

Politique d'intégration des risques en matière de durabilité



Avril 2025

Ce document répond aux exigences de l'article 3 du Règlement Européen (UE) 2019/2088, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), relatif à la publication d'informations sur l'intégration des risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement.

Sofidy est une filiale du groupe Tikehau Capital, acteur majeur de la gestion d'actifs alternatifs.

Sofidy intègre l'approche de développement durable du Groupe dans ses stratégies d'investissement, et construit sa démarche ESG, intégrant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, dans une dynamique forte initiée dès 2014. Celle-ci est guidée par la volonté d'investir dans des solutions innovantes qui permettent de soutenir l'économie réelle, et d'accélérer les changements positifs nécessaires pour l'économie et la société de manière générale.

L'approche de Sofidy repose sur deux mécanismes principaux :

- L'intégration des enjeux environnementaux à travers une démarche de progression ; et
- L'intégration des enjeux sociaux et de gouvernance à travers une stratégie d'investissement responsable et à impact positif pour la société.

Les piliers de la démarche ESG de Sofidy sont :

1. Progrès : faire progresser la performance environnementale du patrimoine existant
2. Proximité : développer l'immobilier de proximité et contribuer au développement économique local
3. Épargnants et Partenaires : travailler pour nos clients et avec nos partenaires au quotidien
4. Gouvernance : une organisation permettant d'atteindre les objectifs fixés

Davantage d'informations concernant cette démarche sont disponibles dans la Politique ESG de Sofidy, disponible à cette adresse : https://www.sofidy.com/app/uploads/2023/09/PESG-SY-092023-FR-1-919_Sofidy-Charte-ESG_planche.pdf

1. **Les risques en matière de durabilité**

Le risque en matière de durabilité est défini par le règlement SFDR ¹comme « *un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement* ».

L'activité d'investissement et de gestion immobilière est exposée à certains risques de durabilité, notamment liés au changement climatique et à l'altération de l'environnement. Ces transformations peuvent impacter le bâtiment, ses utilisateurs présents et futurs, mais aussi la réputation de la société.

Les principaux risques en matière de durabilité auxquels la société de gestion est exposée sont les suivants.

- **Risques physiques liés au changement climatique :**

Les risques physiques se matérialisent par des catastrophes naturelles qui augmentent en fréquence et en intensité (tempêtes, grêle, incendies, inondations, vague de chaleur, de froid, gonflement/retrait des argiles, submersions marines). Ces phénomènes amplifient l'usure du bâtiment et peuvent causer des dommages structurels au patrimoine immobilier détenu par la société.

¹ Réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), mise en place depuis 2021 par l'Union Européenne pour promouvoir une plus grande transparence des fonds en termes de performance extra-financière.

Les risques physiques chroniques ont un impact à plus long terme et peuvent se traduire par des phénomènes irréversibles d'augmentation des températures ou de montée des eaux. Ces facteurs fragilisent l'attractivité d'un bâtiment localisé dans un tel environnement, tant au niveau du confort des utilisateurs que pour de futurs acquéreurs.

- Risques liés à la perte de biodiversité

Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols.

De même, l'effondrement de la biodiversité peut se traduire par des conséquences financières importantes pour les actifs immobiliers, affectant leur valeur, leur attrait pour les acheteurs et locataires potentiels, ainsi que leurs coûts de maintenance à long terme.

- Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique

Les risques de transition résultent des effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, et risque d'opportunités de marché.

La transition écologique permet de renforcer et d'approfondir le cadre réglementaire sur différents objectifs environnementaux. Par exemple, ceux définis par le décret tertiaire² et le règlement Taxinomie³.

L'évolution du cadre réglementaire peut entraîner une obsolescence précoce des actifs immobiliers du fonds, l'industrie immobilière étant exposée aux enjeux climatiques en contribuant notamment à l'émission de gaz à effet de serre.

- Risques de contentieux et de responsabilité liés aux facteurs environnementaux

Le risque d'atteinte à la réputation de la société de gestion est majeur en cas de non-respect de la réglementation environnementale.

2. Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

SOFIDY intègre les risques en matière de durabilité dans ses décisions d'investissement à travers une analyse extra-financière détaillée⁴. Celle-ci prend en compte des critères prioritaires définis par la

² Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010.

