part des actifs ayant un plan d'action de réduction des consommations énergétiques et émissions GES défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		

* Indicateur de surperformance du fonds.

(1) Un guide de bonnes pratiques abordant divers sujets environnementaux tels que l'efficacité énergétique par exemple.

(2) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2025, SOLIVING détient cinq actifs en exploitation.

(3) La valeur calculée pour le benchmark externe est un calcul des valeurs individuelles par pays et par typologie dans l'Index ESG de Deepki (<https://index-esg.com/>) pondéré (en surface) par le poids de chaque actif dans le portefeuille du fonds. L'objectif est de constituer une valeur de benchmark représentative des typologies et des pays présents au sein du fonds.

(4) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

(5) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds de Sofidy.

1.4 PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et contribuer au développement économique local

Au travers des activités d'investissement, et de la gestion des actifs immobiliers, SOLIVING finance l'économie réelle.

Contribuer au dynamisme des centres urbains

En participant au développement de l'activité économique par l'investissement dans des bâtiments à usage résidentiel, SOLIVING contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des logements qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement, via l'activité des locataires ou indirectement dans le cadre de travaux de rénovation.

Le tissu économique local dans lequel les actifs sont intégrés est analysé au cours de la phase d'investissement. La grille ESG intègre en effet des critères évaluant les services disponibles pour les utilisateurs, à la fois dans l'actif lui-même et dans un rayon de 500m. En prenant en compte ces critères dans les décisions d'investissement, les services accessibles aux utilisateurs des bâtiments sont identifiés, ainsi que la façon dont ces actifs et leurs utilisateurs peuvent contribuer à l'activité qui les entoure.

SOLIVING contribue plus largement à la « ville du quart d'heure ». Le principe d'une ville du quart d'heure est de proposer tous les services essentiels à 15 minutes à pied ou à vélo, promouvant les communautés locales et réduisant les émissions de carbone.

Investir dans des bâtiments répondant à un besoin fort en logement

Avec la création du fonds résidentiel SOLIVING, SOFIDY souhaite investir au moins 50% du patrimoine du fonds dans les bâtiments répondant à un fort besoin en logement :

- En privilégiant les zones tendues pour le logement classique ;

- En favorisant l'accès au logement pour les étudiants, les seniors ou encore les bénéficiaires du dispositif VISALE.

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.

Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOLIVING s'attache 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.

De plus, SOLIVING est très attentif à la proximité de ses actifs à des solutions de mobilité douce 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 à l'investissement. Sofidy s'attache ainsi à privilégier les investissements accessibles et à développer des solutions de mobilité douces en phase de gestion lorsque cela est pertinent.

L'incitation des locataires et utilisateurs des actifs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce, rentrent également dans un travail global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs de SOLIVING.

Liste des indicateurs sociaux du fonds (au 31/12/2025)⁽¹⁾



Pilier Social

		2025	2024	2023
N°1	PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORTS EN COMMUN* BENCHMARK INTERNE : 97 % ⁽²⁾	100 %	100 %	100 %
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins une option de ligne de transport à 500m de l'actif contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) bénéficiant d'au moins une option de ligne de transport à moins de 500m de l'actif, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°2	PART DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ⁽³⁾	67,2 %	ND	ND
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui dispose de plus de 5 offres de services différentes contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et d'impact social et territorial positif.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 5 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°3	PART DES ACTIFS RÉPONANT À UN FORT BESOIN EN LOGEMENT (RÉSIDENCES ÉTUDIANTS, RÉSIDENCES SÉNIORS, COLIVING, LOGEMENTS SITUÉS EN ZONE TENDUE OU DONT LE BESOIN EST DÉMONTRÉ PAR UNE ÉTUDE DANS LES AUTRES PAYS D'EUROPE)	100 %	100 %	100 %
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui est situé en Zone A ou qui bénéficie d'une étude démontrant le besoin de logement contribue à l'objectif social principal du fonds.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) situés en zone tendue A ou bénéficiant d'une étude démontrant le besoin de logement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		
N°4	PART DES ACTIFS AVEC AU MOINS 3 ÉQUIPEMENTS DE CONFORT ET BIEN-ÊTRE⁽³⁾	67,2 %	ND	ND
	Objectif de l'indicateur : Le suivi du pourcentage du patrimoine qui bénéficie d'au moins 3 équipements de confort et bien être contribue à l'objectif principal d'intégration des attentes des utilisateurs et leur confort et bien-être.	Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) disposant d'au moins 3 équipements de confort et bien être, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.		

* Indicateur de surperformance du fonds.

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2025, SOLIVING détient cinq actifs en exploitation.

(2) Benchmark interne calculé sur l'ensemble des actifs des fonds de Sofidy.

