

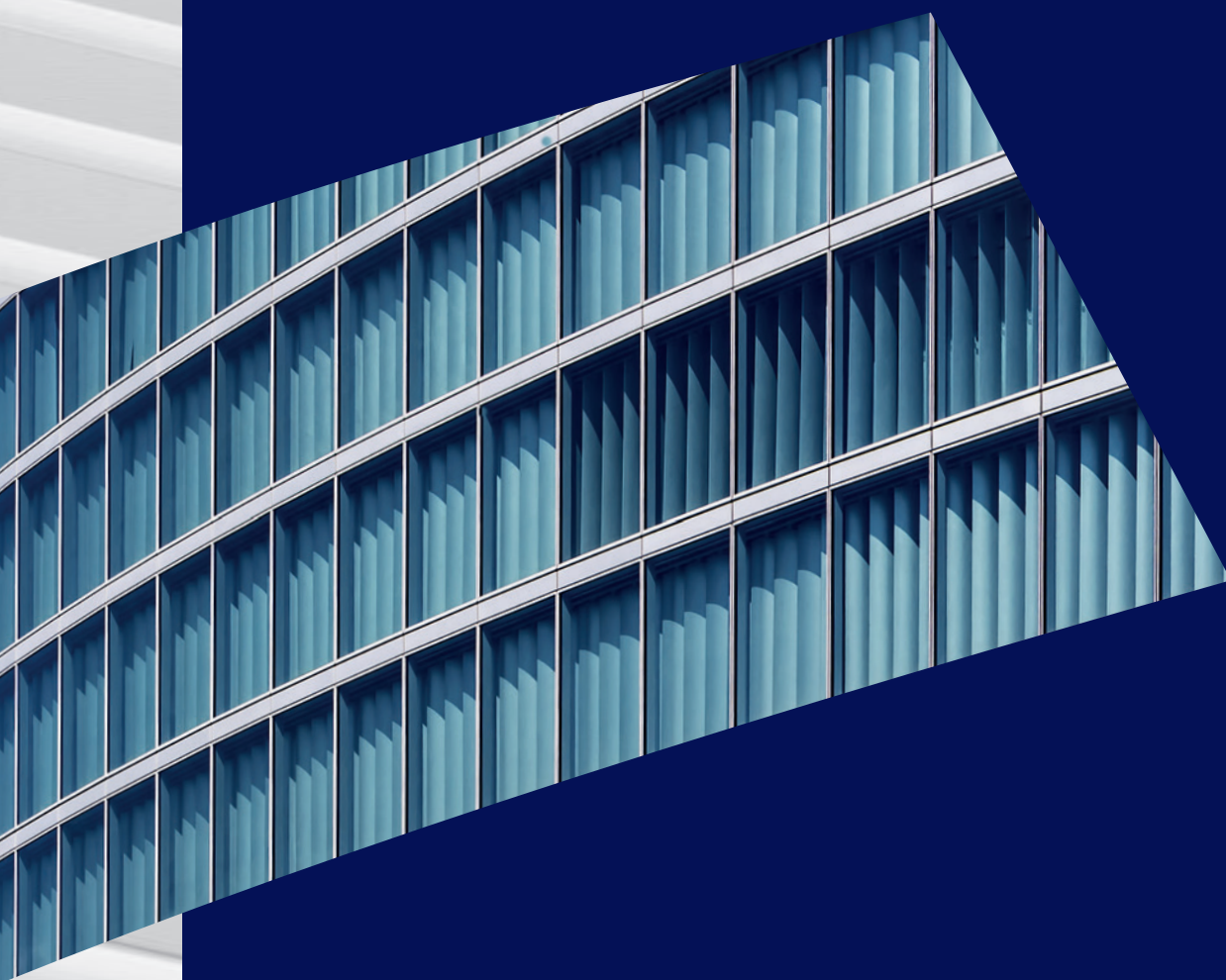


REPUBLIQUE FRANÇAISE

**SOFIDY**  
**PIERRE EUROPE**  
OPCI DIVERSIFIÉ  
FRANCE ET EUROPE



# Rapport ISR





# Démarche ESG

|           |                                                                                                          |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Démarche ESG (incluant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance)</b>                    | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Synthèse de l'approche ESG du fonds .....                                                                | 4         |
| 1.2.      | Démarche ESG de SOFIDY .....                                                                             | 5         |
| 1.3.      | PROGRÈS - Faire progresser la performance<br>environnementale du patrimoine existant .....               | 7         |
| 1.4.      | PROXIMITÉ - Développer le commerce de proximité et<br>contribuer au développement économique local ..... | 10        |
| 1.5.      | ÉPARGNANTS & PARTENAIRES - Travailler pour nos clients<br>et avec nos partenaires au quotidien .....     | 11        |
| 1.6.      | GOUVERNANCE - Avoir une organisation permettant<br>d'atteindre les objectifs fixés .....                 | 14        |
| <b>2.</b> | <b>Méthode d'évaluation<br/>et de progrès ISR</b>                                                        | <b>15</b> |
| <b>3.</b> | <b>Cas d'étude – La performance<br/>extra-financière des actifs</b>                                      | <b>16</b> |

## 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, SOFIDY Pierre Europe 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

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

SOFIDY Pierre Europe a obtenu en juin 2022 le label ISR immobilier. Ce label d'Etat 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.

SOFIDY Pierre Europe poursuit un objectif d'investissement durable, non aligné sur la Taxinomie Européenne, de 40 %. Cet objectif d'investissement durable s'applique uniquement au portefeuille immobilier et plus particulièrement à tous les actifs immobiliers de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Ceux-ci doivent atteindre au moins deux des objectifs environnementaux suivants :

