

Article 10 (SFDR)

Informations sur la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales pour un fonds visé à l'article 8 SFDR.

SCI Pierre Patrimoine

Sogécap

A. Résumé

La SCI s'engage dans une démarche d'investissement responsable afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants.

A travers sa démarche d'investissement responsable, la SCI promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- La réduction des émissions de Gaz à effet de serre (GES), tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation
- L'exploitation performante des bâtiments d'un point de vue énergétique
- La protection de la Biodiversité
- La réduction des consommations d'eau
- Le développement des mobilités douces et des transports alternatifs
- La mise à disposition de surfaces aux occupants à revenus modérés
- La réduction de l'exposition des actifs aux risques liés aux conséquences du changement climatique

D'autres part, la SCI garantit les caractéristiques environnementales et sociales de ses participations non discrétionnaires, qui font l'objet d'une analyse ESG à partir d'une grille d'évaluation sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance définie par SOGECAP (gérant de la SCI).

Les caractéristiques environnementales et sociales de la SCI sont garanties par une stratégie d'investissement contraignante. Ainsi, lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par SOGECAP pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

Les participations immobilières non discrétionnaires (actifs dont la gestion est réalisée par des gestionnaires tiers : fonds d'investissements immobiliers, club-deals) sont quant à elles sélectionnées à partir d'une évaluation ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) qui privilégie les participations ayant obtenu une notation supérieure à D (notation allant de A à D).

La stratégie d'investissement de la SCI prévoit une allocation minimum de 70% en actifs immobilier (poche immobilière discrétionnaire et participations immobilières non discrétionnaires). Par ailleurs, la poche de liquidité représentera au maximum 30% de l'actif.

Les actifs qui composent la poche immobilière intègrent tous des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la démarche d'investissement socialement responsable développée par le produit financier.

La poche consacrée aux liquidités n'intègre pas de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est mesurée annuellement grâce à des indicateurs de durabilité accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité des données et des résultats.

Par ailleurs, afin de garantir les caractéristiques environnementales et sociales de la SCI, SOGECAP a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

B. Sans objectif d'investissement durable

La SCI promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

C. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

Concernant la poche immobilière discrétionnaire (actifs dont la gestion est réalisée par SOGECAP) :

La SCI s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles, de santé, de confort et de bien-être des occupants.

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SCI promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- La réduction des émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation,
- L'amélioration la performance énergétique des bâtiments
- La protection de la Biodiversité
- La réduction des consommations d'eau
- Le développement des mobilités douces et des transports alternatifs
- La mise à disposition de surfaces aux occupants à revenus modérés
- La réduction de l'exposition des actifs aux risques liés aux conséquences du changement climatique

Concernant la poche immobilière non-discrétionnaire (actifs dont la gestion est réalisée par des gestionnaires tiers : fonds d'investissements immobiliers, club-deals) :

La SCI garantit les caractéristiques environnementales et sociales de ses participations non discrétionnaires, qui font l'objet d'une analyse ESG à partir d'une grille d'évaluation sur les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance définie par SOGECAP.

L'analyse ESG permet de couvrir les caractéristiques suivantes :

- La qualité de la démarche ESG du fonds investi
- La réduction des émissions de GES,
- L'amélioration la performance énergétique des bâtiments
- La protection de la Biodiversité
- La réduction des consommations d'eau
- Le développement des mobilités douces et des transports alternatifs
- La mise à disposition de surfaces aux occupants à revenus modérés
- La réduction de l'exposition des actifs aux risques liés aux conséquences du changement climatique

- La notation de Sustainalytics ou l'existence d'un dispositif de gestion du risque de controverse au sein de la société de gestion du fonds investi

Cette approche vise à garantir l'alignement des stratégies ESG des gestionnaires tiers avec la stratégie du fonds sur sa poche discrétionnaire en attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à D (moins bonne note).

D. Stratégie d'investissement

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin de respecter les caractéristiques environnementales et sociales de la SCI sont les suivants :

Pour la poche immobilière discrétionnaire :

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par SOGECAP pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des audits d'acquisition.

