

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 :
 SOGEVIMMO

Identifiant d'entité juridique :
 SOGECAP / ORADEA VIE

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 ?	
<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : _____% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne. <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie européenne. 	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de _____% d'investissements durables. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 ?

En 2024, SOGECAP a commencé le déploiement de ses plans d'actions extra-financiers sur les actifs de la SC 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'autre 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'évaluation récompense le suivi de chaque thématique et la comparaison de l'information divulguée à un benchmark. La surperformance par rapport au benchmark permet d'obtenir le maximum de point.

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) à chaque fonds investi.

● **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.

Cette année, la SC reporte à nouveau sur les données de l'année 2023, mais en améliorant fortement la fiabilité des données de consommations. A partir de cette année, les reporting annuels se baseront sur les données de l'année précédente, pour des raisons de disponibilité des données de consommations à la date du reporting et dans un soucis de qualité de l'information fournie aux investisseurs.

Les indicateurs sont calculés au prorata de la valeur des investissements.

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

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

Indicateurs	Performance 2023 – Reporting 2024	Performance 2023 – Reporting 2023	Explication
La performance énergétique (ex : kWhEP/m ² ou kWhEF.pci/m ²) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives	228,21 kWhEP/m ² en moyenne sur le portefeuille Taux de couverture : 63%		Pour plus d'homogénéité et pour pouvoir divulguer une moyenne sur le portefeuille, cette année, le choix a été fait de reporter en énergie primaire pour toutes les classes d'actifs. Pour calculer la moyenne de consommations des <u>bâtiments tertiaires et d'hôtellerie</u> , les données collectées sur la plateforme DEEPKI ont été utilisées. Des extrapolations ont été conduites par le bureau d'études techniques SEVAIA sur les consommations afin de prendre en compte l'occupation du bâtiment et la complétude des données. Le but de ces extrapolations est de fournir une donnée aussi proche que possible de la réalité.
	218,3 kWhEP/m ² pour les bâtiments de bureaux Taux de couverture : 67% Benchmark OID 2023 : 278 kWhEP/m ²		Lorsque les données étaient trop incomplètes (absence de données de consommations communes, nombre de locataires pour lesquels la donnée remonte insuffisant ou encore taux de vacance trop important) l'actif n'a pas été évalué et le taux de couverture de l'indicateur s'en retrouve impacté.
	226,31 kWhEP/m ² pour les bâtiments résidentiels Taux de couverture : 70% Benchmark OID 2023 : 184 kWhEP/m ²	156,32 kWhEF/m ² sur les bâtiments tertiaires Taux de couverture : 20,1%	En l'absence de mandat DEEPKI, les données sur factures ont été utilisées. Pour les <u>actifs résidentiels</u> , l'année dernière en l'absence de données de consommations réelles, les DPE avaient été utilisés pour estimer les consommations énergétiques.
	345 kWhEP/m ² pour les hôtels ⁽¹⁾ Taux de couverture : 100% Benchmark OID 2023 : 321 kWhEP/m ²	186,36 kWhEP/m ² pour les actifs résidentiels Taux de couverture : 83%	En 2024, une demande de consommations agrégées a été demandée aux fournisseurs d'énergie pour les actifs résidentiels ayant un nombre suffisant de points de livraisons pour permettre la protection des données privées des locataires. Cela a permis d'améliorer la fiabilité des données de consommations pour le reporting de cette année. En effet, les données de consommation réelles des actifs résidentiels sont bien plus élevées que les consommations théoriques des DPE. Cette classe d'actifs a une moyenne des consommations supérieure au benchmark de l'OID.
	Consommations inconnues pour la typologie centre commerciaux. Les consommations des locataires n'ont pas pu être collectées.		L'actif d'hôtellerie a également des consommations supérieures à la moyenne de l'OID. En revanche, pour les actifs de bureaux, les consommations moyennes sont situées en-dessous de la moyenne de l'OID 2023 et surperforment donc le marché. Les actifs tertiaires les plus consommateurs d'énergie feront l'objet de plans d'actions issus des audits énergétiques réalisés dans le cadre du décret tertiaire.

