

Nom du produit :  
PIERRE PATRIMOINE

Identifiant d'entité juridique :  
SOGECAP

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste **d'activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

**X** Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables avec un objectif environnemental : \_\_\_\_\_%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_\_\_%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_\_\_% d'investissements durables.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

ayant un objectif social.

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



### Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Concernant la poche immobilière discrétionnaire (poche regroupant les actifs immobiliers dont la gestion est réalisée 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 de la performance énergétique des bâtiments
- La protection de la Biodiversité
- La réduction des consommations d'eau

*Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852*

- 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.

Aucun indice de référence n'a été désigné par la SCI pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par celui-ci.

D'autres part, le produit financier garantit les caractéristiques environnementales et sociales de ses participations non discrétionnaires (poche immobilière regroupant les actifs dont la gestion est réalisée par des gestionnaires tiers : fonds d'investissements immobiliers, club-deals), 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 porte sur les thématiques suivantes :

- La qualité de la démarche ESG du fonds investi
- La réduction des émissions de GES
- L'amélioration de 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 a visé à garantir l'alignement des stratégies ESG des gestionnaires tiers avec la stratégie de la SCI sur sa poche discrétionnaire en attribuant une notation ESG allant de A (meilleure note) à D (moins bonne note).

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SCI sont :

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

- La performance énergétique (ex : kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> ou kWh<sub>EF.pci</sub>/m<sup>2</sup>) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives
- Les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie
- Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité
- Les consommations d'eau en valeur absolue ou relative (eau prélevée, eau réutilisée)
- Le nombre d'actions menées auprès d'associations ou la surface des actifs de logement alloués à des loyers modérés
- Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique

**Pour les participations non discrétionnaires (poche immobilière regroupant les actifs dont la gestion est réalisée par des gestionnaires tiers : fonds d'investissements immobiliers, club-deals) :**

- La 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.

● **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Sans objet, car la SCI promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**  
Sans objet, car la SCI promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.
- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**  
Sans objet, car la SCI promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.
- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :**  
Sans objet, car la SCI promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

**Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

**Oui**       **Non**

Les principales incidences négatives (ensemble les «PAI» ou le «PAI») sont prises en compte par la SCI tout au long du cycle de vie des investissements.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase d'audit d'acquisition. Elles sont alors prises en considération dans le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives sont également suivies par les indicateurs « PAI » et mises à jour annuellement dans le cadre du processus de gestion. Elles font l'objet de plan d'actions d'amélioration visant à en diminuer l'impact négatif.

La SCI suit les indicateurs des principales incidences négatives obligatoires définis dans le règlement européen (UE) 2019/2088. La SCI suit également les indicateurs spécifiques aux investissements en actifs immobiliers : les deux indicateurs obligatoires spécifiques et deux indicateurs optionnels définis dans les normes techniques réglementaires (RTS) actuelles, à savoir :

Indicateurs PAI	Mesure
<b>Indicateurs obligatoires</b>	
17. Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
18. Exposition à des actifs immobiliers à faible consommation d'énergie	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de DPE C pour actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)
<b>Indicateurs supplémentaires</b>	
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré
22. Artificialisation des terres	Part de la surface non végétalisée (surfaces non végétalisées au sol, ainsi que sur les toits, terrasses et murs) par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs.

La SCI reportera, chaque année à partir de 2024, son exposition aux principales incidences négatives sélectionnées.

Des données estimatives pourront être utilisées en cas d'indisponibilité des données réelles.  
Des informations sur la prise en compte des principales incidences négatives seront disponibles dans le rapport annuel de la SCI.



## Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

L'objectif de la SCI est la constitution et la gestion d'un portefeuille à vocation immobilière composé notamment d'immobilier de bureau et dans une moindre mesure d'immobilier d'habitation détenus en direct, mais aussi de parts de SCI, SCPI et de groupements forestiers.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

### ● **Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre 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 : kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> ou kWh<sub>EF</sub>.pci/m<sup>2</sup>) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives de l'actif ?
- Quelles sont les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) 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 portant sur les thématiques suivantes :

- La démarche ESG du fonds est-elle reconnue par un label ou une classification selon la réglementation européenne SFDR ?
- Quelle est la performance énergétique en fonds (en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup> ou kWh<sub>EF</sub>.pci/m<sup>2</sup>) ?
- 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 ?
- 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 en valeur relative ?
- Quelle est la part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs ?
- 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 ?
- Nombre d'actions menées auprès d'associations ou surface des actifs de logement alloués à des loyers modérés
- 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 ?
- Notation de Sustainalytics ou existence d'un dispositif de gestion du risque de controverse

Les investissements se font uniquement dans des participations ayant obtenu une notation supérieure à D (moins bonne note).

