

ANNEXE IV

Informations périodiques 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

Dénomination du produit :
PIERRE PATRIMOINE

Identifiant d'entité juridique :
SOGECAP

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 bonnes gouvernances.

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 durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : _____%
- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne.
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne.
- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : _____%

- Il **promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif l'investissement durable, il présentait 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 européenne.
- 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 européenne.
- ayant un objectif social.
- Il **promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.**



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SC étant classée article 8 depuis le 4^{ème} trimestre 2023, l'exercice 2023 a été consacré à la mise en œuvre d'audits des actifs du produit financier afin d'évaluer leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Tous les actifs de la poche discrétionnaire de la SC ont ainsi fait l'objet d'une évaluation. Un plan d'actions d'améliorations des caractéristiques ESG a été défini pour chacun des actifs de la poche discrétionnaire.

En 2024, SOGECAP va commencer le déploiement du plan d'actions afin d'améliorer la performance de ses actifs sur les caractéristiques ESG.

Pour mémoire, concernant la poche immobilière discrétionnaire (poche regroupant les actifs immobiliers dont la gestion est réalisée SOGECAP) :

La SC s'est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en développant les services disponibles contribuant à la santé, au confort et au bien-être des occupants.

A travers sa démarche d'investissement socialement responsable, la SC 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
- 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, 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 de la participation investie (la démarche ESG de la participation est-elle reconnue par un label ou une classification selon la réglementation européenne SFDR ?)
- 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 de la participation investie.

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

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par la SC ont été calculés :

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

Indicateurs	Performance	Taux de couverture	Explication
La performance énergétique (ex : kWhEP/m ² ou kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	164,82kWhEF/m ² sur les bâtiments tertiaires 229,41 kWhEP/m ² pour les actifs résidentiels	Pour les bâtiments tertiaires le taux de couverture est de 36,37%. Pour les actifs résidentiels, le taux de couverture est de 38 %.	Pour calculer la moyenne de consommations <u>des bâtiments tertiaires</u> les données collectées sur la plateforme DEEPMI ont été utilisées lorsque celle-ci était reliée à l'ensemble des compteurs du bâtiment. De plus, seuls les bâtiments pour lesquels les données de consommations étaient complètes (sur les 12 mois de 2023) ont été pris en compte dans le calcul de la performance de la SC. En l'absence de mandat DEEPMI, les données sur factures ont été utilisées. Par ailleurs, les actifs totalement vacants et/ou en restructuration n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de couverture.

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

Indicateurs	Performance	Taux de couverture	Explication
			<p>Pour les <u>actifs résidentiels</u>, en l'absence de données de consommations réelles, les DPE ont été utilisés pour estimer les consommations. En l'absence de DPE immeubles seuls les DPE réalisés à partir de 2021 selon la méthode 3CL⁽¹⁾ ont été pris en compte. La moyenne a été calculée au prorata de la surface pour laquelle des DPE méthode 3CL étaient disponibles. Cette exclusion a été prise en compte et le taux de couverture en a été impacté. En 2024 le but est d'obtenir des données de consommations réelles pour les actifs résidentiels.</p>
<p>Les émissions de GES en valeur relative (ex : kgCO₂eq/m²), couvrant à minima les émissions associées aux consommations d'énergie reportées pour l'indicateur énergie</p>	<p>7,44 kg CO₂ eq/m² pour les bâtiments tertiaires</p> <p>36,20 kg CO₂ eq/m² pour les actifs résidentiels</p>	<p>Pour les bâtiments tertiaires le taux de couverture est de 36,37 %.</p> <p>Pour les logements le taux de couverture est de 38 %.</p>	<p>Pour calculer la moyenne des émissions de CO₂ et équivalent <u>des bâtiments tertiaires</u> nous avons utilisés des coefficients de conversion entre les données de consommations et les émissions de CO₂. Pour les actifs partiellement vacants, les consommations sur les surfaces vacantes ont été recalculées sur la base des consommations sur les surfaces occupées (uniquement si ces dernières étaient complètes). Par ailleurs, les actifs totalement vacants et/ou en restructuration n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de couverture. Pour les <u>actifs résidentiels</u>, en l'absence de données de consommations réelles, les DPE ont été utilisés pour estimer les émissions de CO₂. En l'absence de DPE immeubles seuls les DPE réalisés à partir de 2021 selon la méthode 3CL ont été pris en compte. La moyenne a été calculée au prorata de la surface pour laquelle des DPE méthode 3CL étaient disponibles. Cette exclusion a été prise en compte dans le taux de couverture et en a été impacté. En 2024 le but est d'obtenir des données de consommations réelles pour les actifs résidentiels.</p>
<p>Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité</p>	<p>15,38 %</p>	<p>100 % des actifs du portefeuille</p>	<p>Il y a 2 actifs sur 13 qui sont équipés d'au moins un dispositif en faveur de la biodiversité. Des plans d'amélioration vont être construits sur les autres actifs en 2024.</p>
<p>Les consommations d'eau en valeur absolue ou relative (eau prélevée, eau réutilisée)</p>	<p>0,50 m³/m² pour les actifs tertiaires</p> <p>Inconnues pour les actifs résidentiels</p>	<p>69% des actifs tertiaires</p>	<p>Pour les <u>actifs tertiaires</u> partiellement vacants, les consommations sur les surfaces vacantes ont été recalculées sur la base des consommations sur les surfaces occupées (uniquement si ces dernières étaient complètes).</p>

