

# POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

---



Mars 2026



Sogénial Immobilier – Agrément AMF n°GP12000026

## 1. NOTIONS D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) intègre les principes du développement durable dans les choix d'investissement. Contrairement aux fonds traditionnels qui se focalisent principalement sur la performance financière et les rendements, les fonds labellisés ISR prennent également en compte des critères extra-financiers tels que les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). Ces critères orientent les décisions d'investissement et de gestion vers des pratiques plus responsables et durables.

L'ISR repose sur l'idée d'investir dans des valeurs qui ont un impact positif sur la société et l'environnement. Les fonds ISR évaluent et sélectionnent les actifs (actions, obligations, actifs immobiliers et investissements en capital) en fonction de leur impact ESG (Environnement, Social et Gouvernance), selon des modalités spécifiques et rigoureuses.

En s'engageant dans des fonds ISR, les investisseurs socialement responsables choisissent un patrimoine qui améliore non seulement la qualité environnementale, mais encourage l'innovation et l'efficacité opérationnelle. Cet engagement participe à la diminution d'un impact négatif tout en cherchant à obtenir des performances financières compétitives.

Le dérèglement climatique trouve sa cause principale dans l'excédent d'émissions de gaz à effet de serre produites par l'activité humaine, particulièrement 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.

Sogénial 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. Nos véhicules d'investissement suivent une démarche d'amélioration continue visant à maximiser les avantages environnementaux et sociaux, tout en maintenant une gouvernance solide. Nous nous engageons à intégrer systématiquement les critères ESG dans nos décisions d'investissement, afin de créer une valeur durable pour nos investisseurs et pour la société dans son ensemble.

Davantage de détails sur l'intégration des risques en matière de durabilité sont disponibles dans le « Politique d'intégration des risques en matière de durabilité » disponible sur le site internet.

Les Principales Incidences Négatives 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 sociale et la gouvernance (selon l'application du principe de double matérialité).

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.

Davantage de détails sur la prise en compte des Principales Incidences Négatives par Sogenial Immobilier sont disponibles dans la « Déclaration sur les principales incidences négatives en matière de durabilité » disponible sur le site internet de la société.

## **2. LE LABEL ISR IMMOBILIER**

Le label ISR a été créé en 2016 par le ministère de l'Économie et des Finances avec pour objectif de « rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables pour les épargnants ». À l'origine, ce label était attribué exclusivement à des OPCVM investis en actions et en obligations, principalement accessibles aux particuliers via des contrats d'assurance-vie. Depuis 2020, le champ d'application du label ISR a été étendu pour inclure les fonds d'investissement alternatifs (FIA) tels que les fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Le référentiel du label ISR a été mis à jour dans sa nouvelle version diffusée en mars 2024.

La méthodologie de notation du label ISR permet de distinguer les fonds labellisés selon qu'ils soutiennent l'amélioration de bâtiments existants (stratégie « best-in-progress ») ou qu'ils se concentrent sur l'acquisition de bâtiments ayant déjà une excellente performance ESG (stratégie « best-in-class »).

Les Sociétés de Gestion souhaitant labelliser un de leurs fonds au regard du label ISR Immobilier doivent se fixer des objectifs clairs en matière de durabilité, de responsabilité sociale et de gouvernance. Elles doivent mettre en place une méthodologie rigoureuse pour évaluer les performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des actifs immobiliers et intégrer les résultats de ces analyses dans la gestion du portefeuille. Il est également essentiel qu'elles communiquent régulièrement et de manière transparente avec les investisseurs sur l'atteinte des objectifs fixés, en utilisant des indicateurs quantifiables pour mesurer les progrès réalisés.

Le label ISR est attribué aux fonds pour une période de trois ans renouvelable. Afin de garantir le respect des critères du label, les fonds labellisés font l'objet de contrôles intermédiaires annuels par un auditeur externe. Ces contrôles permettent d'assurer aux épargnants la qualité de la gestion des fonds.

En 2026, Sogenial Immobilier compte deux SCPI labellisées ISR : Cœur de Régions et Cœur d'Europe dont les labels ont été délivrés par l'AFNOR en 2024. Pour maintenir ces labels, des audits de suivi sont prévus chaque année pendant le cycle de labellisation. Les audits de renouvellement des labels auront lieu en 2027.

Chaque fond fait l'objet d'un rapport ISR annuel qui présente l'amélioration continue du patrimoine sous gestion en fonction de la stratégie ESG du fonds. Ce rapport inclut les notes ESG et un examen approfondi des cinq actifs ayant la valeur vénale la plus élevée, des cinq actifs ayant obtenu la meilleure note ESG et des cinq actifs ayant reçu la note ESG la plus basse.

### **3. ORIGINES DE LA DÉMARCHE ISR**

Sogénial Immobilier, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 26 septembre 2012, est une Société de Gestion de portefeuille 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-CIF luxembourgeois, deux GFI, ainsi que d'autres fonds d'investissement alternatifs (FIA).