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Pour l'immobilier, la structure du taux minimum ou les caractéristiques d'exclusion ne sont pas applicables, car le concept d'univers d'investissement n'est pas pertinent. Par conséquent, cette question ne s'applique pas à l'immobilier.

En revanche, concernant la poche immobilière non discrétionnaire, seuls les investissements obtenant une note ESG supérieure à D sont réalisés.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Les sociétés bénéficiaires des investissements (c'est-à-dire les sociétés ayant fait l'objet de prise de participations non discrétionnaires) sont analysées selon une grille d'analyse ESG. Le respect des pratiques de bonne gouvernance notamment est vérifié à partir de la notation Sustainalytics de la société. La notation de risque ESG de Sustainalytics 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 cette notation est indisponible, SOGECAP s'assure de l'existence d'un dispositif de gestion du risque de controverse au sein des sociétés bénéficiaires d'investissements.

**Les pratiques de bonne gouvernance** comprennent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



**Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

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 le produit financier.

La poche consacrée aux liquidités n'intègre pas de caractéristiques Environnementales et Sociales.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements

- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée pour la SCI à des fins de couverture uniquement. L'utilisation de ces instruments de couverture n'est pas directement ou indirectement liée à la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales de la SCI.



**Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage d'électricité d'origine renouvelable ou à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

**Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Etant donné que la SCI promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables, elle n'est pas concernée par une proportion minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

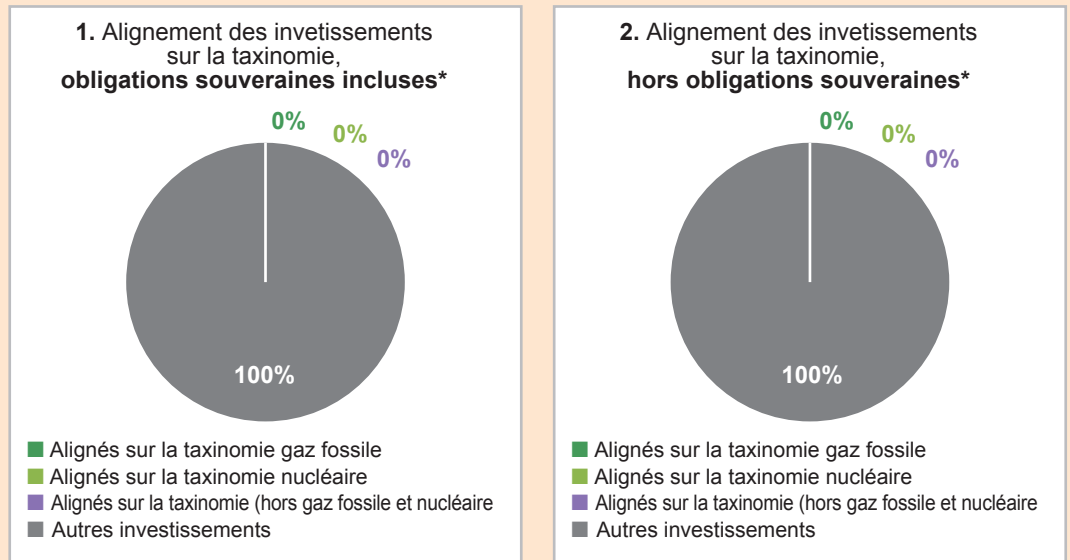
Les graphiques ci-dessous indiquent en vert le pourcentage minimum d'investissements qui sont alignés sur la taxinomie de l'UE. Les graphiques montrent l'alignement sur la Taxinomie par rapport à tous les investissements de la SCI.

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Le support Capi Sécurité n'a pas d'engagement quant à une proportion minimale d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes.

**Oui**       Dans le gaz fossile       Dans l'énergie nucléaire  
 **Non**

**Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.**



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la proportion minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes ?**

Compte tenu de la politique d'investissement immobilier du fonds, cette question n'est pas applicable.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Les investissements inclus dans le poste «#2 Autres» sont principalement composés de liquidités et d'équivalents et de créances nettes qui font partie des activités/opérations normales de la SCI. Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales spécifiques pour ces actifs.



**Un indice spécifique a-t-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

Aucun indice spécifique n'a été conçu comme référence pour déterminer si la SCI est alignée sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'elle promeut.

Les questions ci-dessous ne sont donc pas applicables.

- **Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

Des informations plus spécifiques aux produits sont disponibles sur le site internet.

**<https://www.assurances.societegenerale.com/fr/investisseur-journaliste/nous-connaître/nos-entites/entites-france/sogecap/>**