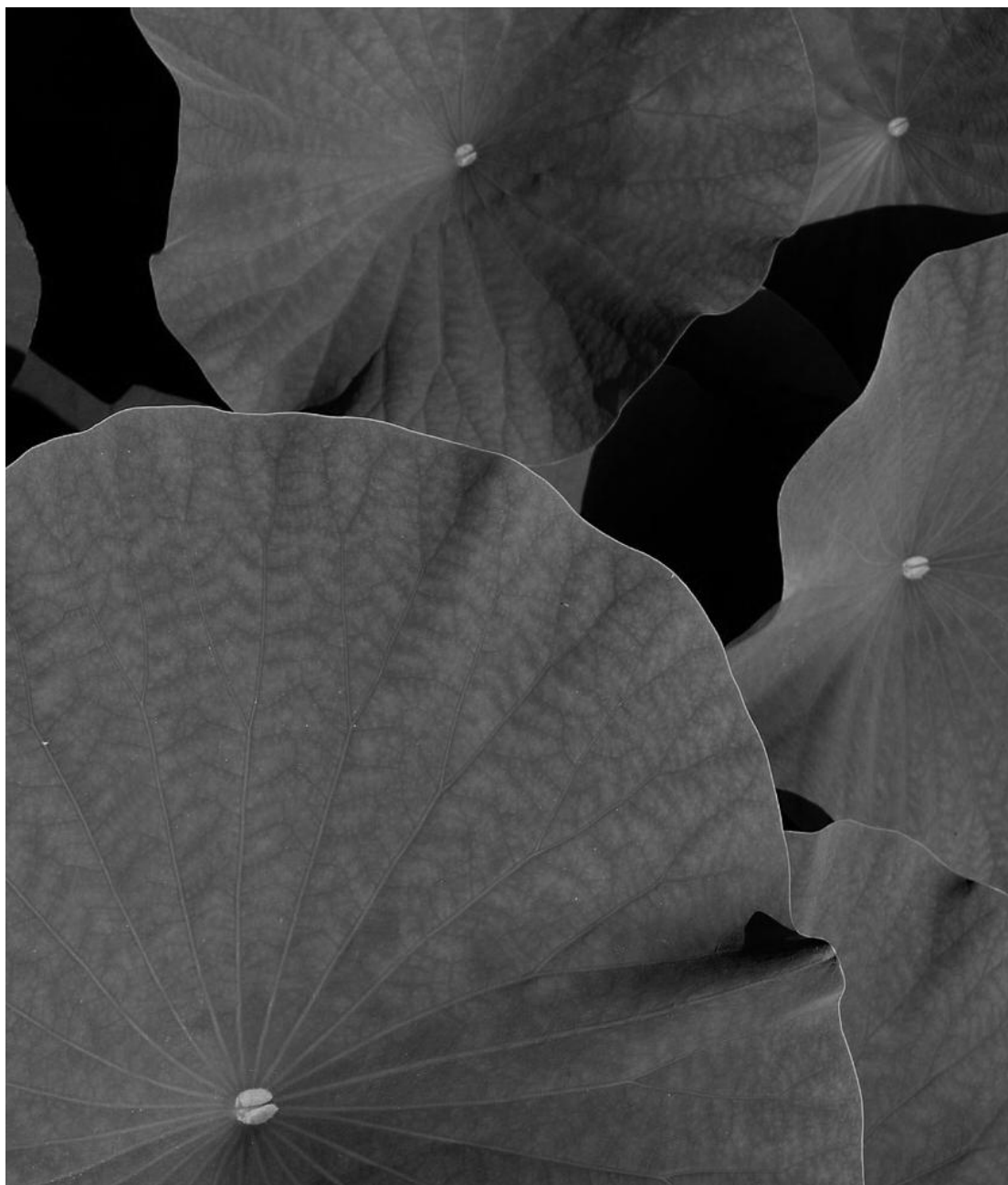


Politique d'intégration des risques en matière de durabilité



Décembre 2025



Sogenial Immobilier – Agrément AMF n°GP 12000026

SOMMAIRE

1. Contexte réglementaire	3
2. Définition des risques de durabilité	4
Risques environnementaux	4
Risques sociaux	4
Risques de gouvernance	4
3. Cartographie des risques de durabilité	4
4. Réduction de l'exposition aux risques de durabilité	4
5. Moyens dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité	5
6. Annexes	7

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'obligation de publier les informations concernant la politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans les processus d'investissement est issue de l'article 3 du Règlement SFDR (Règlement UE 2019/288 SFDR) et de l'article L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier. Cette obligation s'applique aux sociétés de gestion de portefeuilles.

