

RAPPORT Article 29 – LOI ENERGIE CLIMAT
Exercice 2025

Références réglementaires

- Règlement UE 2019/2088
- Règlement UE 2020/852
- Article 173 de la Loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte
- Article 29 de la Loi Energie Climat
- Article L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier
- Article L.533-22-2-4 du Code Monétaire et Financier
- Article D. 533-16-1 du Code Monétaire et Financier
- Décret d'application n°2021-663 du 27 mai 2021
- Loi Rixain du 24 décembre 2021
- Ordonnance n°2023-1142 du 6 décembre 2023 - art. 20

« Conformément aux dispositions des articles L. 533-22-1 et D. 533-16-1 du Code Monétaire et Financier, modifié par l'article 29 de la Loi N° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'Energie et au Climat et du Décret N° 2021-663, la société SOGELYM DIXENCE INVESTMENT MANAGEMENT (ci-après dénommée «SDIM») présente dans ce rapport les informations relatives à la durabilité et à la prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, dits « ESG » dans sa stratégie d'investissement dans les actifs immobiliers au profit des fonds gérés dans l'exercice de ses activités professionnelles.

Le présent rapport concerne la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG

1.1. Résumé de la démarche

SDIM gère au 31 décembre 2025, à travers ses FIA, un total d'encours d'un montant de 117.701 K€

Siège social : Espace Européen de l'Entreprise – 8, Rue de Dublin 67300 SCHILTIGHEIM - Tél. : +33 (0)3 88 18 92 30

Bureaux Paris : 5, Rue de la Baume 75008 PARIS

SAS au capital de 900.000 € - RCS STRASBOURG N° 518 811 468

Carte professionnelle Gestion et Transaction CPI 6701 2017 000 021 202 / Agrément AMF N°GP 15000011

N° de TVA intracommunautaire TVA FR61 518 811 468

investment@sogelym-dixence.fr

Sogelym Dixence Investment Management est une société du Groupe Sogelym Dixence

SDIM veille à intégrer progressivement dans son processus de gestion des fonds les critères ESG ainsi que dans ses stratégies d'investissement dans les fonds futurs tel qu'il est précisé dans la Procédure dédiée, PROC N° 3 intitulée « Investissement et désinvestissement des actifs immobiliers », mise à jour en novembre 2025.

L'essentiel des encours est investi en immobilier non coté. Ainsi, les informations ESG publiées concernent cette classe d'actifs (conformément au principe de proportionnalité invoqué dans le II.1 de l'article D533-16-1 du Code Monétaire et Financier).

L'immobilier non coté représente la quasi-totalité des encours gérés par SDIM au 31 décembre 2025 ; les autres classes d'actifs, notamment la trésorerie et les instruments assimilés détenus à titre accessoire, ne font pas l'objet d'une analyse ESG spécifique en raison de leur caractère résiduel.

Le Comité d'investissement, de désinvestissement et de valorisation (CIV) de SDIM est de plus en plus sensibilisé à ces critères dans le choix des actifs immobiliers (Analyses des opportunités d'investissements, Identification et Sélection des actifs).

Concrètement, l'intégration des critères ESG s'appuie sur la grille d'évaluation ESG formalisée dans la PROC N° 3, structurée autour des trois piliers, Environnement, Social et Gouvernance.

À l'occasion de l'étude d'une opportunité d'acquisition, la Direction Immobilière analyse notamment la performance et la consommation énergétiques de l'actif, les émissions de gaz à effet de serre, la gestion de l'eau et des déchets, la qualité et la sécurité du bâti, la mobilité et les services rendus aux occupants, ainsi que la cartographie des risques climatiques de l'actif (aléas physiques et risques réglementaires).

Ces critères interviennent à plusieurs stades du processus d'investissement : dès la pré-analyse du dossier par la Direction Immobilière, puis lors des due diligences complémentaires, et enfin au moment de la présentation au CIV, où une note ESG est attribuée à chaque actif présenté à l'acquisition pour les Fonds dédiés ou les nouvelles foncières. Le suivi se poursuit ensuite tout au long de la détention de l'actif, au travers des plans d'amélioration ESG, et est pris en compte au stade de l'arbitrage ou du désinvestissement.

SDIM s'est fixé pour objectif d'investir dans de nouveaux actifs dont la note ESG n'est pas inférieure à 10/100 et dont la note projetée, après réalisation de travaux ou d'actions dans une logique « Best in Progress », est supérieure à 50/100. Une analyse défavorable peut emporter plusieurs conséquences : Exclusion de l'actif, intégration d'un programme de travaux d'amélioration, formulation de réserves dans la note d'investissement présentée au CIV, ou mise en place d'un suivi renforcé. Le CIV conserve la faculté, dans le cadre d'une stratégie ad hoc, de ne pas appliquer ces objectifs, notamment en cas de contexte de marché ou de capacité financière des Fonds dégradés, cette décision étant alors reprise dans le compte rendu du CIV.