Ces dernières années, le cadre réglementaire du développement durable en 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 Tertiaire, la loi pour l'Accélération des Énergies Renouvelables) et européens (tels que les Règlements SFDR et Taxonomie), imposant des exigences rigoureuses notamment en matière de réduction de l'empreinte carbone.

Sogénial Immobilier s'engage résolument en faveur des pratiques durables, éthiques et socialement responsables. La société de gestion a fixé des objectifs ambitieux pour améliorer la performance ESG de ses fonds, reflétant son engagement pour un avenir plus durable.

La politique ISR détaillée ci-après s'applique à l'ensemble des fonds immobiliers de Sogénial Immobilier.

La méthodologie de notation ESG est spécifiquement destinée soit aux fonds labellisés ISR, soit en cours de labellisation.

Enfin il est à noter la spécificité d'un des groupements forestier d'investissement, le GFI Cœur Forest, labellisé Greenfin<sup>1</sup> et disposant de sa propre méthodologie. Les informations relatives au GFI Cœur Forest sont disponibles en ligne : [cœur Forest - Groupement Forestier d'Investissement](#)

### **4. 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 (UE), 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 environ 40% de la consommation énergétique globale et 36% des émissions de GES.

Dans ce contexte, l'UE s'est fixé un objectif de réduction des consommations 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 de sa consommation en énergie. Réciproquement, l'impact du changement climatique sur les bâtiments est également 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.

Consciente de ce contexte caractérisé par le principe de double matérialité, mais également de la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, Sogenial Immobilier se dote d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs et de prendre en compte les risques environnementaux et sociaux.

Cette politique 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.

Sogenial 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, nous intégrons les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décisions. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs et de la prise d'engagements spécifiques.

De manière globale, nous visons, au travers de cette démarche, à améliorer la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, à approfondir la connaissance du patrimoine, à contribuer à la durabilité des bâtiments, et à maintenir et améliorer les relations avec les parties prenantes.

Outre cette démarche d'amélioration globale, Sogenial Immobilier a identifié des enjeux ESG pour les actifs immobiliers sur lesquels elle souhaite particulièrement intervenir :

## 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 en :

- Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable)
- Mettant en place des solutions de mobilité douce

## GOUVERNANCE

En sensibilisant l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et en les intégrant dans une démarche d'exploitation durable.

Afin de servir ces objectifs, Sogenial Immobilier a défini une méthodologie rigoureuse d'évaluation et de suivi des actifs pour ses fonds labellisés ISR. Les fonds non labellisés ont comme objectif, à terme, de se rapprocher au fur et à mesure de cette méthodologie.

## 5. MÉTHODOLOGIE DE NOTATION ESG ET DE PROGRESSION DES ACTIFS

### 5.1 L'évaluation ESG et l'amélioration de la performance des actifs

#### La méthodologie d'évaluation ESG pour les actifs des fonds labellisés ISR

Les fonds labellisés ISR adoptent une stratégie mixte « **best-in-progress** » et « **best-in-class** ». Cette approche est particulièrement pertinente dans un contexte où l'amélioration des performances environnementales est une priorité cruciale. La stratégie « best-in-progress » se concentre sur la progression continue de la performance ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation.

La mise en œuvre de cette démarche est structurée autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG détaillée, qui permet d'évaluer chaque actif selon des critères spécifiques. Une note ESG minimale est définie pour chaque actif, garantissant ainsi que les performances environnementales, sociales et de gouvernance s'améliorent de manière continue et mesurable au fil du temps.

**La grille d'évaluation**, et notamment le choix des critères retenus, résulte d'un travail itératif de plusieurs mois réalisé conjointement avec un cabinet externe spécialisé en immobilier durable et les équipes dédiées en interne. La prise en compte des caractéristiques des actifs figurant dans le portefeuille – surface, localisation, loyer, destination, locataires –, de la capacité d'action des fonds labellisés ainsi que des pratiques de marché en matière de durabilité, ont permis d'aboutir à une grille à la fois cohérente, en accord avec les priorités ESG définies pour chaque fonds, et pragmatique dans la mise en œuvre opérationnelle des ambitions du fonds. Avant d'être validée, la grille a été testée sur un échantillon du portefeuille permettant ainsi de préciser les points d'attention méthodologiques et réglementaires, d'ajuster le format, et d'introduire certaines distinctions selon la typologie d'actifs lorsque cela était nécessaire.

**La note ESG minimale**, qui permet de définir si un actif appartient à la poche d'actifs « best-in-progress » ou « best-in-class » joue un rôle clé. C'est plus précisément la comparaison de la note initiale des actifs avec cette note minimale qui est déterminante en ce qu'elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation. Cette note ESG minimale correspond à un actif considéré comme performant sur les trois domaines E, S et G au regard de sa grille d'évaluation. La

définition de cette note tient compte des différentes typologies d'actifs présentes dans le portefeuille, à savoir des bureaux, des commerces, mais aussi des entrepôts. La note minimale ESG de la SCPI Cœur de Régions est fixée à 40/100 ; celle de la SCPI Cœur d'Europe est fixée à 35/100.