(3) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

1.5 EPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien

SOFIDY, et spécifiquement SOLIVING, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses parties prenantes ⁽¹⁾ dans le cadre de sa démarche ESG.

Engagement des associés

SOFIDY propose aux associés des fonds gérés d'opter pour la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales ainsi que de l'intégralité de documents périodiques et réglementaires. La dématérialisation contribue ainsi à réduire le nombre de documents imprimés et par conséquent l'impact carbone et environnemental de SOLIVING.

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. SOFIDY achète chaque année des arbres, dans des forêts où la préservation et le développement de la biodiversité est une priorité. Sofidy a financé l'achat de plus de 2 800 arbres dans des forêts françaises : en Ardèche, dans la Meuse et dans la Nièvre. 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.

Engagement des locataires

SOLIVING a un objectif concret de sensibilisation aux enjeux environnementaux auprès des locataires de ses actifs, par la transmission d'éco guides et l'intégration d'annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. L'éco-guide promeut les gestes éco-responsables au quotidien pour impliquer les locataires dans la démarche ESG et réduire par exemple les consommations et émissions liées aux activités de l'actif.

Par ailleurs, SOLIVING intègre dans l'ensemble de 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 locataires 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.

Ainsi, 100 % des nouveaux actifs transmettent un éco-guide et une annexe environnementale aux baux aux locataires.

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

<https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

Engagement des distributeurs et partenaires commerciaux

Les distributeurs et partenaires commerciaux de SOFIDY sont également associés à la démarche ESG. 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.

58 % des distributeurs/partenaires commerciaux de SOFIDY ont signé la charte Distributeur Responsable ⁽²⁾.

Engagement des prestataires

SOFIDY a également établi une charte « fournisseur responsable » annexée aux principaux contrats (contrats de gestion technique, de maintenance...) avec l'objectif de sensibiliser ces fournisseurs aux enjeux ESG, d'exprimer les attentes de SOFIDY sur ces enjeux et d'inciter les fournisseurs à renforcer leurs politiques.

En plus de la charte fournisseur responsable, SOLIVING 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 intégrant des critères ESG.

Au 31 décembre 2025, 100% des actifs sont gérés par un gestionnaire d'immeuble ayant signé un mandat comportant des clauses ESG ou par un gestionnaire d'immeuble interne formé à ces enjeux.

SOFIDY réalise également des Comités ESG avec les property managers. Cette initiative s'articule autour d'un échange annuel avec les property managers qui gèrent les actifs en portefeuille afin de partager les attentes de SOFIDY en matière d'ESG, de communiquer la performance ESG de chaque actif géré et d'identifier les actions à mettre en œuvre sur les actifs dans le cadre de l'approche « Best in Progress ».

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.

Pour plus de détails, la politique d'engagement des parties prenantes de SOFIDY est disponible ici :

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

(1) Acteurs qui interagissent avec SOFIDY : collaborateurs, locataires, syndics de copropriétés, fournisseurs ...

(2) Résultat au 31/12/2025



Liste des indicateurs de gouvernance du fonds (au 31/12/2025)⁽¹⁾



Pilier Gouvernance

2025 2024 2023

N°1	PART DES ACTIFS DONT LA CLAUSE ESG A ÉTÉ INCLUSE DANS LES CONTRATS POUR PLUS DE 50% DES LOCATAIRES OU GESTIONNAIRES ⁽²⁾	100 %	ND	ND
Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50% des locataires ou gestionnaires ont signé des annexes environnementales, ou clauses ESG, contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable. Méthode de calcul : Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50% locataires ou gestionnaires ayant signé des annexes environnementales, ou clauses ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.				
N°2	PART DES ACTIFS POUR LESQUELS AU MOINS UN DES RISQUES FAIT L'OBJET D'UN PLAN D'ACTION PARTIELLEMENT OU TOTALEMENT MIS EN ŒUVRE ⁽²⁾	0 %	ND	ND
Objectif de l'indicateur : Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini et sa mise en œuvre contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques. Méthode de calcul : Part des actifs pour lesquels au moins un des risques fait l'objet d'un plan d'action partiellement ou totalement mis en œuvre, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.				

(1) Tous les indicateurs sont calculés sur les actifs immobiliers en exploitation. Au 31 décembre 2025, SOLIVING détient cinq actifs en exploitation.
(2) Indicateur nouvellement introduit dans le cadre du nouveau cycle de labellisation ; aucune donnée disponible pour les exercices 2023 et 2024.

1.6 GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

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 des activités.

SOFIDY a créé un comité ESG qui comprend notamment la Direction Générale, afin de définir et promouvoir la politique ESG dans le cadre de la société de gestion.

Le comité ESG de SOFIDY a pour principales missions :

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que 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 ;
- 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 de la société de gestion.