Énergies renouvelables

- Acheter de l'électricité d'origine renouvelable sur la part des consommations énergétiques sur lesquelles le fonds est décisionnaire ;

OU

Biodiversité

- Avoir réalisé un diagnostic écologique et mettre en œuvre la majorité des recommandations, ou avoir un plan d'action en cours de déploiement.

ET

Consommations énergétiques

Atteindre les objectifs DEET<sup>(1)</sup> tels que définis par la réglementation française ou ;

Être aligné sur une trajectoire de décarbonation reconnue (type CRREM<sup>(2)</sup>) ou ;

- Avoir un plan d'action permettant l'atteinte de cet objectif 2030.

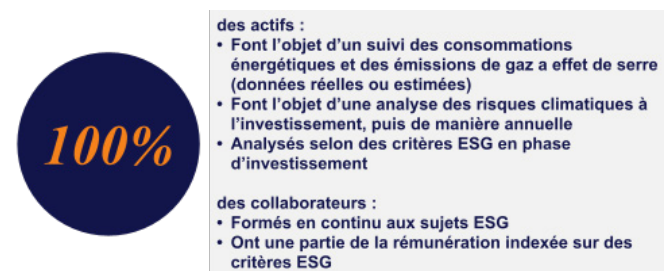
## Renvoi vers le rapport périodique SFDR et les éléments ISR

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 sont indiqués dans le rapport périodique SFDR du fonds.

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.



## 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 :



(1) Le Décret Tertiaire est une réglementation française concernant tous les bâtiments tertiaires de plus de 1000m<sup>2</sup>. Ces derniers ont l'obligation de déclarer leurs consommations énergétiques annuelles, et de les réduire de 40 % d'ici 2030 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

(2) Carbon Risk Real Estate Monitor : <https://www.crrem.eu/>

## 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

2024  
2025

Obtention du label ISR Immobilier pour le fonds SOFIDYNAMIC

Publication de la stratégie ESG des actifs immobiliers au niveau 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, SOLIVING

1<sup>er</sup> 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 le 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:<br> Principles for Responsible Investment |
| 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 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. SOFIDY Pierre Europe 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 monitorise les consommations énergétiques de ses bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, 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 SOFIDY Pierre Europe 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.