L'évaluation porte sur les éléments suivants :

- Quelle est la performance énergétique (ex : kWhEP/m² ou kWhEF.pci/m²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives de l'actif ?
- Quelles sont les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO₂eq/m²) de l'actif ?
- L'actif intègre-t-il un dispositif favorisant la biodiversité ?
- Quelles sont les consommations d'eau en valeur absolue ou relative ?
- L'actif comprend-il une part de logement alloués à loyers modérés ?
- Quelle est le degré d'exposition de l'actif aux risques liés aux conséquences du changement climatique ?

Pour la poche immobilière non discrétionnaire :

Les participations immobilières non discrétionnaires sont quant à elles sélectionnées à partir d'une évaluation ESG basée sur les 14 critères environnementaux, sociaux, et de gouvernance, suivants :

- La démarche ESG du fonds est-elle reconnue par un label ou une classification selon la réglementation européenne SFDR ?
- Quelle est la Performance énergétique du fonds (en kWhEP/m² ou kWhEF.pci/m²) ?
- Quelle est la part du fonds investie dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ?
- Quel est le niveau des émissions de GES du fonds en valeur absolue (ex : kgCO₂eq) ?
- Quelle est la part du fonds investie dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles ?
- Quelle est la consommation en eau du fonds ?
- Quelle est la part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale ?
- Quelle est la part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité
- Quelle est la part du portefeuille ayant fait l'objet d'une labellisation d'un niveau cohérent avec la stratégie du fonds (BREEAM Very Good) ?
- Quelle est la part des actifs ayant au moins 2 lignes de transport en commun à moins de 500 m ?

- Des actions à impact social sont-elles menées par le fonds ?
- Quelle est la part des contrats avec des prestataires clés incluant des clauses ESG ?
- Quelle est la part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique ?
- Une notation de Sustainalytics est-elle réalisée ou existe-t-il un dispositif de gestion du risque de controverse au sein de la Société de gestion du fonds investi ?

Les investissements se font uniquement dans des participations ayant obtenu une notation supérieure à D (moins bonne note), suite à l'évaluation ESG.

Les sociétés bénéficiaires des investissements sont analysées selon plusieurs critères de durabilité.

Le respect des pratiques de bonne gouvernance au sein des sociétés de gestion des fonds investis notamment, est vérifié à partir de leur notation Sustainalytics. Cette notation mesure la taille du risque ESG non géré qui pourrait avoir un impact sur la valeur économique de l'entreprise. Cette notation est composée de trois éléments centraux : la gouvernance d'entreprise, les problèmes ESG matériels et les problèmes idiosyncratiques. Les notations ESG sont classées en 5 niveaux de risque : négligeable, faible, moyen, élevé et sévère. Les sociétés présentant un risque élevé ou sévère sont exclues.

Si celle-ci est indisponible, SOGECAP s'assure de l'existence d'un dispositif de gestion du risque de controverse au sein des sociétés bénéficiaires d'investissements.

E. Proportions d'investissement

La stratégie d'investissement de la SCI prévoit une allocation minimum de 70% en actifs immobiliers (poche immobilière discrétionnaire et participations non discrétionnaires). Par ailleurs, la poche de liquidité représentera au maximum 30% de l'actif.

Les actifs qui composent la poche immobilière intègrent tous des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la démarche d'investissement socialement responsable développée par la SCI.

La poche consacrée aux liquidités n'intègre pas de caractéristiques environnementales et sociales.

F. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Dans les activités de gestion de fonds destinés à être des supports en Unité de Compte (notamment sous forme de Société Civile Immobilière), SOGECAP prend en compte les facteurs ESG dans les investissements réalisés et dans la gestion de son portefeuille. Lorsque la Direction Risques et Supervision Actuarielle émet un avis sur les investissements ou la gestion de ces véhicules, elle prend en compte ces mêmes facteurs.

G. Méthodes

Pour la poche immobilière discrétionnaire :

Les actifs sont tous évalués annuellement selon une grille d'analyse intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. En fonction des résultats de cette analyse, un plan

d'actions d'amélioration de la durabilité de l'actif est mis en place afin d'améliorer sa note. Cette analyse et ces plans d'actions permettent à la SCI d'atteindre ses caractéristiques environnementales et sociales.