(1) 3CL (Calcul Conventionnel des Consommations dans les Logements) : La méthode 3CL est une méthode réglementaire qui ne prend en compte que le chauffage, le refroidissement, l'ECS, l'éclairage et la ventilation et ne prend pas en compte l'usage du bâtiment.

Indicateurs	Performance	Taux de couverture	Explication
			<p>Par ailleurs, les actifs totalement vacants et/ou en restructuration n'ont pas été pris en compte dans le calcul du taux de couverture.</p> <p>Pour les <u>actifs résidentiels</u>, les données de consommation n'étaient pas disponibles à la date de production de ce rapport.</p> <p>La collecte des données de consommations d'eau demande un fort engagement des parties-prenantes. En 2024, SOGECAP va engager ses parties-prenantes afin d'améliorer sa connaissance des consommations d'eau de ses actifs et de sensibiliser les occupants aux économies d'eau. Une campagne de remplacement des équipements trop consommateurs en eau par des équipements hydro-économes va également être lancée à partir de 2024, au gré des travaux qui seront réalisés à l'occasion de libérations de locaux ou logements par les locataires.</p>
Le nombre d'actions menées auprès d'associations ou la surface des actifs de logement alloués à des loyers modérés	0	100% des actifs du portefeuille	En 2023 aucune action à impact social n'a été menée sur les actifs de la SC. La stratégie de la SC sur le sujet est en cours de définition et sera mise en œuvre à partir de 2024.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100%	100% des actifs du portefeuille	Tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation sur l'outil Bat'Adapt de l'OID ⁽²⁾ de leur exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique en 2023.

La période couverte par le présent document s'étend du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023. La rédaction de la présente annexe ayant été réalisée à la fin du mois de janvier 2024, les données notamment de consommation sur l'année 2023 sont incomplètes pour certains actifs. Cela a pour conséquence de pénaliser le taux de couverture des indicateurs de durabilité. Le présent reporting sur l'année civile 2023 sera actualisé au deuxième semestre 2024 et communiqué aux investisseurs, une fois les données 2023 collectées plus complètes.

Par ailleurs, les actions menées en 2024 viseront également à améliorer les taux de couvertures des différents indicateurs de durabilité suivis.

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 est de C. Cette note est 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. Le taux de couverture est de 54,83 %, les caractéristiques ESG de certaines participations en portefeuille n'étant pas disponibles à la date d'établissement de ce reporting.

(2) Observatoire de l'Immobilier Durable

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, au respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption



● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Non applicable. Il s'agit de la première année de reporting, la SC étant classée article 8 depuis le 4^{ème} trimestre 2023.

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Non applicable car la SC a promu des caractéristiques ESG mais ne réalise pas d'investissement durables.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social :**

Non applicable

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable

- Les investissements durables étaient-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 ?

Non applicable.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SC prend en compte les incidences négatives sur les facteurs de durabilité de ses investissements⁽¹⁾ tout au long de leur cycle de vie.

Les principales incidences négatives en matière de durabilité ont été identifiées et sont 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.