Des collaborateurs engagés dans la démarche ESG

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 sont formés à la « Fresque du Climat »), ou encore de formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme la réglementation durable ou le label ISR, ou encore l'impact de l'immobilier sur la biodiversité et les actions pour protéger celle-ci.



100% des collaborateurs formés aux causes et conséquences du changement climatique, ainsi qu'aux pistes d'actions à mettre en œuvre pour diminuer l'empreinte carbone de SOFIDY et dans sa vie personnelle

Par ailleurs, une partie de la rémunération variable 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.

Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOLIVING 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, et en particulier pour les actifs immobiliers :

- Le respect de la politique d'exclusion du Groupe ;
- 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 durabilités 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, les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport de combustibles fossiles sont exclus des investissements, de même que les actifs ayant un DPE F ou G qui ne peuvent faire l'objet d'un plan d'action d'amélioration.

Cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

SOLIVING utilise un cadre de gestion pour évaluer et suivre la performance extra-financière de ses actifs. Celui-ci intègre les exigences d'un Article 8 au sens de la réglementation SFDR, avec en outre un objectif de durabilité.

Cela signifie que SOLIVING s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité⁽¹⁾, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reporting, un outil d'analyse ESG développé spécialement pour SOFIDY avec des cabinets de conseil spécialisés est utilisé.

Les équipes en charge de la gestion immobilière des actifs détenus par SOLIVING travaillent au quotidien pour suivre ces critères sur les actifs, et mettre en œuvre des actions permettant de les faire progresser dans l'atteinte des objectifs de durabilité fixés.

(1) 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>

1.7 Méthode d'évaluation et de progrès ISR

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

La grille d'évaluation est adaptée à chaque typologie d'actifs sous gestion composant les fonds de SOFIDY : 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.

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.

Les thématiques et les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

PILIER	Bureaux	Pied d'immeuble	Autre commerce / Logistique	Tourisme	Résidentiel
Environnement	45%	30%	50%	40%	35%
Social	30%	45%	20%	35%	45%
Gouvernance	25%	25%	30%	25%	20%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, une notation de l'actif est réalisée en complétant la grille ESG pour établir si l'actif atteint la note-seuil ISR de sa typologie.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note-seuil, l'équipe Investissement, en lien avec l'équipe Gestion, doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG, pour atteindre la note-seuil ou pour progresser de 20 points minimum (sur un total de 100 points). Celui-ci doit être mis en œuvre dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration doit être intégré au Business Plan de l'actif.

Le pilotage de la mise en œuvre de ces plans d'actions est suivi lors de réunions spécifiques regroupant la gestion, l'équipe ESG et la direction générale. L'évolution des notes ESG de chaque actif en particulier est suivie, de manière à garantir un processus d'amélioration continue de la performance extra-financière des actifs et du 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.

A partir de ces critères, 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 :

- Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOLIVING selon les informations disponibles (benchmark 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 du patrimoine de SOLIVING. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.
- Évaluant les critères alignés à la stratégie des fonds et basés sur des domaines qui peuvent être maîtrisés par les fonds.

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 l'actuel actif en développement sera livré plus tard dans le présent cycle, seules les notes seuils en exploitation sont utilisées.

Pour SOLIVING, la note seuil actuelle est de 76.65.

La méthodologie ISR de SOLIVING utilisée pour procéder à l'évaluation des actifs immobiliers est détaillée dans le code de transparence du fonds, disponible sur le site internet. Cette méthodologie prend en compte les modifications apportées à la grille ESG en 2025. <https://www.sofidy.com/app/uploads/2024/05/CDT-SY-042025-FR-4-1963.pdf>

SOLIVING travaille sur cette nouvelle méthodologie et les plans d'actions associés sur le cycle actuel de labellisation. En particulier, les trois axes prioritaires suivants sont suivis :

- Poursuivre le déploiement de la stratégie biodiversité et la mise en œuvre des actions associées ;
- Travailler sur la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre associées ;
- Renforcer l'analyse des risques physiques sur le patrimoine et établir des plans d'action d'adaptation aux risques significatifs identifiés.

1.8 CAS D'ÉTUDE – La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de SOLIVING sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs en exploitation sont présentées ci-dessous :

SCORE ESG DES ACTIFS EN EXPLOITATION DE SOLIVING :

Actif	Note au 31/12/2025	Score E	Score S	Score G
CLAMART - 1 PASSAGE DU PANORAMA	50,66	21,90	17,09	11,67
COLOMBES - 31 RUE VICTOR HUGO	68,44	22,49	36,95	9,00
COURBEVOIE - 20 AVENUE MALVESIN	71,19	23,49	36,95	10,75
CHENNEVIERES SUR MARNE - 54, 58 BOULEVARD ARISTIDE BRIAND	63,34	15,20	38,14	10,00
LA ROCHELLE - 12 BOULEVARD SAUTEL	70,96	27,96	33,00	10,00

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOLIVING sont présentées dans les pages 8 à 11 de ce document.

