

CHARTRE ESG ENVIRONNEMENT – SOCIAL – GOUVERNANCE



Juin 2025



Sogenial Immobilier – Agrément AMF n°GP 12000026

1. ORIGINES DE LA DÉMARCHE

Sogénial Immobilier, agréée par l'Autorité des marchés financiers depuis le 26 septembre 2012, est une Société de Gestion de portefeuilles spécialisée dans le management de fonds immobiliers. Elle propose une gamme complète de solutions d'investissement à travers ses véhicules gérés, incluant SCPI, OPPCI, SICAV-SIF luxembourgeois, FPCI, SLP, deux GFI, ainsi que d'autres fonds d'investissement alternatifs (FIA).

Ces dernières années le cadre réglementaire de la responsabilité sociale des entreprises du secteur immobilier a connu une transformation significative. Les Accords de Paris de 2015 ont entraîné une série de textes réglementaires et normatifs, à la fois nationaux (comme le Décret Éco-Énergie Tertiaire, la loi pour l'Accélération des Énergies Renouvelables)) et européens (tels que SFDR et la Taxonomie) imposant des exigences rigoureuses notamment en matière de réduction de l'empreinte carbone, principal facteur de l'impact environnemental des bâtiments.

Sogénial Immobilier s'engage résolument en faveur des pratiques durables, éthiques et socialement responsables dans ses pratiques d'affaires. La Société de Gestion a fixé des objectifs ambitieux pour améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) de ses fonds, reflétant son engagement envers un avenir plus durable.

La Charte ESG détaillée ci-après s'applique à l'ensemble des fonds de Sogénial Immobilier qui ont vocation, à terme, à se rapprocher de la méthodologie de notation ESG des actifs pour aligner leurs pratiques avec les standards de durabilité définis et relèveront de l'article 8 ou 9 du Règlement Européen SFDR.

Malgré la prise en compte par Sogénial Immobilier des facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer de la prise en compte des incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Enfin, il est à noter la spécificité des fonds liés à la forêt (les groupements forestiers d'investissement nommés « CœurForest ») labellisés Greenfin et disposant de leur propre méthodologie : <https://www.coeurforest.com/>. Les deux fonds sont classés article 9 de la SFDR.

2. LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS PAR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

Représentant 75 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'Union européenne, le secteur de l'énergie – consommation et production d'énergie – est au cœur de la lutte contre le changement climatique. Parmi les secteurs les plus

consommateurs se trouve celui du bâtiment, qui représente au sein de l'UE près 40 % de la consommation énergétique globale et 36% des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Dans ce contexte, l'UE s'est fixé un objectif de réduction des consommations énergétiques de plus 38 % en énergie finale d'ici à 2030. Plus spécifiquement au niveau du secteur du bâtiment, c'est une réduction de 60 % des émissions de GES des bâtiments qui est visée à ce même horizon. Pour ce faire, elle souhaite doubler le taux de rénovations liées à l'énergie dans l'UE d'ici à 2030 qui s'élève à ce jour à seulement 1 %.

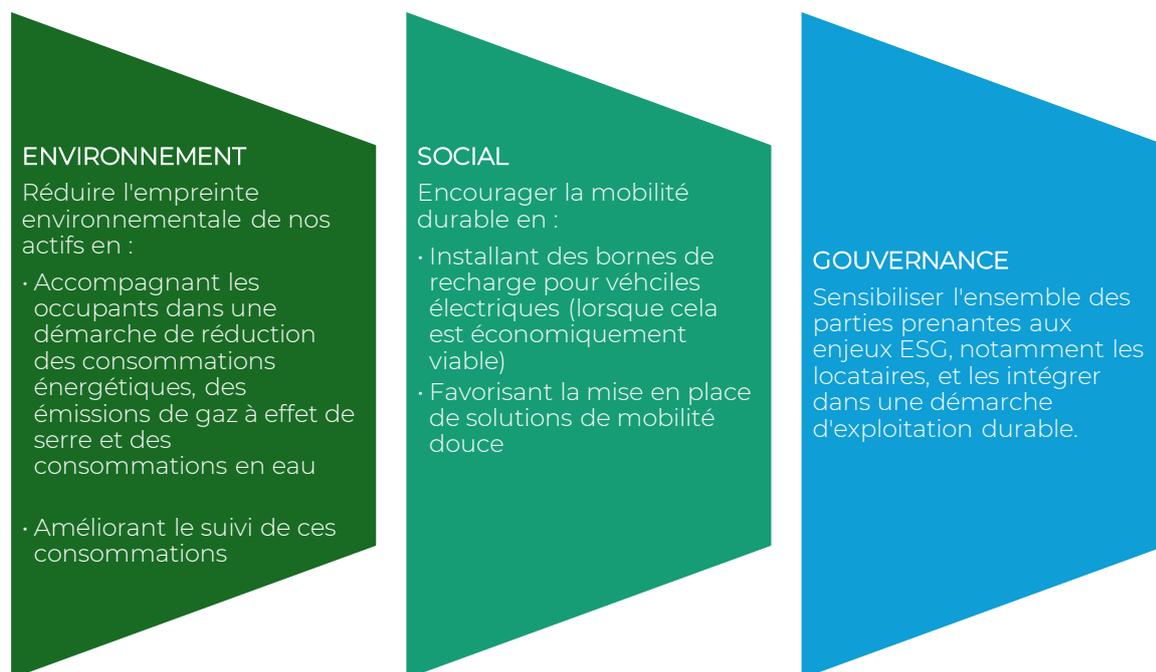
Notons par ailleurs que le secteur de l'immobilier a un impact significatif sur le changement climatique du fait, notamment, de sa consommation en énergie. Cependant, l'impact du changement climatique sur les bâtiments est réciproquement capital, notamment *via* l'augmentation et l'intensification des aléas chroniques et aigus tels que les inondations, la sécheresse et les vagues de chaleur.