(1) Poche immobilière discrétionnaire uniquement

La SC suit les indicateurs des principales incidences négatives obligatoires définis dans le règlement européen (UE) 2019/2088. La SC 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	Valeur 2023	Taux de couverture	Explication
Indicateurs obligatoires				
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	0	100 % des actifs du portefeuille	Aucun actif n'est impliqué 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 les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)	100%	54 % des actifs du portefeuille	La totalité des actifs de la SC pour lesquels un DPE est disponible ont un DPE de C ou moins. Le taux de couverture prend en compte les actifs pour lesquels soit aucun DPE n'est disponible, soit le DPE est vierge ou n'est plus valable. Des audits énergétiques sont en cours de réalisations et les préconisations seront intégrées aux plans de travaux des actifs concernés afin d'améliorer leur performance énergétique.
Indicateurs supplémentaires				
19. Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	0,165	31 % des actifs du portefeuille	Seules les consommations énergétiques des actifs tertiaires sont prises en compte dans la valeur de l'indicateur car les données de consommations réelles ne sont pas disponibles pour les actifs résidentiels. Cette absence de données est prise en compte dans le taux de couverture. Les bâtiments n'étant pas tous occupés à 100% sur l'année 2023, les données de consommations ont été corrigées du taux d'occupation de l'année. Des audits énergétiques sont en cours de réalisations et les préconisations seront intégrées aux plans de travaux des actifs concernés afin d'améliorer leur performance énergétique. La SC fournira ses meilleurs efforts afin d'augmenter le taux de couverture année après année.
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.	Non connue	/	La part de la surface non végétalisée par rapport à la surface totale des parcelles de tous les actifs n'a pas été calculée en 2023 par manque d'informations sur les surfaces des murs notamment. La SC va déployer en 2024 une campagne de calcul des surfaces non végétalisées de ses actifs afin de reporter sur cet indicateur en 2024.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Voici les 15 principaux actifs du produit financier :

La liste comprend les investissements **constituant la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

Actif	Poche immobilière	Secteur	Poids dans l'actif	Pays
SCI Sogevimmo	Mixte	Mixte*	16%	Europe
OPPCI PWH	Non discrétionnaire	Résidentiel	14%	France
BG1 SA	Discrétionnaire	Bureaux	7%	Luxembourg
SCI Francilia	Non discrétionnaire	Commerce	6%	France
SGA Résiparis	Discrétionnaire	Résidentiel	5%	France
SAS Preim Healthcare	Non discrétionnaire	Santé	5%	Allemagne
MCF Urban Convenience	Non discrétionnaire	Commerce/logistique	4%	France
SGI Immo 1	Discrétionnaire	Bureaux	4%	France
Blackstone Property Partners Europe	Non discrétionnaire	Mixte*	3%	Europe
SGI Pacific	Discrétionnaire	Bureaux	3%	France
OPPCI Sogecapimmo 2	Discrétionnaire	Bureaux	3%	France
OPPCI Raise Immobilier C1	Non discrétionnaire	Mixte*	3%	France
9/13 Avenue Myron Herryck (75008)	Discrétionnaire	Bureaux	3%	France
37 Boulevard des Capucines (75002)	Discrétionnaire	Bureaux	2%	France
TwentyTwo Real Estate Fund III	Non discrétionnaire	Mixte*	1%	Europe

*Lorsque le terme « mixte » est employé pour un secteur, cela signifie qu'il s'agit d'un portefeuille constitué de différentes typologies d'actifs.

Par ailleurs, la SC a réalisé deux nouveaux investissements en 2023 :

Prise de participation dans le second compartiment du fonds d'investissement Raise Immobilier, pour un engagement de 20 M€ (compte-tenu des décaissements réalisés en 2023, cet actif représente 0,48% de l'actif à fin 2023). La stratégie du fonds est l'investissement dans des actifs immobiliers, principalement situés à Paris intramuros.

Prise de participation dans le fonds Raise Immobilier Impact, pour un engagement de 5 M€ (compte-tenu des décaissements réalisés en 2023, cet actif représente 0,08% de l'actif à fin 2023). La stratégie du fonds est l'investissement dans l'éducation, la santé et la mobilité, en générant de l'impact à tous les stades d'investissement.

Ces deux fonds ont obtenu le label ISR.