Depuis 2023, SOFIDY PIERRE EUROPE déploie la solution iQspot sur des actifs prioritaires. Cette solution permet de collecter les consommations énergétiques réelles des parties privatives en temps réel, grâce à des capteurs connectés, et d'identifier les axes d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'actif. IQ Spot a été déployé principalement sur les commerces de pied d'immeuble, où la collecte de données réelles est généralement difficile à mettre en œuvre. Avec une meilleure compréhension de l'efficacité énergétique de ces actifs, grâce à la collecte de données réelles, SOFIDY PIERRE EUROPE pourra mieux accompagner les locataires sur la manière de réduire la consommation d'énergie.

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 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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, SOFIDY PIERRE EUROPE a poursuivi l'analyse pour définir des plans d'actions adaptés aux actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> 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 1 000 m<sup>2</sup>, 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<sup>(1)</sup>. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition<sup>(2)</sup> des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité<sup>(2)</sup> 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 SOFIDY PIERRE EUROPE. 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.

### Préserver la biodiversité sur et autour des sites

SOFIDY Pierre Europe 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, SOFIDY Pierre Europe 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 SOFIDY Pierre Europe 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<sup>(3)</sup> 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...).

(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.

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

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

SOFIDY PIERRE EUROPE 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 sensibilisé à la gestion de déchets et aux économies d'eau via l'« éco-guide locataire ».

Depuis 2023, SOFIDY PIERRE EUROPE déploie la solution iQspot sur des actifs prioritaires du portefeuille. Des capteurs connectés ont été installés sur site afin de collecter les consommations d'eau, souvent difficiles à collecter pour les actifs en copropriété. Ces capteurs permettront de suivre les consommations réelles, de détecter les fuites d'eau et d'identifier les actifs prioritaires sur lesquels des actions de réduction des consommations doivent être mises en œuvre.

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

|  <b>Pilier Environnement</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                   | 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>N°1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES MOYENNES, TOUTES SURFACES ET TOUS FLUIDES DES ACTIFS</b>                                                                            | 125                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 196  | 197  | 197  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | EN KWHEF/M <sup>201</sup><br><br>Benchmark Externe (Index ESG Deepki) <sup>(2)</sup> : 134 kWHEF/m <sup>2</sup>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| <b>Objectif de l'indicateur :</b><br>Le suivi des consommations contribue à l'objectif de réduire les consommations énergétiques des biens immobiliers.                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                   | <b>Méthode de calcul :</b><br>Consommation totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire en énergie finale, divisée par la surface totale du bâtiment dont le fonds est propriétaire. Les estimations sont maintenant calculées avec l'Index Deepki (basé sur des données collectées sur environ 400 000 bâtiments dans la base de données Deepki), qui fournit des données par pays et type de bâtiment. L'intensité de référence est multipliée par la surface de l'actif afin d'obtenir la consommation totale d'énergie du bâtiment en kWh/m <sup>2</sup> .<br><br>16 % de données réelles et 84 % estimées                                                                                                                                                                                    |      |      |      |
| <b>N°2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>EMISSIONS DE GES MOYENNES RELATIVES AUX CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES ACTIFS</b>                                                                              | 31,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37,9 | 40,7 | 39,6 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | EN KGC02EQ/M <sup>201</sup><br><br>Benchmark Externe (Index ESG Deepki) <sup>(2)</sup> : 24,5 kgC02eq/m <sup>2</sup>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| <b>Objectif de l'indicateur :</b><br>Le suivi des émissions de GES contribue à l'objectif de réduire les émissions de GES des biens immobiliers                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   | <b>Méthode de calcul :</b><br>Emissions 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. Les estimations sont maintenant calculées avec l'Index Deepki (basé sur des données collectées sur environ 400 000 bâtiments dans la base de données Deepki), qui fournit des données par pays et type de bâtiment. L'intensité de référence est multipliée par la surface de l'actif afin d'obtenir les émissions de GES totales du bâtiment en kgC02eq/m <sup>2</sup> . Le calcul des émissions de GES est également renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments.<br><br>16 % de données réelles et 84 % estimées |      |      |      |
| <b>N°3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION DE RÉDUCTION DES CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET ÉMISSIONS GES DÉFINI**</b>                                               | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ND   | ND   | ND   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Benchmark interne : 80 % <sup>(3)</sup>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| <b>Objectif de l'indicateur :</b><br>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.                                                                             |                                                                                                                                                                   | <b>Méthode de calcul :</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |      |      |
| <b>N°4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>PART DES ACTIFS AYANT RÉALISÉ UN DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET MIS EN ŒUVRE LA MAJORITÉ DES RECOMMANDATIONS OU AYANT UN PLAN D'ACTION EN COURS DE DÉPLOIEMENT**</b> | 95 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ND   | ND   | ND   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Benchmark interne : 74 % <sup>(3)</sup>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |
| <b>Objectif de l'indicateur :</b><br>Le suivi de la part du patrimoine couvert par un diagnostic écologique et le déploiement d'un plan d'action associé contribue à l'objectif principal de diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment et mettant en place des dispositifs pertinents pour favoriser la biodiversité. |                                                                                                                                                                   | <b>Méthode de calcul :</b><br>Part des actifs (en valeur) ayant réalisé un diagnostic écologique et mis en œuvre la majorité des recommandations ou ayant un plan d'action en cours de déploiement, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |      |      |      |