(1) Il n'y a qu'un seul actif de cette typologie dans le portefeuille, il ne s'agit donc pas d'une moyenne et le taux de couverture de la typologie est de 100%.

Indicateurs	Performance 2023 – Reporting 2024	Performance 2023 – Reporting 2023	Explication
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	13,91 kgCO ₂ eq/m ² en moyenne sur le portefeuille Taux de couverture : 63%		Pour calculer la moyenne de émissions des <u>bâtiments tertiaires</u> , les données collectées sur la plateforme DEEPM ont été utilisées. Des extrapolations ont été conduites par le bureau d'études techniques SEVAIA sur les consommations afin de prendre en compte l'occupation du bâtiment et la complétude des données. Le but de ces extrapolations est de fournir une donnée aussi proche que possible de la réalité.
	12,24 kgCO ₂ eq/m ² en moyenne pour les bâtiments de bureaux Taux de couverture : 67% Benchmark OID 2023 : 11 kgCO ₂ eq/m ²		Lorsque les données étaient trop incomplètes (absence de données de consommations communes, nombre de locataires pour lesquels la donnée remonte insuffisant ou encore taux de vacance trop important) l'actif n'a pas été évalué et le taux de couverture de l'indicateur s'en retrouve impacté.
	22,51 kgCO ₂ eq/m ² en moyenne pour les bâtiments résidentiels Taux de couverture : 70% Benchmark OID 2023 : 32 kgCO ₂ eq/m ²	7,44 kgCO ₂ eq/m ² pour les bâtiments tertiaires Taux de couverture : 15,3%	En l'absence de mandat DEEPM, les données sur factures ont été utilisées. Un taux de conversion a été utilisé par type d'énergie afin de convertir les consommations en émissions de GES.
	9,6 kgCO ₂ eq/m ² pour les hôtels ⁽¹⁾ Taux de couverture : 100% OID 2023 : 18 kgCO ₂ eq/m ²	Inconnues pour les actifs résidentiels	Pour les <u>actifs résidentiels</u> , l'année dernière en l'absence de données de consommations réelles les émissions de GES n'avaient pas pu être estimées.
Emissions inconnues pour la typologie centres commerciaux. Les consommations des locataires n'ont pas pu être collectées.		En 2024, une demande de consommations agrégées a été demandée aux fournisseurs d'énergie pour les actifs ayant un nombre suffisant de points de livraisons pour permettre la protection des données privées des locataires. Cela a permis d'améliorer la fiabilité des données de consommations pour le reporting de cette année. En effet, les données de consommation réelles des actifs résidentiels sont bien plus élevées que les consommations théoriques des DPE. Les émissions des logements sont inférieures au benchmark de l'OID, tout comme les émissions de l'hôtel.	
Part des actifs intégrant un dispositif favorisant la biodiversité	8% Taux de couverture : 100% des actifs du portefeuille	13,8%	En revanche, en moyenne, les actifs de bureaux ont des émissions supérieures au benchmark de l'OID. Les actifs tertiaires les plus consommateurs d'énergie feront l'objet de plans d'actions issus des audits énergétiques réalisés dans le cadre du décret tertiaire.
			Il y a 4 actifs sur 24 qui sont équipés d'au moins un dispositif en faveur de la biodiversité. Des plans d'amélioration ont été construits en 2024 et SOGECAP va travailler sur la définition d'une stratégie biodiversité en 2025.

(1) Il n'y a qu'un seul actif de cette typologie dans le portefeuille, il ne s'agit donc pas d'une moyenne et le taux de couverture de la typologie est de 100%.