Le dérèglement climatique trouve sa cause principale dans l'excédent d'émissions des gaz à effet de serre produites par l'activité humaine, principalement économique. Le bâtiment figure parmi les secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre avec une part de 20% des émissions à l'échelle mondiale et 18% en France. Les acteurs de l'immobilier ont donc un rôle clé à jouer pour diminuer leur empreinte carbone et, ainsi, contribuer à la diminution globale des émissions de gaz à effet de serre et à la limitation de l'augmentation des températures.

Sogenial Immobilier prend en compte les risques en matière d'environnement, de social et de gouvernance dans son processus d'investissement dans le cadre de sa politique d'investissement responsable. La présente politique décrit la manière dont Sogenial Immobilier intègre les risques en matière de durabilité dans ses activités d'investissement et de gestion d'actifs. Cette politique s'applique à tous les fonds gérés par Sogenial Immobilier.

Le règlement SFDR définit les risques en matière de durabilité comme tout événement ou 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. Réciproquement, les principales incidences négatives (ou *Principle Adverse Impacts* – PAI) regroupent les impacts environnementaux, sociaux ou de gouvernance des investissements sur l'environnement.

2. DEFINITION DES RISQUES DE DURABILITE

Risques environnementaux : risques physiques et risques de transition

- *Risques physiques* : tout évènement ou situation causé par des phénomènes météorologiques et/ou climatiques qui, s'il survient, peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif. Le dérèglement climatique et les évènements climatiques de plus en plus extrêmes rendent ces risques de plus en plus probants et réels d'une année sur l'autre.
- *Risques de transition* : ces risques résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions politiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires peut entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements (décret éco-énergie tertiaire, décret BACS...).

Risques sociaux

Ces risques concernent les conditions de travail ainsi que la qualité, la diversité et le capital humain. Les risques sociaux intègre également la santé et la sécurité des salariés, la lutte contre les discriminations, le respect des droits Humains dans la chaîne d'approvisionnement, la satisfaction client...

Risques de gouvernance

Au niveau de la société de gestion, ce risque concerne l'engagement de la société sur les enjeux de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). Au niveau des fonds, le risque de gouvernance intègre le respect des obligations contractuelles pour les parties prenantes.

3. CARTOGRAPHIE DES RISQUES DE DURABILITE

Pour évaluer la probabilité et l'importance des risques de durabilité sur les activités de Sogenial Immobilier, le service ESG de la société de gestion a déployé en 2025 une cartographie des risques de durabilité (voir en annexes). Celle-ci a été revue et approuvée par le Service Conformité et Contrôle Interne, et sera revue tous les ans lors du premier trimestre de l'année.

4. REDUCTION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES DE DURABILITE

Sogenial Immobilier a mis en place des mesures pour réduire son exposition aux risques de durabilité.

Adhésion et engagements à des organismes et réseaux professionnels

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

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

Signataire des Principes for Responsible Investment (PRI)

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

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

Signataire du Pacte Mondial des Nations Unies

Le Pacte Mondial des Nations Unies est une initiative spéciale du Secrétaire Général des Nations Unies appelant les entreprises du monde entier à aligner leurs pratiques et 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)

En 2025, les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe sont labellisées ISR depuis 2024. 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.

Créée 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 est entré en vigueur en 2020.

Label Greenfin

Depuis 2024, le GFI CœurForest 1 est labellisé Greenfin avec une partie 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.