(1) En 2025, les indicateurs énergie et carbone ont été calculés avec une nouvelle méthodologie : les données manquantes sont maintenant calculées avec l'Index ESG de Deepki, et le calcul des émissions de GES est renforcé par la prise en compte des émissions provenant des fluides frigorigènes utilisés dans les bâtiments.

(2) 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.

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

\*\* Indicateur de surperformance du fonds.

### 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, SOFIDY Pierre Europe 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 tertiaire, SOFIDY Pierre Europe contribue substantivement au tissu économique local. Cet investissement finance l'économie réelle avec des commerces et des bureaux 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 500 mètres. 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.

SOFIDY Pierre Europe 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.

#### Œuvrer à la diversification des commerces de proximité pour des activités utiles au quotidien

Dans l'analyse ESG à l'investissement, SOFIDY Pierre Europe analyse également les activités des locataires ayant un impact positif pour les riverains et la société. SOFIDY Pierre Europe définit une activité particulièrement utile au quotidien comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (culture, éducation, alimentaire, santé, etc.). Cette analyse prend par ailleurs en considération l'intégration de l'actif dans un réseau de services aux personnes fragiles.

#### Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité des transports

SOFIDY Pierre Europe 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, SOFIDY PIERRE EUROPE 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 SOFIDY Pierre Europe.

#### Promotion du confort, de la santé et du bien-être au sein des bâtiments

Depuis 2023, SOFIDY PIERRE EUROPE met en œuvre une solution de suivi sur le confort, santé et bien-être des occupants et utilisateurs de ses actifs. En installant des capteurs sur des actifs prioritaires du portefeuille, la qualité de l'air intérieure et l'environnement sonore sont monitorés avec l'objectif de promouvoir le bien-être dans les actifs et de maintenir un environnement sain et confortable pour les locataires.

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



## Pilier Social

2025

| N°5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PART DES ACTIFS SITUÉS À MOINS DE 500M D'UNE LIGNE DE TRANSPORTS EN COMMUN <sup>(1)</sup> | 97 % |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p><b>Objectif de l'indicateur :</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                           |      |
| <p><b>Méthode de calcul :</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |      |
| N°6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PART DES ACTIFS COMPORTANT PLUS DE 5 SERVICES SUR SITE OU À PROXIMITÉ <sup>(1)</sup>      | 76 % |
| <p><b>Objectif de l'indicateur :</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                           |      |
| <p><b>Méthode de calcul :</b></p> <p>Part des actifs (en valeur) disposant de plus de 5 offres de services différentes, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p> <p>Le score exprimé permet d'évaluer l'ensemble des services dont les usagers peuvent bénéficier à proximité de l'actif ou en son sein : Restauration / alimentation / espace de cuisine accessible, crèches, pharmacies, cabinets médicaux, équipements de santé, salles de sport, équipements sportifs, commerces de bouche, espaces culturels...</p> |                                                                                           |      |

(1) Nouvel indicateur. Pas d'historique disponible avant 2025.