Consciente de ce contexte caractérisé par le principe de double matérialité, ainsi que par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, Sogénial Immobilier se dote de la présente Charte ESG afin d'améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs et la prise en compte des risques.

Sogénial Immobilier propose à travers ses différents fonds un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme en intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité. Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance sont intégrées dans la gestion des actifs et dans les prises de décision. Cette prise en compte s'ajoute à la fixation d'objectifs et une prise d'engagements spécifiques.

De manière globale, nous visons, au travers de cette démarche, à l'amélioration la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, à l'approfondissement de la connaissance du patrimoine, à l'amélioration de la durabilité des bâtiments, et au maintien des relations avec les parties prenantes.

Outre cette démarche d'amélioration globale, Sogénial Immobilier a identifié les objectifs ESG suivants :



Afin de servir ces objectifs, Sogénial Immobilier a défini une méthodologie rigoureuse d'évaluation et de suivi des actifs pour ces fonds labellisés ISR (telle que définie au sein de la Politique ISR de la société disponible sur le site internet de Sogénial Immobilier) et ceux en cours de labellisation. Les fonds non labellisés ont comme objectif, à terme, de se rapprocher au fur et à mesure de cette méthodologie.

3. LA POLITIQUE DE CONTRÔLE, DE SUIVI ET DE GESTION DES RISQUES ESG

3.1 Contrôles internes des risques et enjeux ESG

Afin de garantir l'intégrité et l'efficacité du suivi de nos objectifs ESG, nous avons mis en place un système de contrôle rigoureux. Chaque année, nous procédons à une revue exhaustive des risques et de la mise en œuvre de nos politiques et engagements, dirigée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) en collaboration notamment avec le pôle ESG concernant les enjeux en la matière.

Cette revue annuelle englobe plusieurs aspects critiques de notre gestion ESG. Cela inclut un examen détaillé des fonds labellisés ISR mais également du suivi de la réglementation SFDR de l'ensemble des fonds gérés par Sogénial Immobilier.

Grâce à cette approche méthodique et à ces contrôles rigoureux, nous garantissons le maintien de notre engagement envers les principes ESG, assurant ainsi une gestion durable et responsable de nos actifs.

3.2 Risques de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Sogenial Immobilier se prémunit au maximum des risques de durabilité en évaluant les actifs d'un point de vue ESG. Cette évaluation permet d'anticiper au maximum une quelconque incidence négative sur les différents actifs. La mise à jour annuelle de l'évaluation ESG permet de suivre de façon régulière les différents impacts que cela pourrait avoir sur les actifs du portefeuille.

3.3 Risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas-carbone. Étudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommations, de travail et de mobilité, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités).

