



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 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).

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 MEILLEURIMMO 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 aura une part minimale de 30% d'investissement durable avec un objectif environnemental dans des activités économiques n'étant pas qualifiées d'environnementalement durables selon la Taxinomie Européenne.

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

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'une étude écologue individuellement pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées par ces études.

Le fonds MEILLEURIMMO 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 MEILLEURIMMO s'est fixé un objectif d'investissement durable² de 30%. 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 ou indirectement via des sociétés civiles immobilières respectant au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

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.

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire (parties communes gérées), à horizon 2025.

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé une étude faite par un écologue et mettre en œuvre la majorité des recommandations, à horizon 2025.

ET

Consommations énergétiques

- Étendre les objectifs DEET1 au-delà de la France pour les actifs détenus par le fonds : réduire de 40% la consommation d'énergie ou atteindre la valeur seuil définie par le DEET pour tous les actifs européens de plus de 1000 m², à horizon 2030 (sur l'énergie gérée par le fonds ou la totalité du bâtiment).

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 MEILLEURIMMO.

B) Absence d'objectif d'investissement durable

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et a un objectif d'investissement durable de 30%.

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 :

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

- Les consommations énergétiques, par l'intermédiaire d'un reporting de l'intensité énergétique des actifs détenus par le fonds ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- La préservation de la biodiversité, par la réalisation d'une étude écologue individuellement pour les actifs immobiliers détenus par le fonds, ainsi que la mise en place des actions préconisées par ces études.

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

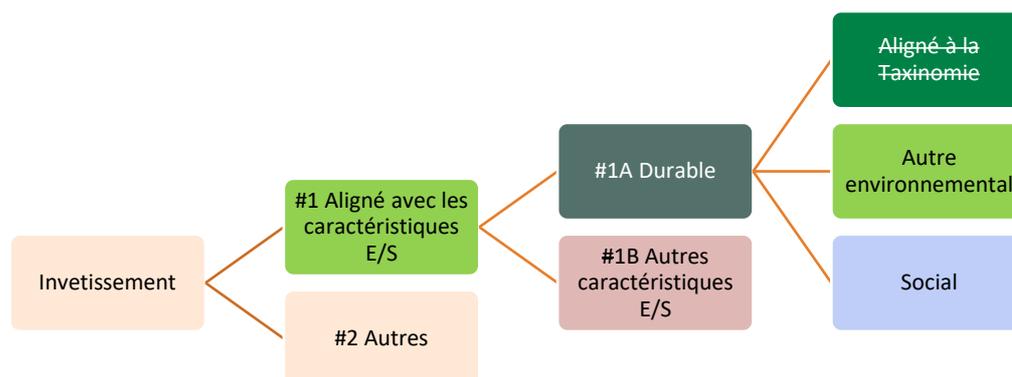
- L'investissement dans des fonds 8 hybride ou 9 au sens de la SFDR, ayant eux-mêmes des objectifs environnementaux ou sociaux.

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, OPCl, 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 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 MEILLEURIMMO s'est engagé à suivre l'allocation des actifs suivante :

- 40% des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 60% des actifs seront alignés avec les caractéristiques E/S définies dans les paragraphes précédents ;
 - 60% des actifs sont en catégorie « #1B Autres caractéristiques E/S », c'est-à-dire ne poursuivent pas d'objectif d'investissement durable ;
 - 40% des actifs sont en catégorie « #1A Durable ».
 - 0% ont un objectif d'investissement durable aligné avec la taxinomie Européenne

En raison de la mise en œuvre des indicateurs de durabilité pour la première année en 2022, la performance de ces indicateurs pour l'année 2022 sera communiquée en 2023.

Le fonds MEILLEURIMMO 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 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, trois indicateurs de suivi sont mis en place :

- Intensité énergétique en kWhEF/m², sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Part d'énergies renouvelables dans les contrats d'approvisionnement énergétique en % de kWh consommés, sur la surface dont l'énergie est gérée directement par le fonds ;
- Le pourcentage moyen d'actions mises en œuvre sur les actifs détenus par le fonds, en fonction des plans d'actions consécutifs aux diagnostics écologiques sur les actifs immobiliers concernés.

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 MEILLEURIMMO.

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

- L'efficacité énergétique des actifs, via leur consommation énergétique ;
- Les énergies renouvelables, par l'achat de garanties d'origine dans les contrats d'électricité ;
- Un état des lieux de la biodiversité sur le site, via la réalisation d'une étude par un écologue, et la mise en œuvre d'actions visant l'amélioration écologique du site.

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 MEILLEURIMMO, 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 MEILLEURIMMO, 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. Par exemple, pour les actifs immobiliers physiques :

- 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, et la méthodologie d'estimation précisée.

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.