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

SOFIDY, et spécifiquement SOFIDY PIERRE EUROPE, attachent une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer leurs parties prenantes <sup>(1)</sup> dans le cadre de leur 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 SOFIDY PIERRE EUROPE.

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

SOFIDY PIERRE EUROPE 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, SOFIDY PIERRE EUROPE intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux une clause 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, un éco-guide et une annexe environnementale aux baux sont transmis aux locataires pour 100 % des nouveaux actifs acquis.

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/tikehau-capital-exclusion-policy/tikehau-capital-exclusion-policy.pdf>

(1) Acteurs qui interagissent avec Sofidy : collaborateurs, locataires, syndicats de copropriétés, fournisseurs...

### 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 de 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<sup>(1)</sup>.

### Engagement des prestataires

SOFIDY a établi également 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, SOFIDY Pierre Europe impose, dans ses relations avec ses gestionnaires d'immeuble, la mise en place de la démarche ESG en renforçant ses mandats et 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) Résultat au 31/12/2025.

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



## Pilier Gouvernance

2025

| N°  | PART DES ACTIFS DONT PLUS DE 50 % DES LOCATAIRES ONT SIGNÉ DES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                  | 15 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>Objectif de l'indicateur :</b></p> <p>Le suivi de la part du patrimoine où plus de 50 % des locataires ont signé des annexes environnementales contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des locataires pour les encourager à agir de manière durable.</p>                                  | <p><b>Méthode de calcul :</b></p> <p>Part des actifs (en valeur) ayant plus de 50 % locataires ayant signé des annexes environnementales, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>                                                                                                                    |
| N°8 | PART DES MANDATS DE PROPERTY MANAGEMENT INCLUANT UNE CLAUSE ESG <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                           | 100 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p><b>Objectif de l'indicateur :</b></p> <p>Le suivi de la part du patrimoine où le gestionnaire de l'actif a signé une clause ESG dans le mandat de property management contribue à l'objectif principal du fonds de contribuer à la prise de conscience des gestionnaires pour déployer des actions de la stratégie ESG de Sofidy.</p> | <p><b>Méthode de calcul :</b></p> <p>Part des actifs (en valeur) ayant soit un gestionnaire de l'actif externe ayant signé une clause ESG dans le mandat de property management ou un gestionnaire en interne ayant suivi des formations sur les sujets ESG, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p> |
| N°9 | PART DES ACTIFS AYANT UN PLAN D'ACTION D'ADAPTATION AUX RISQUES CLIMATIQUES DÉFINI <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                                                                                        | 0 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | <p><b>Objectif de l'indicateur :</b></p> <p>Le suivi de la part du patrimoine ayant un plan d'action d'adaptation aux risques climatiques défini contribue à l'objectif principal du fonds d'améliorer la résilience des actifs du fonds aux risques physiques.</p>                                                                      | <p><b>Méthode de calcul :</b></p> <p>Part des actifs ayant défini un plan d'action aux risques climatiques défini, divisée par la valeur totale des actifs du fonds.</p>                                                                                                                                           |

(1) Nouvel indicateur. Pas d'historique disponible avant 2025.

### 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.

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.



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

#### Intégration de la démarche ESG dans les processus d'investissement

100 % des nouveaux actifs de SOFIDY Pierre Europe 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 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, 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, construit avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable.