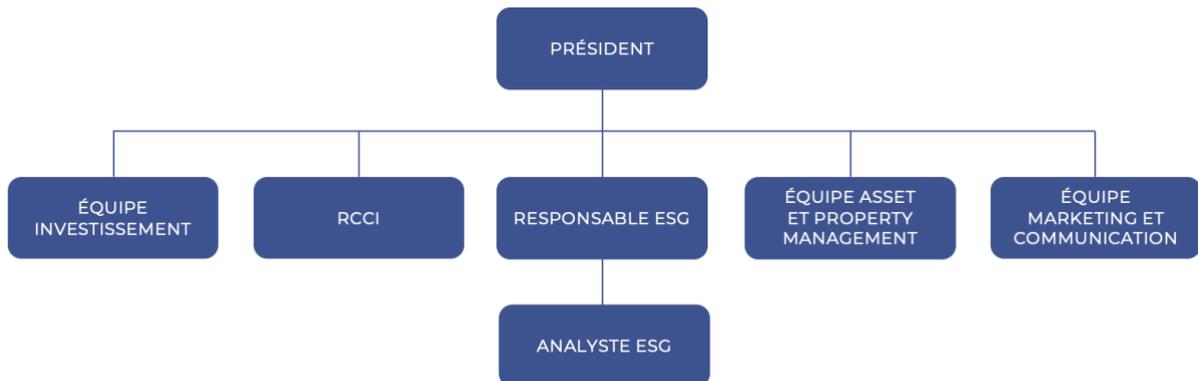
Afin de se prémunir du risque de transition, Sogenial Immobilier intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de conformer le cas échéant aux différentes exigences.

4. SYNTHÈSE SUR LES MOYENS HUMAINS DÉDIÉS À L'ESG

4.1 Les moyens internes mis en œuvre

Afin de mettre en œuvre nos objectifs ESG, une équipe interne a été constituée. Le Responsable ESG est rattaché directement à la Direction Générale de la société et un Analyste ESG vient en aide au Responsable ESG selon les besoins.

Organigramme ESG



Le Responsable ESG de Sogenial Immobilier vérifie et valide l'évolution de la documentation ESG/SFDR ainsi que les contenus de communication et marketing interne et externe. Une seconde validation est délivrée par le RCCI et le Président de Sogenial Immobilier.

De plus, l'ensemble des collaborateurs dédiés à l'immobilier sont formés en interne aux enjeux ESG, aux outils internes, aux grilles ESG ainsi qu'aux évolutions réglementaires.

D'autres formations ont été réalisées pour les équipes sur divers sujets : les enjeux ESG dans l'immobilier, les réglementations actuelles et à venir, la réalisation d'audits ESG en interne...

Les procédures internes ont également été mises à jour pour intégrer les enjeux ESG : procédure investissement, due diligence ESG et plans d'actions ESG.

Ces procédures sont contrôlées par le RCCI de Sogenial Immobilier.

4.2 Les moyens externes mis en œuvre

Dans le cadre de l'analyse ESG des actifs, Sogenial Immobilier peut avoir recours à plusieurs sources de données externes, notamment :

Pour la partie énergétique : Le baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Pour la partie carbone : le référentiel BBCA exploitation (https://www.batimentbascarbonate.org/wp-content/uploads/2022/12/2022_Referentiel-BBCA-Exploitation-v1.0.pdf), la base ADEME (<https://base-empreinte.ademe.fr/donnees/jeu-donnees>) ainsi que l'arrêté relatif au DPE (https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000027812363).

Pour les enjeux Mobilité, Accessibilité, Santé et Bien-être : référentiel BREEAM - In-Use V6.

Pour l'enjeu Mobilité : Google Maps.

Pour l'enjeu Services : le site Walkscore.

Pour les systèmes de management : référentiel HQE BD v4 Axe Gestion.

Pour la vulnérabilité face au changement climatique : la plateforme R4RE de l'OID.

Le lien entre les critères ESG retenus et les réglementations en vigueur est explicité au sein de la grille ESG. Ces sources externes sont mentionnées dans les précisions méthodologiques ainsi que les onglets annexes qui figurent dans les grilles d'évaluation ESG. La société s'est également inspirée du règlement Taxonomie pour définir certains de ses critères.

En plus de ces sources, Sogenial Immobilier a recours à différents prestataires externes pour accompagner les fonds gérés sur différents projets afin de mettre en œuvre cette politique et atteindre les objectifs fixés dans de bonnes conditions :

- Un prestataire externe nous accompagne en fournissant un outil de récupération de données énergétiques et ESG sur certains des actifs de plus de 1 000 m². Cet outil permet de gérer finement les consommations énergétiques des bâtiments (suivi et diminution), et d'assurer l'amélioration continue des critères relatifs à l'énergie.
- D'autres prestataires peuvent être présents de manière ponctuelle sur divers sujets, tels que (liste non exhaustive) : la réalisation d'audit énergétique, l'accompagnement sur le dispositif éco-énergie tertiaire, le décret BACS, la mise en place de panneaux photovoltaïques, de GTB (gestion technique du bâtiment), la réalisation d'audit biodiversité, de Due diligence avec remplissage d'une fiche visite ESG, la réalisation des audits ESG des actifs, la mise en place d'IRVE (installation de recharge pour véhicules électriques), etc.