D'autre part, l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds est mesurée à l'aide des indicateurs de durabilité associés à chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales :

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité
Exploitation performante des bâtiments d'un point de vue énergétique	Performance énergétique de la SCI (kWhEP/m ² ou kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
La réduction des émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation	Les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO ₂ eq/m ²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
La protection de la Biodiversité	Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité
La réduction des consommations d'eau	Consommations d'eau en valeur absolue ou relative (eau prélevée, eau réutilisée)
La réduction de l'exposition des actifs aux risques liés aux conséquences du changement climatique	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique
La mise à disposition de surfaces aux occupants à revenus modérés	Part de la surface des actifs de logement allouée à des loyers modérés

Pour la poche immobilière non discrétionnaire :

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité
Analyse ESG	Note ESG moyenne de la poche, pondérée à la valeur, issue de l'évaluation annuelle de chacun des fonds investis, sur la base des 14 critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

H. Sources et traitement des données

Pour la poche immobilière discrétionnaire :

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Amélioration de la performance énergétique des bâtiments	Consommations énergétiques du produit financier (kWhEP/m ² ou kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	Factures de fourniture d'énergie, données distributeurs	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
La réduction des émissions de GES, tant dans l'exploitation que dans les opérations de rénovation	Les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO ₂ eq/m ²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie	Factures de fourniture d'énergie, données distributeurs, facteurs de conversion de DEET et ratio pour chaque réseau urbain	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
La protection de la Biodiversité	Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité	Audits ESG sur site, contrats d'entretien des espaces verts	Traçabilité des preuves associées à l'audit.	Application d'une formule mathématique de moyenne pondérée.	Pas d'estimation des données.
La réduction des consommations d'eau	Consommations d'eau en valeur absolue ou relative (eau prélevée, eau réutilisée)	Factures d'eau	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	Pas d'estimation des données.
La réduction de l'exposition des actifs aux risques liés aux conséquences du changement climatique	Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	Livrable d'étude d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique.	Outil de place et qualité de l'utilisation de l'outil.	Application d'une formule mathématique de moyenne pondérée.	Pas d'estimation des données
La mise à disposition de surfaces aux occupants à revenus modérés	Part de la surface des actifs de logements allouée à des loyers modérés	Baux, conventions de mise à disposition	Documents contractuels	Application d'une formule mathématique de moyenne pondérée.	Pas d'estimation des données

Pour la poche immobilière non discrétionnaire :

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Performance ESG	Evaluation de la poche non discrétionnaire	La source principale de données est constituée des rapport ESG ou de performance extra-financière des fonds investis.	La qualité des données est liée à la qualité des rapports de performance extra-financière des fonds investis	Analyse des rapports par un analyste sur la base d'une grille de lecture.	Aucune donnée n'est estimée

I. Limites aux méthodes et aux données

La collecte des données de consommations repose sur la nécessaire participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives dans le cadre de la collecte annuelle des consommations.

La collecte des informations sur les indicateurs de durabilité nécessaires à l'évaluation ESG des participations non discrétionnaires repose sur la qualité de l'information contenue dans les rapports ESG ou extra-financiers.

Une notice explicative pour le calcul de chaque indicateur a été rédigée afin de fiabiliser les données. Cette notice permet de gérer le risque.

D'autre part, la SCI implique fortement ses parties-prenantes dont ses locataires en les sensibilisant aux problématiques environnementales et sociales et en les impliquant dans la démarche afin de limiter le risque de la non-représentativité des données de consommations.

Un dialogue est instauré avec les gestionnaires des participations non discrétionnaires afin de les sensibiliser aux exigences de SOGECAP en matière de qualité de l'information.

J. Diligence raisonnable

Poche immobilière discrétionnaire :

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par SOGECAP pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.

Poche immobilière non discrétionnaire :

Les participations immobilières non discrétionnaires sont quant à elles sélectionnées à partir d'une évaluation ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance): les

investissements se font uniquement dans des participations ayant obtenu une notation supérieure à la notation D (notation allant de A à D).

K. Politiques d'engagement

SOGECAP a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

SOGECAP a identifié ses parties-prenantes « clé », c'est-à-dire à la fois directement concernées et ayant un impact dans l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

SOGECAP a mis en place une stratégie d'engagement spécifique pour chaque type de partie-prenante comprenant des enjeux associés et des moyens d'engagement spécifiques.

Par ailleurs, concernant le risque de controverse en matière de durabilité, ce dernier est évalué lors de toute entrée en relation entre la SOGECAP et des tiers.

L. Indice de référence

Non applicable