Indicateurs	Performance 2023 – Reporting 2024	Performance 2023 – Reporting 2023	Explication
Les consommations d'eau en valeur absolue ou relative (eau prélevée, eau réutilisée)	0,39 m ³ /m ² Taux de couverture : 49% 0,30 m ³ /m ² pour les actifs de bureaux Taux de couverture : 59% 0,98 m ³ /m ² pour les actifs résidentiel Taux de couverture : 45% Consommations inconnues pour les typologie hôtel et centres commerciaux.	0,445 m ³ /m ² pour les actifs tertiaires Taux de couverture : 25,91% Inconnues pour les actifs résidentiels	La collecte des données de consommations d'eau demande un fort engagement des parties-prenantes. En 2024, SOGECAP a commencé à 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 a été lancée sur les actifs résidentiels, au gré des travaux qui sont réalisés à l'occasion de libérations de logements par les locataires.
Le nombre d'actions menées auprès d'associations ou la surface des actifs de logement alloués à des locataires modérés	0	0	En 2023, aucune action à impact social n'a été menée sur les actifs de la SC.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une évaluation d'exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique	100%	100%	Tous les actifs ont fait l'objet d'une évaluation de leur exposition aux risques liés aux conséquences du changement climatique en 2023. En 2024, le travail a été engagé pour analyser les bâtiments sous l'angle de leur vulnérabilité face aux risques climatiques.

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 B.

La note de B correspond à une moyenne comprise entre 31 et 51 sur 100. 6 participations ont été évaluées et la moyenne est pondérée à la valeur des participations. Le taux de couverture est de 98% (en valeur). En effet, le fonds investit dans des forêts, ces actifs ne peuvent pas être évalués selon la méthodologie SOGECAP. En revanche, les rapports annuels de gestion de ces forêts font état d'une gestion durable des ressources forestières.

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

La SC a choisi de reporter à partir du reporting couvrant l'année 2024 sur les données de l'année précédente afin de garantir une meilleure couverture et fiabilité des données.

Ainsi, les reportings des années 2023 et 2024 couvrent la même période. Les données divulguées peuvent varier car le taux de couverture et la fiabilité des données ont été améliorés.

● **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.

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.

- **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⁽²⁾ 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.

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

(2) Poche immobilière discrétionnaire uniquement

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%	56% 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 ont été réalisés sur les actifs soumis au Décret tertiaire et les préconisations ont été 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 EP des biens immobiliers détenus par mètre carré	0,228	63% des actifs du portefeuille	Les consommations des actifs résidentiels sont supérieures à la moyenne du benchmark. En revanche, les consommations des autres typologies d'actifs surperforment le marché.
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 pour 2023 par manque d'informations sur les surfaces. Dans le cadre de la définition de sa stratégie biodiversité SOGECAP va réfléchir à un indicateur permettant de refléter l'impact négatif de ses investissements sur la biodiversité.

Comme pour le reporting des indicateurs de durabilité, la SC a choisi de reporter avec une année de décalage à partir du reporting 2024, et donc de publier une nouvelle fois cette année les principales incidences négatives de 2023.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Voici les 15 principaux actifs du produit financier en 2024 :

Actif	Poche immobilière	Secteur	Poids dans l'actif	Pays
OPPCI PWH	Non discrétionnaire	Résidentiel	14%	France
SIG Pacific	Discrétionnaire	Bureaux	11%	France
51, rue Le Peletier (75009)	Discrétionnaire	Bureaux	10%	France
OPPCI Sogecapimmo 2	Discrétionnaire	Bureaux	6%	France
SAS Preim Healthcare	Non discrétionnaire	Santé	5%	Allemagne
10-20 Passage de l'Arche (92800)	Discrétionnaire	Bureaux	5%	France
145 Boulevard Victor Hugo (93400)	Discrétionnaire	Bureaux	5%	France
50 Boulevard Gallieni (92130)	Discrétionnaire	Bureaux	4%	France
SCI Francilia	Non discrétionnaire	Commerces	4%	France
Blackstone Property Partners Europe	Non discrétionnaire	Mixte*	4%	Europe
BG1 SA	Discrétionnaire	Bureaux	3%	Luxembourg
10 Place Charles Dullin (75018)	Discrétionnaire	Hôtellerie	3%	France
Selectirentce	Non discrétionnaire	Commerce	2%	France
76 rue de Billancourt (92000)	Discrétionnaire	Résidentiel	2%	France
23 rue Raymond Queneau (92500)	Discrétionnaire	Résidentiel	2%	France

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

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.