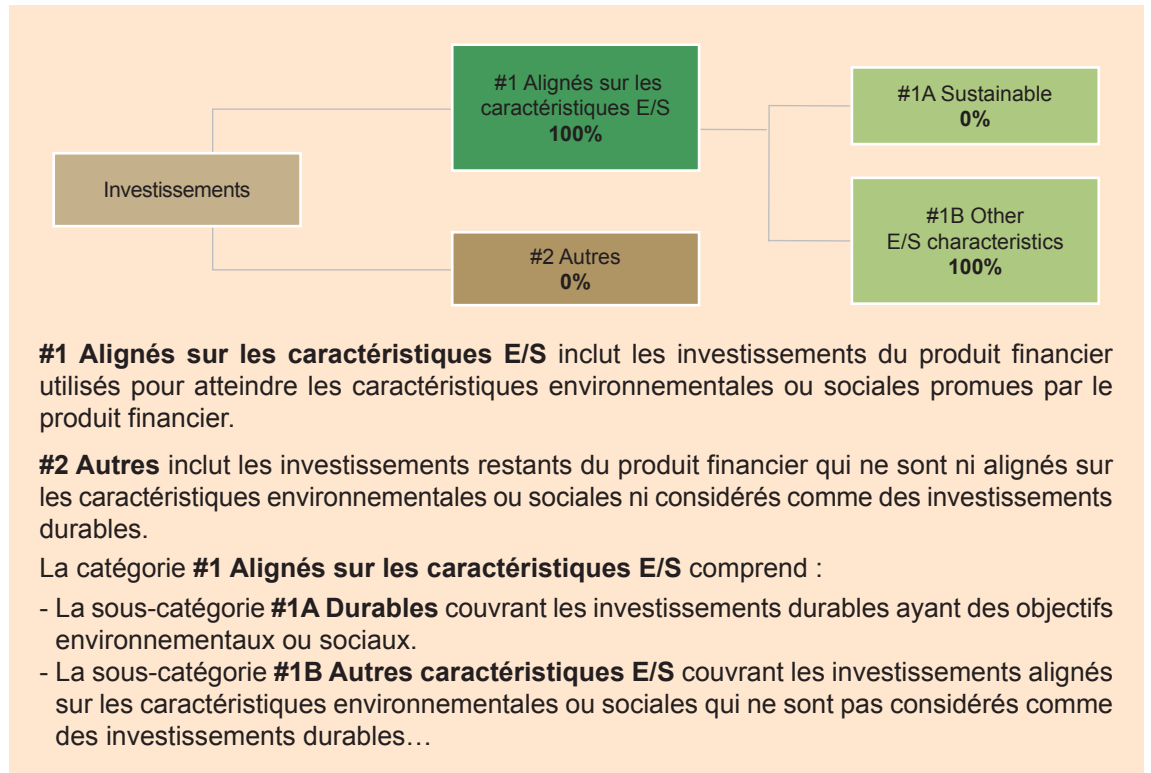
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

100% des investissements de la poche discrétionnaire ont fait l'objet d'une analyse sur leurs caractéristiques environnementales et sociales.

54,83 % des investissements de la poche non discrétionnaires ont fait l'objet d'une analyse sur leurs caractéristiques environnementales et sociales.

● **Quelle était l'allocation des actifs ?**

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissement dans des actifs spécifiques.



● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers et dans des fonds immobiliers.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales et sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Tous les investissements du produit financier intègrent des caractéristiques environnementales et sociales. Le produit financier possède une poche de liquidités qui représente 18,8 % de la valeur de la SC et qui n'intègre pas de caractéristiques E/S.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SC étant classée article 8 depuis le 4^{ème} trimestre 2023, l'exercice 2023 a été consacré à la mise en oeuvre d'audits des actifs du produit financier afin d'évaluer leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance. Tous les actifs de la poche discrétionnaire de la SC ont ainsi fait l'objet d'une évaluation. Un plan d'actions d'améliorations des caractéristiques ESG a été défini pour chacun des actifs de la poche discrétionnaire.

En 2024, SOGECAP va commencer le déploiement du plan d'actions afin d'améliorer la performance de ses actifs sur les caractéristiques ESG promues par la SC.

Par ailleurs, cette évaluation a demandé un engagement des parties-prenantes de la SC afin de collecter de la part des locataires des biens et des gestionnaires d'actifs des données. Le taux de couverture des indicateurs de durabilité est assez faible pour cette première année de reporting du fait du déploiement de la stratégie du produit financier à partir du 4^{ème} trimestre 2023. Par ailleurs le reporting intervenant tôt dans l'année (établissement en janvier 2024), l'ensemble des consommations n'ont pas encore été remontées par les locataires des actifs.

Les parties-prenantes de la SC vont en 2024 faire l'objet de différentes actions d'engagement afin d'améliorer le taux de couverture des indicateurs et la performance des actifs sur ceux-ci.