³ L'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution ou encore la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

⁴ Par exemple, parmi les de critères analysés : émissions de gaz à effet de serre ; énergie ; mobilité ; santé et le confort des utilisateurs ; biodiversité, et résilience climatique.

société sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance. En particulier, les éléments suivants sont analysés :

- La politique d'exclusion définie par le Groupe Tikehau Capital⁵ et appliquée par Sofidy. Celle-ci couvre des secteurs dont les impacts négatifs pour l'environnement ou la société ont été démontrés. En 2024, quatre secteurs étaient exclus de l'univers d'investissement des actifs immobiliers :
 - Les armes controversées ;
 - La prostitution et la pornographie ;
 - Les énergies fossiles (actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles) ;
 - Le tabac (hors vente de détail) et la marijuana récréative.
- Les critères définis dans le cadre de la politique ISR de la société de gestion, intégrant les risques de durabilité.
- L'adéquation de l'actif avec les objectifs de durabilité définis pour chaque fonds dans le cadre de la démarche SFDR.
- L'absence d'impact négatif sur les autres critères environnementaux définis par la réglementation SFDR (prise en compte des Principales Incidences Négatives). En particulier, sont exclus des nouveaux investissements les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage ou le transport d'énergie fossiles, et les actifs avec un DPE F ou G ne pouvant pas faire l'objet d'un plan d'actions d'amélioration.

Sofidy réalise une analyse des risques climatiques sur chacun des actifs lors de leur acquisition, et renouvelle cette évaluation annuellement pour l'ensemble des actifs immobiliers qu'elle gère. Cette initiative s'inscrit dans la nécessité incontournable d'adapter le parc immobilier aux aléas climatiques de plus en plus fréquents, tels que les vagues de chaleur, les inondations et les sécheresses, etc.

Sofidy veille à prendre en compte les impacts de sa stratégie d'investissement sur les risques liés à la perte de biodiversité, notamment lors des phases d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers principalement situés en centre-ville. Cette démarche comprend une analyse cartographique du patrimoine afin d'identifier les enjeux de biodiversité autour des actifs et de mettre en œuvre des plans d'action pour préserver la biodiversité.

Chaque fonds a des objectifs ESG spécifiques, selon la classe d'actifs dans laquelle il investit. Les objectifs ainsi que les méthodologies d'analyse utilisées sont disponibles dans le code de transparence ISR, consultables à cette adresse, ou dans la documentation associée à chaque fonds (annexes précontractuelles SFDR, incluses dans les prospectus ou note d'information des fonds, notamment) : <https://www.sofidy.com/solutions/>

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

⁵ Tikehau Capital Group Exclusion policy : <https://www.tikehaucapital.com/~media/Files/T/Tikehau-Capital-V2/documents/sustainability/esg-publication/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

3. Gouvernance ESG

Au niveau du Groupe Tikehau Capital, le Comité d'orientation stratégique du développement durable pilote et structure la stratégie de développement durable du Groupe, identifie les collaborateurs et les partenariats stratégiques pour faire avancer les sujets liés au développement durable et définit les exclusions ESG, ainsi qu'une liste de surveillance ESG. Un directeur expert en développement durable a été nommé au sein de chaque ligne métier et, avec le support d'analystes ESG, ces derniers travaillent aux côtés des équipes pour assurer la proximité, l'agilité, le perfectionnement et l'intégration des critères de durabilité tout au long de la vie des investissements.

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

- D'analyser et de mettre en place des propositions et solutions relatives aux problématiques ESG actuelles et futures, ainsi que de permettre à la société d'améliorer ses performances en la matière ;
- De définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre à tous les niveaux de la société ;
- De se prononcer sur les problématiques ESG soulevées par des collaborateurs de la société, pouvant survenir dans le cadre de l'activité professionnelle des collaborateurs ;
- De s'assurer que les engagements ESG de la société sont respectés.

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

4. Politique d'engagement actionnarial

SOFIDY s'engage pour un actionnariat actif, durable et collectif au sein des assemblées générales permettant d'accroître la création de valeur, de renforcer la communication, la pédagogie et les relations internes pour les investisseurs et les entreprises, dans une approche pragmatique.

La politique d'engagement actionnarial de SOFIDY s'inscrit dans le cadre de la transposition de la Directive Européenne 2017/828 dite « droit des actionnaires » en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires. Ainsi, conformément à l'article L533-22 du Code Monétaire et Financier, SOFIDY établit une politique d'engagement actionnarial dont le contenu et les modalités sont précisés dans le décret 2019-1235 du 27 novembre 2019.

La politique d'engagement actionnarial de SOFIDY est disponible ici :

<https://sofidy.com/app/uploads/2024/05/Politique-dengagement-actionnarial-et-de-vote-2024.pdf>

Le compte rendu 2024 de la mise en œuvre de la politique d'engagement actionnarial est disponible ici :

<https://www.sofidy.com/app/uploads/2025/02/Compte-rendu-Politique-engagement-actionnarial-2024.pdf>

5. Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération

La politique de rémunération de SOFIDY prévoit que l'évaluation de la performance individuelle des collaborateurs repose à la fois sur la réalisation d'objectifs financiers et extra-financiers. Ces objectifs comprennent donc la participation des collaborateurs à la politique de SOFIDY en matière de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ces objectifs permettent d'atténuer les risques en matière de durabilité définis par la société de gestion ainsi que la bonne application des procédures et réglementation liées.

La politique de rémunération de SOFIDY est disponible ici :

<https://www.sofidy.com/app/uploads/2023/01/politique-remuneration-2023.pdf>