Exemples de réalisations sur le portefeuille immobilier

Chennevières sur marne

Livrée en septembre 2025, la résidence services seniors de Chennevières-sur-Marne illustre l'engagement de Soliving en faveur d'un immobilier responsable, adapté aux besoins liés au vieillissement de la population. Ce programme neuf, composé de 105 appartements du studio au T3 sur 6 550 m², a été conçu pour offrir un cadre de vie de qualité à ses résidents, avec une attention particulière portée à l'accessibilité, au confort et à la convivialité des espaces communs, tels que le restaurant, la bibliothèque, la salle de cinéma, la salle de fitness ou encore la piscine. L'exploitation est assurée par Montana, acteur reconnu du secteur, ce qui contribue à la stabilité de l'usage et à la pérennité du modèle locatif. La mise en exploitation de cet actif, qui représente une part significative de la poche immobilière du fonds, illustre la capacité de Soliving à développer des actifs résidentiels spécialisés alliant qualité d'usage, réponse à un besoin sociétal identifié et inscription dans une logique de long terme.

La Rochelle

La maison de coliving de La Rochelle, acquise en novembre 2023 et entièrement rénovée, illustre l'approche ESG de Soliving, qui combine revalorisation du bâti existant et réponse à de nouveaux besoins d'habitat flexibles pour des publics mobiles, principalement étudiants. Composée de 17 chambres meublées et équipées, cette résidence se distingue par son attractivité auprès d'un public jeune, avec un taux d'occupation élevé malgré une rotation rapide des locataires, témoignant de son adéquation aux besoins locaux. Les travaux réalisés à la suite de l'acquisition ont permis à l'actif, aujourd'hui exploité en coliving, d'améliorer son DPE de D à B, traduisant un gain significatif en matière de performance énergétique et de confort d'usage. Le projet favorise par ailleurs la mutualisation des espaces et des équipements, dans une logique d'efficacité, de convivialité et de limitation de l'obsolescence technique. Sur le plan social, le format coliving contribue à l'accessibilité au logement et encourage la vie collective.

Clamart

La Résidence Tourisme et Affaires de Clamart, premier actif acquis par Soliving en mai 2022, s'inscrit pleinement dans la démarche ESG du fonds. Située en première couronne parisienne, cette résidence 3 étoiles propose une offre d'hébergement adaptée aux besoins des actifs et des voyageurs, tout en intégrant des critères exigeants en matière de performance environnementale. L'immeuble bénéficie d'une gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, ainsi que d'un suivi rigoureux de la maintenance technique, permettant de limiter son empreinte carbone et d'assurer la pérennité des installations. Sur le plan social, la résidence favorise l'accès à un logement temporaire de qualité dans une zone tendue, contribuant ainsi à la mobilité professionnelle et à la dynamique locale. Les espaces communs, pensés pour le confort et la convivialité, participent à la qualité de vie des occupants. Enfin, la gestion locative s'appuie sur des standards élevés en matière de sécurité, d'accueil et de services, garantissant un environnement sain. Cet actif illustre la capacité de Soliving à conjuguer attractivité économique, utilité sociale et responsabilité environnementale au sein de son portefeuille.

Colombes & Courbevoie

Les résidences de coliving seniors de Colombes et de Courbevoie, acquises en septembre 2022, incarnent l'innovation sociale au sein du portefeuille Soliving. Développé avec l'exploitant Chez Jeannette, ce concept de coliving senior est spécifiquement conçu pour des publics seniors autonomes, afin de favoriser le maintien du lien social et de prévenir l'isolement, enjeu majeur du vieillissement démographique. L'organisation des espaces privilégie la vie collective, avec des salons partagés et des services mutualisés, tout en préservant l'intimité de chaque résident. Les deux actifs ont fait l'objet d'un important programme de travaux visant à les transformer entièrement en concept de coliving pour seniors. À l'issue de ces travaux, leur DPE a progressé de D à C, traduisant une amélioration concrète de leur performance énergétique. L'intégration du projet dans un environnement urbain bien desservi par les transports en commun contribue également à renforcer l'accessibilité des sites et à limiter l'empreinte carbone liée aux déplacements.



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 - 91080 ÉVRY-COURCOURONNES
Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com
sofidy.com

ÉPARGNE | INVESTISSEMENT | GESTION IMMOBILIÈRE | FUND MANAGEMENT | GESTION PRIVÉE | FINANCEMENT

by **TO** TIKEHAU
CAPITAL