



SOFIPRIME

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

SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro-marchés résidentiels parisiens.

Le fonds SOFIPRIME 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 60% d'investissement durable avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

Le fonds SOFIPRIME géré par SOFIDY promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

Le fonds SOFIPRIME s'est fixé un objectif d'investissement durable² d'avoir 60% du patrimoine chauffé à l'électricité ou au chauffage urbain (équivalent à zéro énergie fossile), sur les équipements de chauffage individuels accessibles, à horizon 2030.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut une caractéristique environnementale, et a un objectif d'investissement durable sur une partie de son portefeuille, à savoir 60%.

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

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

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

- L'intensité énergétique de tous ses actifs ($\text{kWh}_{\text{EF}}/\text{m}^2.\text{an}$),
- Les émissions de gaz à effet de serre moyennes de tous ses actifs (scope 1, scope 2 et scope 3) ($\text{kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2.\text{an}$)

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 SOFIPRIME géré par SOFIDY promeut la caractéristique environnementale, suivante :

- La limitation des émissions de gaz à effet de serre, avec l'utilisation de systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain, donc sans énergie fossile.

D) Stratégie d'investissement

La SCPI SOFIPRIME a pour objet l'acquisition et la gestion d'un parc immobilier locatif.

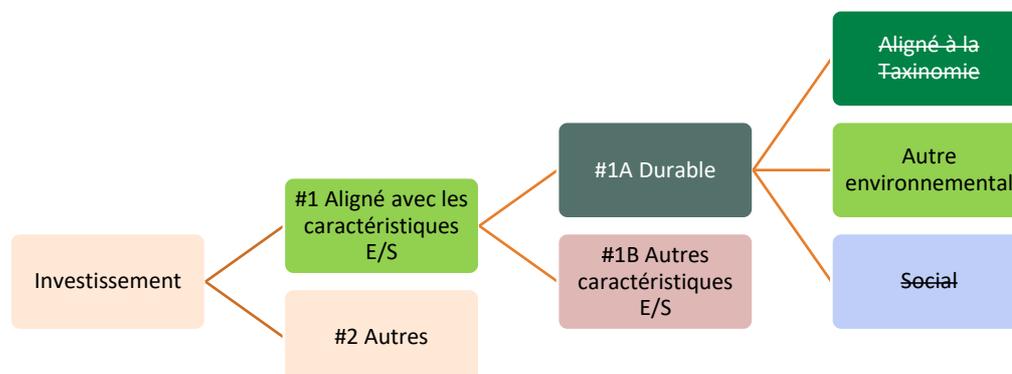
La stratégie d'investissement de SOFIPRIME principalement orientée vers le logement locatif résidentiel de qualité, de préférence dans les arrondissements et micro-marchés résidentiels parisiens.

² La Société de Gestion considère que le fonds poursuit, sur une partie de son portefeuille, un objectif d'investissement durable au sens de l'article 9(1) de la SFDR fondé sur une définition propriétaire des " investissements durables " qui inclut notamment les investissements immobiliers ayant un plan d'action pour améliorer les caractéristiques environnementales ou sociales. A ce jour, cette définition est considérée comme conforme à l'état actuel de la réglementation applicable. Néanmoins, la Société de Gestion souligne expressément que le cadre réglementaire reste susceptible d'évoluer, notamment dans le courant de l'année 2023. De tels changements peuvent amener la société de gestion à reconsidérer sa décision, étant précisé que cela ne devrait pas impacter la stratégie du fonds.

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

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 SOFIPRIME investit principalement en immobilier de bureaux et en immobilier d'entreprise au sens large (murs de commerces, hôtellerie et loisirs, logistique, entrepôts, immobilier de santé...).

Le fonds SOFIPRIME s'est engagé à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 0% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 100% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 40% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 60% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ». Parmi eux :
 - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne ;
 - 100% ont des objectifs d'investissements durables basés sur un autre objectif environnemental que l'alignement avec la Taxinomie ;
 - 0% ont un objectif social.

Le fonds SOFIPRIME n'est pas concerné par la vérification des garanties minimales de bonne gouvernance, du fait de son unique activité immobilière.

F) Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Les fonds classés Article 8 au sens du Règlement SFDR doivent justifier de l'atteinte de la caractéristique promue. Pour se faire, le fonds SOFIPRIME met en place des indicateurs de suivi, permettant de mesurer et de quantifier l'atteinte de ladite caractéristique.

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

- Pourcentage des actifs du fonds utilisant des systèmes de chauffage fonctionnant à l'électricité ou au chauffage urbain (c'est-à-dire sans énergie fossile).

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

Si la performance de l'actif par rapport à ces critères n'est pas satisfaisante, un plan d'action est élaboré, en vue de son amélioration significative en phase de gestion.

Une fois les actifs inclus dans le fonds SOFIPRIME, l'évaluation de ces indicateurs de suivi et des PAI (principales incidences négatives) décrits au paragraphe b) est faite annuellement. Si un actif se révèle causer un préjudice important sur l'une des trois thématiques citées ci-dessus, celui-ci fait l'objet d'un plan d'action.

G) Méthodologies appliquées

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

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

H) Sources et traitement de données

Dans le cadre du reporting obligatoire du produit financier classé Article 8 hybride, des données concernant chaque actif sont collectées et fiabilisées, comme :

- Les caractéristiques générales de l'actif (date de construction, surface, valeur hors droits, ...)
- Les critères environnementaux de l'actif (consommations d'énergie, classe de DPE...)
- Les critères sociaux (actif situé en zone tendue, actif répondant à la définition de commerce de proximité ...)
- Les informations concernant l'efficacité énergétique des actifs
- Les informations concernant l'implication dans des produits fossiles
- Les émissions de gaz à effet de serre
- L'envoi d'un éco-guide aux locataires
- La réalisation d'une analyse des risques climatiques selon les scénarios du GIEC ou équivalent

Les données nécessaires au calcul de l'alignement à la taxonomie européenne sont également collectées pour être reportées au niveau du fonds.

Les principales sources de données sont les suivantes : données collectées lors des due diligence des actifs, données renseignées par les assets et les property managers, et données remontées via l'outil Deepki pour les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

En cas de données partielles, la proportion de données réelles sera indiquée dans le rapport annuel du fonds. Les données sont contrôlées et fiabilisées par les équipes de gestion de la société de gestion, et par l'équipe de conformité de manière annuelle.

I) Limites des méthodologies et des données

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

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

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

J) Diligence raisonnable

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

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

K) Politiques d'engagements

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

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

<https://sofidy.com/app/uploads/2022/10/Politique-Engagement-Parties-Prenantes-v2.pdf>

L) Indice de référence désigné

Aucun indice de référence n'a été désigné.