La SC Sogevimmo n'a pas réalisé de nouvel investissement en 2024.

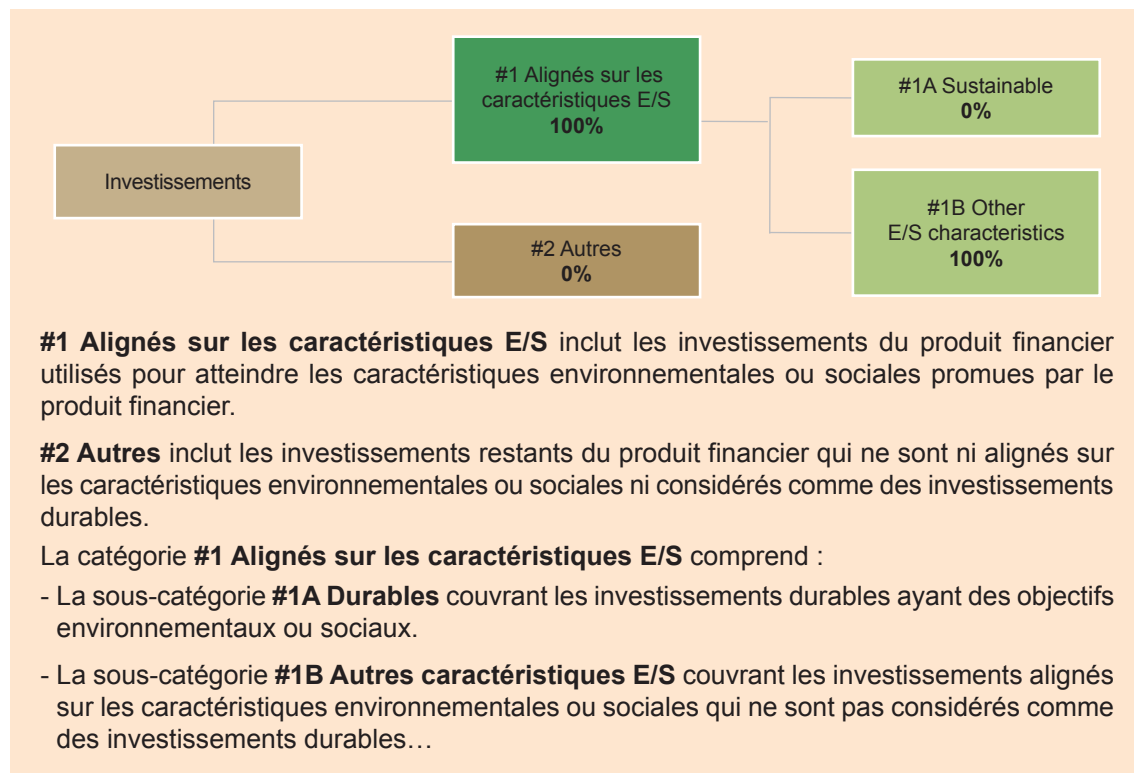
Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

98% 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 7,6% 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 ?

Un plan d'actions d'améliorations des caractéristiques ESG a été défini pour chacun des actifs de la poche discrétionnaire.

En 2024, SOGECAP a débuté 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 choix a été fait de reporter à partir de cette année sur les données de l'année précédente afin de garantir une meilleure qualité des données. Ainsi, taux de couverture des indicateurs de durabilité et la fiabilité des données a été amélioré en 2024 sur les données de l'année 2023 par rapport à l'année précédente sur les mêmes données. Cette amélioration de la qualité des données a été possible grâce à l'engagement des asset managers et des property managers dans la démarche ESG en 2024.



N°ADEME : FR231725_01Y5GB