#### Suivi de la performance ESG des actifs en gestion

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

Cela signifie que SOFIDY Pierre Europe s'engage à suivre la performance ESG des actifs composant son portefeuille, à définir un objectif de durabilité<sup>(1)</sup>, et à communiquer de manière annuelle sur les performances extra-financières. Pour réaliser ces reportings, 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 SOFIDY Pierre Europe 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>

## 2 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.
- 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 :

- Évaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de SOFIDY PIERRE EUROPE 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 SOFIDY PIERRE EUROPE. 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.

**Pour SOFIDY PIERRE EUROPE, la note seuil au 31/12/2025 est de 77,26.**

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 %         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>100 %</b> | <b>100 %</b>    | <b>100 %</b>                | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

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.

La méthodologie ISR de SOFIDY PIERRE EUROPE 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>

SOFIDY PIERRE EUROPE 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.

### 3 Cas d'étude – La performance extra-financière des actifs

Tous les actifs de SOFIDY Pierre Europe sont analysés afin de déterminer une note ESG pour chacun d'entre eux. Les notations des cinq actifs les plus performants (meilleurs scores ESG), des cinq actifs les plus importants en valeur et des cinq actifs les moins performants sont présentées ci-dessous :

#### LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS (MEILLEURS SCORES ESG)

| Actif                                  | Note au 31/12/2025 | Score E | Score S | Score G |
|----------------------------------------|--------------------|---------|---------|---------|
| QUAI M.DASSAULT - SURESNES             | 80,67              | 38,65   | 27,75   | 14,27   |
| RUE RENE CASSIN - BORDEAUX             | 72,34              | 35,59   | 22,00   | 14,75   |
| COURS LAMARQUE DE PLAISANCE - ARCACHON | 70,28              | 22,18   | 36,60   | 11,50   |
| ALLEE DU NOUVEAU MONDE - MONTPELLIER   | 70,17              | 33,17   | 27,00   | 10,00   |
| RUE PROF J.BERNARD - LYON              | 66,82              | 33,49   | 21,00   | 12,33   |

#### LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR

| Actif                           | Note au 31/12/2025 | Score E | Score S | Score G |
|---------------------------------|--------------------|---------|---------|---------|
| 66 RUE JEAN MERMOZ - LE HAILLAN | 57,30              | 32,80   | 11,00   | 13,50   |
| 37 TER RUE SAINT ROMAIN - LYON  | 63,98              | 36,50   | 16,75   | 10,73   |
| RUE DES ORTEAUX - PARIS         | 48,07              | 25,82   | 12,25   | 10,00   |
| RUE PROF J.BERNARD - LYON       | 66,82              | 33,49   | 21,00   | 12,33   |
| GODESBERGER ALLEE - BONN        | 59,37              | 27,62   | 21,25   | 10,50   |

#### LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS (MOINS BONNES NOTES ESG)

| Actif                           | Note au 31/12/2025 | Score E | Score S | Score G |
|---------------------------------|--------------------|---------|---------|---------|
| RUE DES ORTEAUX - PARIS         | 48,07              | 25,82   | 12,25   | 10,00   |
| CHEMIN CHATTERIE - ST HERBLAIN  | 56,88              | 22,05   | 23,00   | 11,83   |
| 66 RUE JEAN MERMOZ - LE HAILLAN | 57,30              | 32,80   | 11,00   | 13,50   |
| 119-121 AV. EMILE ZOLA - PARIS  | 59,35              | 19,85   | 28,00   | 11,50   |
| GODESBERGER ALLEE - BONN        | 59,37              | 27,62   | 21,25   | 10,50   |

Les actions prévues pour l'ensemble du patrimoine de SOFIDY Pierre Europe sont présentées dans les pages 8 à 13 de ce document.

