



Rapport relatif à la loi énergie climat
Article 29
Rapport 2025



Auteurs du rapport : SB2F Gestion Privée,
Destinataire du rapport : ADEME

Rapport relatif à la loi énergie climat Article 29

> Présentation générale

SB2F Gestion Privée est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, spécialisée dans la gestion de fonds immobiliers destinés à une clientèle privée et institutionnelle. Elle gère un OPPCI, des clubs deals et une SLP investis dans des actifs immobiliers d'entreprise, notamment dans les secteurs logistique et locaux d'activités. Ses activités se concentrent exclusivement sur le territoire français, avec une attention particulière portée aux zones dynamiques en matière d'immobilier d'entreprise.

> Périmètre du rapport

L'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (dite « Loi Énergie-Climat ») ainsi que son décret d'application n° 2021-663 du 27 mai 2021 encadrent les obligations de transparence extra-financière applicables aux acteurs de marché.

Ces dispositions définissent notamment les informations à publier concernant la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans les politiques d'investissement, ainsi que les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique, à la lutte contre le changement climatique et à la préservation de la biodiversité.

SB2F GESTION PRIVÉE est une société de gestion de portefeuille dont les encours sous gestion et le total du bilan sont inférieurs au seuil de 500 millions d'euros.

Conformément aux dispositions de l'article 29 de la Loi Énergie Climat et de son décret d'application, aucun des fonds gérés (OPPCI, SCI, SLP) ne dépasse individuellement ce seuil. En conséquence, le présent rapport est établi exclusivement au niveau de la Société de Gestion.

Le rapport couvre exclusivement le périmètre des activités de gestion exercées directement par SB2F Gestion Privée.

La période de référence du présent rapport correspond à l'année civile 2025.

Rapport relatif à la loi énergie climat

Article 29

> A/ Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

A.1/ Présentation de la démarche

SB2F GESTION PRIVÉE reconnaît que la prise en compte de la durabilité est un levier de création de valeur à long terme pour l'ensemble de ses parties prenantes (investisseurs, locataires et partenaires). Dans cette optique, la société s'efforce d'intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) au cœur de sa gestion immobilière quotidienne.

Toutefois, SB2F GESTION PRIVÉE ne prend pas en compte, à ce stade, les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (PAI) au sens de l'article 4 du règlement SFDR. Elle considère en effet que sa taille, la nature spécifique de ses actifs (logistique et locaux d'activité) ainsi que les moyens de collecte de données actuellement disponibles ne lui permettent pas de répondre de manière exhaustive à ces exigences techniques.

Cependant, l'activité se concentre essentiellement sur l'acquisition d'actifs immobiliers neufs répondant aux dernières exigences en matière de durabilité.

En résumé :

SB2F Gestion Privée ne promeut pas systématiquement de caractéristiques environnementales ou sociales au sens du Règlement (UE) 2019/2088 (SFDR). Conformément à l'article 6 de ce règlement, ses fonds sous gestion n'ont pas pour objectif principal l'investissement durable.

Cependant, dans le cadre de sa stratégie de préservation de la valeur des actifs et conformément à ses procédures de contrôle interne, SB2F Gestion Privée intègre les risques de durabilité dans sa cartographie des risques.

Par « risque de durabilité », la société entend tout événement ou situation d'ordre environnemental, social ou de gouvernance (ESG) — tel que l'obsolescence énergétique d'un bâtiment ou son exposition à des aléas climatiques — dont la survenance pourrait affecter négativement et significativement la valorisation des investissements.

Rapport relatif à la loi énergie climat

Article 29

Cette démarche de gestion des risques ESG s'inscrit exclusivement dans une perspective de maîtrise des risques financiers et de conformité technique (notamment au regard du Décret Tertiaire). Elle ne saurait être interprétée comme une promotion de caractéristiques extra-financières ou comme un engagement de labellisation durable des fonds gérés.

Par ailleurs, dans une logique d'amélioration de la performance énergétique des immeubles et de contribution à la transition énergétique, les actifs détenus ou acquis par les fonds gérés par SB2F Gestion Privée peuvent être équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et, lorsque cela est pertinent, de structures de type ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.

Ces équipements sont mis en œuvre en fonction des caractéristiques techniques des immeubles, des contraintes réglementaires locales et de l'opportunité économique des projets. Ils visent principalement à favoriser l'autoconsommation ou la production d'électricité renouvelable, sans que SB2F Gestion Privée ne se fixe à ce stade d'objectifs chiffrés ou d'engagements de performance environnementale spécifiques.

Cette démarche s'inscrit dans une approche globale de gestion responsable des actifs immobiliers, tenant compte des contraintes réglementaires, techniques et économiques propres à chaque immeuble.

Rapport relatif à la loi énergie climat

Article 29

A.2/ Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs

SB2F GESTION PRIVÉE met à disposition, au sein de la documentation réglementaire de ses fonds (prospectus, notes d'information ou règlements), les informations relatives à la non prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG).

A.3/ Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci :

Néant

> B/ Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Non applicable, les fonds gérés par SB2F Gestion Privée sont des fonds article 6 au sens de la réglementation SFDR.

Fonds	Classification relevant du Règlement SFDR
PREMINVEST	Article 6
PREMINVEST CAPITAL	Article 6

> C/ Loi Rixain

SB2F GESTION PRIVÉE dispose de moins de 20 salariés, ainsi la loi Rixain n'est pas applicable.