5. MOYENS DEDIES A L'ESG ET AUX RISQUES DE DURABILITE

Les risques de durabilité et les enjeux ESG (environnement, social, gouvernance) sont pilotés par le Président de Sogenial Immobilier accompagné du Responsable ESG, directement rattaché au Président. Les services impliqués dans la gestion des risques de durabilité et ESG sont :

- Le pôle ESG-ISR
- Le service Investissements
- Le service Property Management
- Le service Marketing et Communication
- Le Service Conformité et Contrôle Interne
- Le service Commercial

ANNEXES

ANNEXE 1

Cartographie des risques de durabilité – décembre 2025

Famille de risque E/S/G	Famille de risque de durabilité	Nature du risque	Description du risque	Niveau de risque résiduel	Procédures et moyens mis en œuvre
ENVIRONNEMENT	RISQUES PHYSIQUES	Vagues de chaleur, vagues de froid, sécheresse, gonflement/retrait des argiles, glissements de terrains, feux de forêts, inondations	Evènements climatiques plus ou moins extrêmes causés par le dérèglement climatique induit par l'augmentation de la température mondiale globale elle-même causée par l'augmentation des émissions de CO ₂ dû aux activités anthropiques.	MOYEN	Analyse de profils de vulnérabilité des actifs détenus dans les fonds labellisés ISR (en priorité) via l'util BAT-ADAPT ou tout autre outil pertinent.
ENVIRONNEMENT	RISQUES PHYSIQUES	Perte de biodiversité	Diminution, voire disparition, de la biodiversité en raison de l'artificialisation des sols et de l'activité humaine invasive.	MOYEN	Diagnostic biodiversité à effectuer sur les sites détenus dans un fonds labellisés ISR (en priorité) d'ici fin 2026.
ENVIRONNEMENT	RISQUES DE TRANSITION	Evolution soudaine de la réglementation française et européenne	Renforcement/affaiblissement des exigences en matière d'engagement et de transparence sur les thématiques ESG (SFDR, Taxinomie, art. 29 LEC, DEET, Décret BACS...)	MOYEN	Veille active du service ESG sur les évolutions réglementaires en matière d'ESG, de finance durable et d'immobilier. Participation aux groupes de travail, webinaires, conférences dédiés.
ENVIRONNEMENT	RISQUES DE TRANSITION	Evolution de la mobilité	Augmentation des prix du carburant, mauvaise implantation de nos actifs dans le maillage des transports en commun, zones de stationnement non adaptées aux nouveaux modes de déplacements (véhicules électriques,	FAIBLE	Identification des actifs se situant à proximité des transports en commun. Déploiement de bornes de recharge pour véhicules

				covoiturage, mobilité douce...)		électriques sur les sites pertinents.
ENVIRONNEMENT	RISQUES DE TRANSITION	Accès aux financements	aux	Accords de financements conditionnés à la performance extra-financière de la SGP (risque de malus voire risque de refus de financement)	de MOYEN	Mise en place d'outils pour la collecte des données ESG des fonds et de la SGP: grilles ISR, solution de monitoring des consommations énergétiques des actifs détenus dans les fonds labellisés ISR, fichiers EET...
SOCIAL	RISQUE SOCIAL	Santé et sécurité des usagers		Présence de substances dangereuses dans les bâtiments (amiante, plomb)	FAIBLE	Vérification de la conformité des actifs lors de l'acquisition. Le cas échéant, mise en place d'un plan d'actions et plan CAPEX adéquat pour rendre l'actif conforme aux mesures sanitaires et de sécurité.
GOVERNANCE	RISQUE DE GOUVERNANCE	Implication des locataires	des	Implication ou absence d'implication des locataires dans la prise en compte des risques de durabilité dans l'occupation des actifs	ELEVE	Mise en place d'une annexe environnemental es dans les baux. Partage d'un guide des bonnes pratiques environnemental es à destination des usagers.

ANNEXE 2

Classification SFDR des fonds de Sogenial Immobilier

Article 6	Article 8	Article 9
SCPI Cœur de Ville SCPI Cœur d'Avenir	SCPI Cœur de Régions SCPI Cœur d'Europe Venture Real Estate Fund1 OPPCI France Régions Opportunités FPCI Immo Remploi 2 OPPCI Urba Nova	GFI CœurForest 1 GFI CœurForest 2