SOFIDY Pierre Europe a atteint ses objectifs au cours du premier cycle de labellisation avec un score consolidé au niveau du fonds qui dépasse la note seuil du fonds :

#### Exemple de réalisations sur l'immeuble Helys de Suresnes (92)

Plusieurs actions ont été menées sur cet immeuble entre 2023 et 2026 :

- Réglage des points de consigne de chauffage et de climatisation pour apporter plus de confort et de stabilité des températures aux locataires (Social) ;
- Travaux de rénovation du restaurant inter-entreprises pour améliorer le niveau de service offert aux occupants (Social) ;
- Poursuite du passage de l'ensemble de l'immeuble sous éclairage LED, en remplacement des tubes T5 fluorescents existants (Social et Environnemental) ;
- Adaptation en temps réel du débit de ventilation d'air dans les bureaux en fonction du nombre d'occupants ;
- Mise en place de détecteurs de présence sur l'ensemble de l'immeuble.

#### Exemple de réalisations sur l'immeuble Swelly à Lyon (69)

L'immeuble Swelly affiche un positionnement ESG solide, grâce à des équipements et services pensés pour la performance environnementale, la mobilité douce et le bien-être des occupants. Il dispose d'un éclairage LED dans les parties communes, de détecteurs de présence, de bornes de recharge privatives pour véhicules électriques et d'un local à vélos sécurisé. Des dispositifs de suivi des consommations d'eau et de tri sélectif sont également en place. Sur le plan social et de la gouvernance, l'immeuble offre un environnement accessible et sécurisé, avec une communication régulière auprès des locataires, un suivi structuré des réclamations et une gestion transparente. Des travaux de modernisation des systèmes CVC sont également envisagés pour renforcer la performance globale du bâtiment.

#### Exemple de réalisations sur l'immeuble Triptyk à Lyon (69)

L'immeuble Triptyk s'inscrit dans une démarche ESG active, axée sur l'exploitation responsable et la qualité de vie des occupants. Il bénéficie de dispositifs de suivi des consommations d'eau, d'un tri sélectif accompagné d'actions de sensibilisation au recyclage, ainsi que d'espaces extérieurs accessibles. Le cadre de vie est sécurisé et conforme, grâce à des contrôles réglementaires réguliers, des exercices incendie, une accessibilité PMR et une signalétique adaptée. La relation avec les locataires est entretenue par une communication dédiée, des réunions régulières et un traitement structuré des réclamations. Des travaux de modernisation des équipements CVC sont à l'étude pour renforcer la performance énergétique du bâtiment.

**Exemple de réalisations sur l'immeuble situé à Arcachon (33)**

À la suite de la cession du droit au bail, le nouvel occupant a entrepris une rénovation complète de la façade, incluant la pose de double vitrage conforme aux normes actuelles, et a remplacé le système de climatisation pour améliorer la performance énergétique et le confort. L'immeuble est désormais équipé de capteurs connectés permettant de suivre en temps réel les consommations énergétiques, d'eau et les paramètres de confort (CO<sub>2</sub>, température, bruit, humidité), favorisant ainsi une gestion proactive. Au niveau de la copropriété, un ravalement de façade est en cours et un Plan Pluriannuel de Travaux a été voté pour garantir la conformité avec la loi Climat et Résilience.

**Exemple de réalisations sur l'actif de Godesberger Allee à Bonn (Allemagne)**

Sur cet actif de bureaux, l'installation de stores extérieurs sur l'ensemble des fenêtres permet de limiter le recours à la climatisation en été, contribuant à la réduction de la consommation énergétique. En 2025, des racks à vélos couverts ont été ajoutés pour encourager la mobilité douce. Un appel d'offres a également été lancé pour étudier la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques sur le parking visiteurs, accompagnant ainsi la transition énergétique des usagers.

**Exemples de réalisations sur l'actif situé à Montpellier (34)**

Cet immeuble de bureaux, situé en centre-ville dans le quartier Antigone, bénéficie d'une excellente accessibilité aux transports en commun, commerces, services et gare. Il est occupé par des administrations publiques, ce qui favorise la stabilité locative et contribue à l'ancrage de services publics essentiels au cœur du tissu urbain. L'actif dispose d'équipements techniques adaptés : climatisation/chauffage raccordé au réseau urbain réversible, ascenseur, monte-charge, faux planchers techniques. Les plateaux du R+2 ont été rénovés récemment (LED, peintures), garantissant un environnement de travail moderne et confortable.