D'autre part, lors de la création des nouveaux fonds, SDIM recueille les préférences de ses Clients en matière de durabilité pouvant se décliner en plusieurs variantes possibles (Labellisation des produits, Taxonomie environnementale, Incidences négatives des investissements) dans leurs objectifs d'investissement.

1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les Clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la procédure et la stratégie d'investissement de SDIM

L'information des Clients des FIA gérés par SDIM est réalisée via les différents documents réglementaires (Rapports annuels, Prospectus.....) ainsi que par le biais du site Internet de SDIM. Cette information est gratuite.

En juin 2026, SDIM publie son rapport Art 29 de la Loi Energie-Climat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

1.3. 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

A ce jour, SDIM, comme les véhicules gérés, n'ont pas adhéré à une Charte, un Code ou obtenu un label sur la prise en compte des critères ESG.

2. 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 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

Au 31 décembre 2025, SDIM ne gère aucun véhicule classé art 8 ou art 9 selon le Règlement SFDR. Les 7 véhicules gérés sont classés selon l'article 6 dudit Règlement.

Catégorie	Encours au 31/12/2025	Part des encours
Produits article 8 SFDR	0 €	0 %
Produits article 9 SFDR	0 €	0 %
Produits article 6 intégrant une analyse ESG dans le processus d'investissement	0 €	0 %
Produits article 6 ne mettant pas en œuvre de critères ESG au-delà de l'analyse des risques de durabilité	117.701 €	100 %

3. Description et résumé des principales incidences négatives en matière de durabilité

Pour rappel, le risque de durabilité s'entend comme un risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, et, à terme, sur la valeur nette d'inventaire d'un fonds.

On entend par facteur de durabilité, l'ensemble des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption ou les actes de corruption.

La présente partie a pour but de présenter dans quelle mesure SDIM a considéré ou non pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre de l'année 2025 les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Dans le cadre des FIA dont elle assure la gestion, SDIM a fait le choix de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements en matière de durabilité.

Eu égard aux éléments énoncés ci-avant, la prise en compte de facteurs de durabilité n'a pas été jugée pertinente et/ou viable dans la mesure où les FIA gérés pas SDIM n'ont pas vocation à faire la promotion d'aucune caractéristique environnementale, sociale ou de gouvernance et n'a pas pour finalité un quelconque objectif d'investissement durable.

Compte tenu de la nature et de la taille de ses activités, de la typologie des actifs immobiliers gérés et de la disponibilité encore limitée de données ESG homogènes et fiables, SDIM ne prend pas, à ce stade, en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au sens de l'article 4 du règlement SFDR. Cette position est réexaminée annuellement, notamment au regard de l'évolution du portefeuille, des attentes des investisseurs, de la disponibilité des données et du renforcement progressif des outils de suivi ESG. L'absence de prise en compte des PAI n'exclut pas l'analyse des risques de durabilité susceptibles d'affecter la valeur ou la pérennité des actifs gérés.

4. Objectif de mixité

La Loi Rixain du 24 décembre 2021 visant à accélérer l'égalité économique et professionnelle a pour objet d'apporter plus d'égalité entre les femmes et les hommes. L'article L. 533-22-2-4 du Code Monétaire et Financier précise que « les sociétés de gestion de portefeuille définissent un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les **équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement**. Les résultats obtenus sont présentés dans le document mentionné au II de l'article L. 533- 22-1. Cet objectif est actualisé chaque année. »

Cet objectif de représentation équilibrée dans l'équipe de gestion, aujourd'hui composée d'un homme et d'une femme, est d'ores et déjà atteint chez SDIM.

Néanmoins, SDIM reste consciente de l'importance de maintenir cette parité dans la durée.

Compte tenu de sa taille, de ses perspectives de développement, de ses besoins en recrutement et de la réalité du marché de l'emploi, tout déséquilibre futur pourrait ne pas être immédiatement corrigé.

Ainsi, SDIM se fixe comme objectif de préserver une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes au sein de son équipe de gestion. Lors de tout recrutement à venir, SDIM indiquera clairement sa préférence, à compétences égales, pour un profil permettant de maintenir ou de rétablir cet équilibre.

Par ailleurs, l'objectif de représentation équilibrée au sein de l'ensemble des équipes de SDIM (tous salariés confondus) est également atteint à ce jour.
