



MEILLEURIMMO

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

Le fonds Meilleurlmmo investit principalement dans le marché immobilier au travers de FIA (SCPI, OPCI, Autres FIA immobiliers notamment sous forme de sociétés civiles) et en particulier via la SC Sofidy Convictions Immobilières.

La Société peut également détenir des biens immobiliers (bureaux, commerces, résidentiel, logistiques, autres...) directement ou indirectement via une prise de participation dans une société en France ou à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Les critères fondamentaux d'investissement dans des fonds immobiliers reposent sur :

- La taille du patrimoine du fonds et la capacité du fonds à assurer sa liquidité ;
- La capacité à mutualiser les risques des actifs sous-jacents (nombre de locataires, nombres de zones géographiques, complémentarité des activités...) tout en offrant une perspective de rendement (via un taux d'occupation élevée et la solidité des locataires) et de valorisation à long-terme (via une stratégie de création de valeur déployée et la capacité à anticiper les tendances de marché pour les différentes typologies d'actifs et/ou zones d'investissements) ;
- Le déploiement et le suivi de critères ESG dans l'élaboration de la stratégie d'investissement ;
- La capacité à maîtriser son niveau d'endettement lors de fluctuations des marchés.

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

Le fonds Meilleurlmmo géré par Sofidy promeut deux caractéristiques environnementales pour tous les actifs immobiliers physiques détenus par le fonds directement ou à travers de sociétés civiles immobilières, qui sont les suivantes :

- Certification environnementale BREEAM In-Use Very Good au minimum, ou équivalent, ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Amélioration d'un score ESG en utilisant une grille d'évaluation développée par la Société de Gestion, et engagement de reporter et de faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial, ou d'atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Le fonds Meilleurlmmo promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds :

- L'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

Le fonds Meilleurlmmo s'est fixé un objectif d'investissement durable² de 25 %. Celui-ci prend en compte l'ensemble des actifs détenus par le fonds ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR rapporté à la valeur totale du patrimoine investi du fonds.

Pour la poche d'actifs immobiliers physiques, les actifs ayant un objectif de durabilité au sens de la SFDR et donc inclus dans ce pourcentage sont les actifs immobiliers physiques de plus de 1000 m² détenus directement

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. 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.

ou indirectement via des sociétés civiles immobilières respectant au moins un de ces deux des objectifs environnementaux suivants :

- Actif certifié BREEAM In-Use Very Good minimum, ou équivalent, ou pour lequel un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;

OU

- Amélioration du score ESG de l'actif en utilisant une grille d'évaluation développée par la société de gestion, et engagement de reporter et de faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial, ou d'atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Pour les titres financiers, les actifs ayant un objectif de durabilité et donc pris en compte dans ce pourcentage sont les actifs durables détenus par transparence au travers des fonds article 8 hybride ou 9 eux-mêmes détenus par Meilleurlmmo.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et a un objectif d'investissement durable de 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 Meilleurlmmo 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 Meilleurlmmo géré par Sofidy promeut les deux caractéristiques environnementales pour tous les actifs immobiliers physiques détenus par le fonds directement ou à travers de sociétés civiles immobilières suivantes :

- Certification environnementale BREEAM In-Use Very Good au minimum, ou équivalent, ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Amélioration d'un score ESG en utilisant une grille d'évaluation développée par la Société de Gestion, et engagement de reporter et de faire progresser ce score de 20 points par rapport au score initial, ou d'atteindre la note seuil établie qui matérialise les ambitions ESG du fonds.

Le fonds Meilleurlmmo promeut par ailleurs une caractéristique environnementale et sociale pour les titres financiers détenus par le fonds :

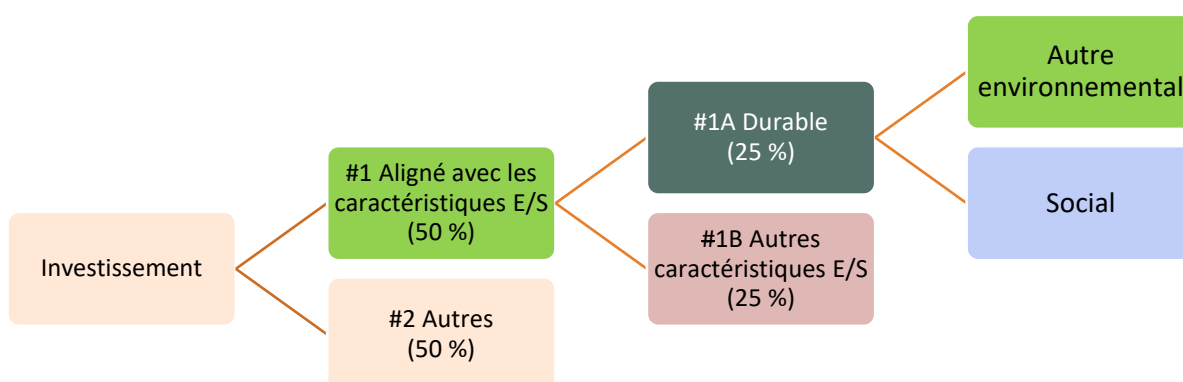
- L'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

D) Stratégie d'investissement

Le fonds MeilleurImmo est principalement investi en parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier. La Société peut également détenir des actifs immobiliers ou financiers de toute nature en rapport avec le secteur immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier collectif coté ou non coté (foncières, OPCVM, OPCI, usufruit de parts de SCPI...) ou d'actifs en direct (immeubles physiques, bureaux, commerces) en France ou à l'étranger (principalement Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

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 MeilleurImmo investit principalement dans le marché immobilier au travers de FIA (SCPI, OPCI, autres FIA immobiliers notamment sous forme de sociétés civiles) et en particulier via la SC Sofidy Convictions Immobilières. La Société peut également détenir des biens immobiliers (bureaux, commerces, résidentiel, logistiques, autres...) directement ou indirectement via une prise de participation dans une société en France ou à l'étranger (Espace Économique Européen, Royaume-Uni et Suisse).

Le fonds MeilleurImmo s'est engagé 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 ou 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 MeilleurImmo 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 MeilleurImmo pour les actifs immobiliers physiques détenus directement ou au travers de sociétés civiles immobilières, ainsi que des objectifs associés, deux indicateurs de suivi sont mis en place :

- Part des actifs certifiés BREEAM In-Use Very Good minimum, ou équivalent, ou pour lesquels un engagement d'atteindre sous un an ce type de certification est pris ;
- Part des actifs ayant une amélioration du score ESG utilisant une grille d'évaluation développée par la société de gestion, ou un plan d'amélioration en cours.

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

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

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales, un indicateur de suivi est mis en place, pour les actifs financiers détenus par le fonds :

- Part d'actifs avec un objectif de durabilité au sens de la SFDR détenus par les fonds Article 8 hybride ou Article 9 eux-mêmes détenus par Meilleurlmmo.

Dans le processus d'investissement du fonds Meilleurlmmo, 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 Meilleurlmmo, 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

Chacun des actifs immobiliers du fonds 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 Meilleurlmmo, 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.