

POLITIQUE D'ENGAGEMENT



Janvier 2025

Dans le cadre de la Politique d'Investissement Responsable (ISR) de Sogenial Immobilier, les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe ont fixé des objectifs ambitieux d'amélioration de la performance ESG (Environnement, Social, Gouvernance) de leurs fonds qui sont le reflet de l'engagement de la société de gestion envers des pratiques durables, éthiques et responsables. Ces objectifs engagent les SCPI dans la mise en place d'actions concrètes visant à inclure toutes leurs parties prenantes dans une démarche d'exploitation durable des bâtiments.

Les équipes de Sogenial Immobilier, à savoir le service Investissements, le service Asset/Property Management et le service ESG, sont acteurs et responsables de la mise en place de l'ensemble de ces engagements auprès des parties prenantes. Ces dernières sont listées ci-dessous, ainsi que les actions déployées envers elles :

Parties prenantes	Description des actions engagées
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Formation annuelle des collaborateurs aux enjeux ESG du secteur et au contexte réglementaire associé • Intégration de la prise en compte de l'ESG dans l'ensemble des procédures internes
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> • Déploiement systématique d'un guide de bonnes pratiques (écogestes) • Mise en place d'affichages dans les actifs, avec l'accord des locataires, pour favoriser les bonnes pratiques (notamment en ce qui concerne les bonnes pratiques relatives à l'énergie) • Intégration systématique d'une annexe environnementale dans les baux en cours de renouvellement et les baux des nouveaux locataires
Investisseurs et Distributeurs	<ul style="list-style-type: none"> • Indicateurs ESG mis à jour annuellement sur le site internet • Communication sur des actions ESG spécifiques réalisées • Communication annuelle sur les indicateurs ESG du fonds ainsi que les actions ESG déployées sur les différents actifs
Prestataires	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusion de clauses ESG dans les principaux contrats des prestataires d'exploitation et de travaux (sous responsabilité de la SCPI)
Property Manager externe	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement formalisé signé par l'ensemble des property managers externes • Intégration de la prise en compte de l'ESG dans l'ensemble des procédures

Collaborateurs

Les formations annuelles des collaborateurs aux enjeux ESG et au contexte réglementaire seront réalisées soit directement en interne par le pôle ESG, soit par un prestataire externe compétent sur le sujet, en fonction de l'évolution du secteur et des compétences à obtenir.

Les procédures internes de Sogenal Immobilier intègrent les enjeux ESG et sont revues a minima annuellement par le RCCI. Les procédures et documents concernés sont :

- La procédure d'investissement
- La procédure de suivi des investissements
- Le Code de transparence
- Le traitement des réclamations
- La politique de suivi et de gestion des risques

Locataires

Le Décret Eco Energie Tertiaire n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (appelé aussi « Décret Tertiaire ») impose une réduction des consommations énergétiques des bâtiments avec une responsabilité partagée entre bailleurs et preneurs. Nous considérons que le déploiement d'un guide des bonnes pratiques à destination des locataires, la mise en place d'une annexe environnementale lors des renouvellements des baux ou les nouveaux baux voire dans les baux en cours, et plus globalement une collaboration étroite avec l'ensemble des locataires sur le sujet de la consommation d'énergie est primordiale pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire.

Les équipes du Property Management de Sogenal Immobilier sont les premiers acteurs du déploiement de ces actions en raison de leurs contacts privilégiés avec les locataires.

Investisseurs et distributeurs

Sogenal Immobilier communique auprès de ses parties prenantes, de ses investisseurs et distributeurs de manière la plus transparente, claire et complète possible sa politique ISR et les actions ESG réalisées ou en cours de réalisation. Cette communication se fait à travers différents documents disponibles sur le site internet de Sogenal Immobilier : politique ISR, code de transparence, rapports annuels ESG, bulletins trimestriels.

Prestataires

En raison de leur implication dans l'exploitation quotidienne des actifs de nos SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe, les prestataires de travaux, facility manager, ou prestataires d'exploitation sont intégrés dans la chaîne de valeur ESG des actifs. C'est la raison pour laquelle les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe intègrent

des clauses ESG dans les contrats de prestations afin de les inclure dans l'atteinte de nos objectifs ESG.

Property Manager externe

La SCPI Cœur d'Europe fait appel à des Property Managers externes dans l'ensemble des pays dans lesquels ses actifs sont présents : Portugal, Espagne, Allemagne et Belgique.

Les Property Manager externes ont signé, ou vont signer prochainement, un engagement formalisé qui les soumet aux mêmes exigences du label ISR que nos équipes internes. Nous travaillons ensemble afin de récolter les données permettant de remplir les grilles ESG, d'appliquer la politique ESG et ses objectifs à l'échelle du fonds et de chaque actif et de mettre en place les plans d'action afin d'améliorer les notes ESG de nos actifs.

Rôle de l'ensemble des parties prenantes

Ces différentes actions réalisées conjointement avec nos parties prenantes permettront d'inscrire durablement nos relations et nos actions communes. En effet, nous sommes convaincus que la réalisation des objectifs globaux des SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe sera bénéfique à tous les acteurs cités ci-dessus, et ne peut qu'être réalisée conjointement avec ceux-ci.

Les objectifs ESG recherchés par les fonds, comme précisés dans la politique ISR, sont les suivants :

- **Environnement - Réduire l'empreinte environnementale** des actifs en :
 - Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations en eau ;
 - Améliorant le suivi de ces différentes consommations.
- **Social - Encourager la mobilité durable**
- **Gouvernance - Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG**, notamment les locataires, et **les intégrer dans une démarche d'exploitation durable**