

Déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité



Décembre 2025



Sogenial Immobilier – Agrément AMF n°GP 12000026

SOMMAIRE

Contexte	3
Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	4
Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	5
Politique d'engagement	6
Reporting des principales incidences négatives	6
Références et associations	6

1. CONTEXTE

Les Principales Incidences Négatives, ou *Principle Adverse Impacts* (PAI), sont définies par le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, ou *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR). Les PAI sont les indicateurs utilisés pour mesurer les impacts négatifs les plus significatifs des investissements sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Ce sont donc les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'environnement, le social et la gouvernance (selon l'application du principe de double matérialité).

Conformément à l'article 4 du Règlement SFDR, les acteurs financiers de moins de 500 salariés ou ceux qui ne sont pas des entreprises mères d'un groupe de plus de 500 salariés, ont la faculté de prendre ou non en compte les principales incidences négatives selon le principe du *comply or explain*. Les acteurs financiers déclarant ne pas les prendre en compte doivent motiver cette décision et fournir des informations indiquant si et quand ils ont l'intention de les prendre en compte dans le futur.

2. RESUME DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Sogenial Immobilier prend en considération, à l'échelle de son patrimoine, les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire vis-à-vis de l'environnement et de la société.

Les principales incidences négatives se réfèrent à deux indicateurs obligatoires et deux autres indicateurs optionnels pour les actifs immobiliers.

Indicateurs obligatoires appliqués au secteur de l'immobilier :

- **L'exposition aux combustibles fossiles** via des actifs immobiliers, c'est-à-dire la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
- **L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique**, c'est-à-dire la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Sogenial Immobilier s'engage à limiter les effets négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Pour cela, outre les deux indicateurs obligatoires, Sogenial Immobilier a identifié deux indicateurs optionnels pour la mise en place de mesures et cibles efficaces permettant de limiter voire réduire les PAI.

Indicateurs optionnels retenus par Sogenial Immobilier :

- Intensité de consommation d'énergie des actifs du patrimoine (kWh/m²)
- L'exposition à des armes controversées (part des actifs exposés à des armes controversées telles que les mines antipersonnel, les armes à sous-munition, les armes chimiques et les armes biologiques)

Sogenial Immobilier publiera chaque année un rapport détaillant l'impact de ses investissements sur ces critères et leur évolution. Ce suivi ayant été mis en place au cours de l'année 2025, le premier exercice porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2026 et sera publié courant 2027.

Indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité		Elément de mesure	Année N	Année N-1	Taux de couverture	Mesures prises, mesures prévues et cibles
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles				Sogenial Immobilier limite les investissements dans des actifs hébergeant des activités liées à des combustibles fossiles.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (performance inférieure à la norme RE 2020 ou RT2012)				Conformément à la procédure d'investissement de Sogenial Immobilier, une évaluation de la performance ESG de l'actif est réalisée lors d'une due diligence ESG.
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en kWh/m²				Sogenial Immobilier met en place, sur les actifs des fonds labellisés ISR, un système de collecte et de suivi des consommations énergétiques
Armes controversées	Exposition à des armes controversées (mines anti-personnelles, armes à sous-munitions, armes chimiques, armes biologiques)	Part des actifs exposés à des armes controversés				Sogenial Immobilier exclut tout investissement dans des actifs exposés à des armes controversées

3. DESCRIPTION DES POLITIQUES POUR IDENTIFIER ET HIERARCHISER LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITE

Le secteur de l'immobilier a un impact significatif sur le dérèglement climatique du fait de sa consommation en énergie tout au long du cycle de vie des actifs. Réciproquement, l'impact du changement climatique sur les bâtiments est capital, notamment au travers de l'augmentation et l'amplification des aléas climatiques tels que les inondations, la sécheresse ou encore les vagues de chaleur. C'est le principe de double matérialité. Pour appliquer ce principe, Sogenial Immobilier s'est dotée d'une Charte ESG applicable à l'ensemble de ses

fonds pour améliorer la performance ESG des actifs et prendre en compte les risques. Cette démarche vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs des différents fonds tout en réduisant au maximum les impacts négatifs et en contribuant le plus positivement possible à la société et à l'environnement.

4. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Sogenial Immobilier s'est dotée d'une "Politique d'engagement" vis-à-vis de ses parties prenantes, listées ci-après :

- collaborateurs
- locataires
- investisseurs et distributeurs
- prestataires
- property managers externes

Cette politique est disponible sur le site internet de la société dans la section "Documentation" accessible depuis la page d'accueil.

La politique d'engagement décrit les actions engagées par la société de gestion vis-à-vis de ces parties prenantes clés ainsi que le rôle de ces parties prenantes vis-à-vis de Sogenial Immobilier.

5. REPORTING DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES

Les principales incidences négatives sont mises à jour annuellement ou lors de la mise à jour de chaque fonds et dans les documents suivants :

- notes d'informations des fonds (annexes II et III SFDR)
- rapports annuels des fonds (annexes IV et V SFDR)

6. REFERENCES ET ASSOCIATIONS

Adhésion à l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Créée en 1975, l'ASPIM est une association à but non lucratif qui représente et défend les intérêts des gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs en immobilier. L'ASPIM regroupe 143 adhérents, dont 112 sociétés de gestion de portefeuilles.

Signature des *Principles for Responsible Investment* (PRI)

Créés en 2005, Les PRI sont une organisation mondiale mise en place par l'Organisation des Nations Unies et les plus grands investisseurs institutionnels du monde. Les PRI ont pour but de constituer un réseau d'investisseurs engagés à mettre en place des actions tangibles afin de promouvoir l'investissement responsable.

En tant que signataire, Sogenial Immobilier a publié son premier reporting sur la transparence en 2025.

Signature du Pacte Mondial des Nations Unies

Le Pacte Mondial des Nations Unies est une initiative spéciale du Secrétaire Général des Nations Unies lancée en 1999 et appelant les entreprises du monde entier à aligner leurs stratégies sur Dix Principes qui découlent des textes fondamentaux des Nations Unies. Les domaines visés sont les droits humains, le droit du travail, le droit de l'environnement et la lutte contre la corruption. L'ambition du Pacte Mondial est de développer l'impact mondial des entreprises en respectant ces Dix Principes et en atteignant les 17 Objectifs de Développement Durable par l'engagement d'entreprises responsables qui favorisent le changement.

Sogenial Immobilier est signataire du Pacte Mondial depuis juillet 2025 et publiera sa première Communication sur le Progrès (COP) de l'application des Dix Principes en 2026.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

Depuis 2024, Sogenial Immobilier compte deux SCPI labellisées ISR : les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe. Ce premier cycle de labellisation permet de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance de ces deux fonds, de la décision d'investissement à la gestion des actifs au quotidien.

Créé en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR permet d'orienter les décisions des investisseurs vers des investissements responsables par la mise en place d'une notation ESG (environnement, social, gouvernance) des actifs. D'abord destiné aux valeurs mobilières, le référentiel immobilier du label est entré en vigueur en 2020.

Label Greenfin

Depuis 2024, le GFI CœurForest 1 est labellisé Greenfin avec une part verte à 100% du fait de la stratégie d'investissement du fonds exclusivement fait dans des forêts. Ce certificat garantit que le GFI CœurForest 1 contribue effectivement à la transition énergétique et préserve la biodiversité. L'engagement social du fonds est également souligné par l'emploi de salariés locaux, l'utilisation de circuits courts (dans un rayon de 100 km) et la sensibilisation de l'importance de la forêt auprès du public.

Le label Greenfin a été créé en 2015 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire suite aux Accords de Paris de la COP 21. Le label vise à garantir la qualité verte des fonds d'investissement et s'adresse aux acteurs financiers qui agissent au service du bien commun grâce à des pratiques transparentes et durables.