**Exemple de réalisations sur l'immeuble situé à Bordeaux (33)**

Livré récemment et conforme à la RT 2012, cet immeuble se distingue par ses équipements techniques performants (climatisation réversible, ventilation double flux, éclairage LED généralisé, fibre optique, ascenseur et accessibilité PMR) et ses plateaux modulables, lumineux et adaptés à divers usages. Il bénéficie d'une excellente connexion aux mobilités douces grâce à un local vélos couvert, un arrêt de tramway et une station de vélos en libre-service à proximité, ainsi que 26 places de stationnement dont 17 couvertes. La gestion de la copropriété assure un entretien régulier des extérieurs et des espaces verts, favorisant la biodiversité et l'attractivité du site. Aucun CAPEX structurant n'a été nécessaire à ce jour, l'ensemble étant en très bon état et conforme aux standards actuels.

**Exemple de réalisations sur l'actif situé rue des Orteaux à Paris (75)**

En 2022, la copropriété a validé la mise en conformité ICPE de la chaufferie, garantissant la sécurité et la conformité réglementaire des installations de chauffage. En 2025, l'assemblée générale a adopté la réalisation de travaux pour la pose d'une colonne horizontale dans le parking, permettant l'installation de compteurs individuels pour la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Depuis 2024, un abonnement IQSpot a été mis en place, permettant un suivi en temps réel des consommations d'énergie et d'eau, ainsi que du confort acoustique et des paramètres de confort intérieur (température, humidité, CO<sub>2</sub>).

**Exemple de réalisations sur l'actif situé à Saint-Herblain (44)**

Livré en 2021, l'immeuble bénéficie d'un bâti performant et d'équipements modernes (LED, mousseurs, détecteurs de présence), ce qui explique l'absence de travaux récents ou prévus à court/moyen terme. En 2024, la copropriété a voté l'installation d'un défibrillateur et validé la mise en place d'une borne de recharge pour véhicules électriques. En complément, des actions de sensibilisation ont été menées auprès des locataires, notamment via la diffusion d'un écopuide, ainsi qu'auprès des prestataires, en lien avec le syndic, afin de promouvoir les bonnes pratiques environnementales et responsables au sein de l'immeuble.

**Exemple de réalisations sur l'actif du Haillan (33)**

Cet immeuble de plus de 7 000 m<sup>2</sup>, dispose d'un plan d'action de réduction des consommations énergétiques aligné sur la trajectoire de décarbonation, et les locataires sont sensibilisés via un écopuide. Les Property Managers participent à des green committees et signent des mandats intégrant des clauses ESG, assurant ainsi un pilotage rigoureux des enjeux de durabilité. L'engagement du locataire, acteur bancaire de référence, contribue à la stabilité et à la responsabilité sociale de l'ensemble immobilier.

**Exemple de réalisations sur l'actif situé av. Emile Zola à Paris (75)**

Situé dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, cet immeuble bénéficie d'un environnement urbain dynamique, avec un accès immédiat aux transports en commun (métro Émile Zola, lignes de bus) et une offre complète de mobilités douces à proximité, telles que des stations de vélos en libre-service. Les occupants profitent également de nombreux services de quartier : commerces, restauration, établissements scolaires et équipements publics, renforçant l'attractivité et la praticité du site au quotidien. L'activité des locataires contribue à la dimension sociale et responsable de l'actif : il accueille notamment une société spécialisée dans les fluides des bâtiments et services, acteur engagé dans la gestion technique et la performance énergétique des immeubles.





**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](mailto:sofidy@sofidy.com)  
[sofidy.com](http://sofidy.com)

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

by **TK** TIKEHAU  
CAPITAL