## Comment les notes ESG minimales ont-elles été définies ?

### **Exemple avec la note de Cœur de Régions**

La note ESG cible ou note ESG minimale a été fixée à 40/100 pour la SCPI Cœur de Régions. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et les textes réglementaires en vigueur. Elle a été calculée en simulant, dans les grilles ESG du fonds, les caractéristiques types de deux actifs qui peuvent être considérés comme alignés avec les attentes du marché et de la réglementation. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Critères n°1 à 11 – Energie: Un actif dispose d'une enveloppe relativement performante (respect de la RT 2012 ou de la RT élément par élément), d'équipements CVC majoritairement performants (au moins deux équipements sont considérés comme performants), d'une GTB intégrant les usages CVC et d'une solution de monitoring énergétique. Ses consommations énergétiques sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation moyenne de référence.

Critères n°12 à 14 – Carbone: Les émissions de gaz à effet de serre de l'actif sont inférieures d'au moins 20% par rapport aux émissions de GES moyennes de référence.

Critères n°15 à 17 – Déchets: L'actif dispose d'un espace dédié aux déchets. Le tri sélectif est effectué *in situ*.

Critères n°20 à 23 – Eau: Le bâtiment possède au moins un équipement de plomberie hydro-performant.

Critères n°24 à 26 – Pollution: L'actif respecte l'ensemble des réglementations liées au plomb, à la pollution des sols et à l'amiante.

Critères n°27 à 28 – Mobilité: L'actif dispose d'au moins deux initiatives en faveur de la mobilité durable.

Critères n°29 à 31 – Santé et bien-être : Pour les Établissement Recevant du Public (ERP), les obligations légales liées à l'accessibilité et à la sécurité sont respectées. Pour les non-ERP, l'actif est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) au moins au niveau du rez-de-chaussée et au moins un sanitaire est conforme à la réglementation PMR. L'actif dispose d'une initiative en faveur de la sécurité.

Critères n°34 à 36 – Résilience: L'actif dispose d'un profil de vulnérabilité et les risques auxquels il est exposé sont pris en considération.

Critères n°37 à 39 – Relations avec les parties prenantes: Une annexe environnementale est jointe au bail, les contrats des prestataires d'exploitation (sous responsabilité de la SCPI) intègrent des clauses ESG et un guide de bonnes pratiques à destination des occupants a été diffusé.

*N. B :* L'atteinte de ces caractéristiques n'est pas systématique. Ainsi, un actif peut atteindre la note ESG minimale sans respecter ces niveaux de performance. La SCPI s'attachera néanmoins à faire progresser autant que possible les actifs de son portefeuille sur ces critères.

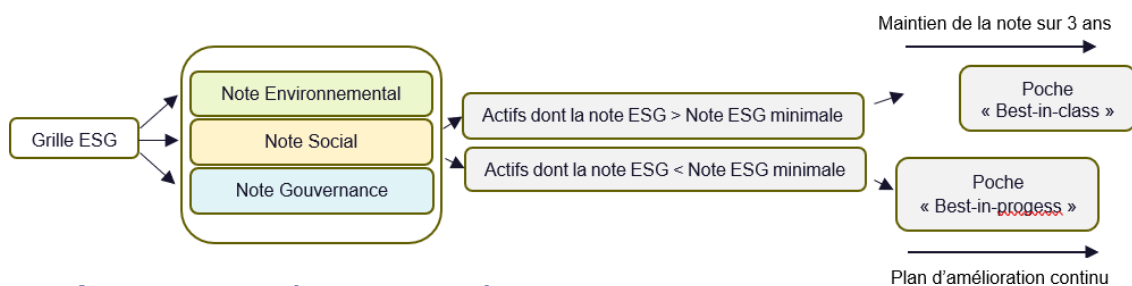
### **Schéma de principe de l'évaluation ESG**

Chaque actif fait l'objet d'une notation ESG initiale, soit au moment de l'acquisition, soit au moment de l'intégration de l'actif dans le portefeuille labellisé. La note initiale

est comparée à la note ESG minimale, à savoir 40/100 pour la SCPI Cœur de Régions et 35/100 pour la SCPI Cœur d'Europe. Si la note initiale est inférieure à la note ESG minimale, l'actif est catégorisé dans la poche « best-in-progress » ; si la note initiale est supérieure à la note ESG minimale, l'actif est catégorisé dans la poche « best-in-class ».

La catégorisation des actifs dans les poches « best-in-progress » et « best-in-class » engage les plans d'actions des actifs selon deux approches différentes :

- Faire progresser la poche « *Best-in-progress* » sur le cycle labellisation de trois ans. L'amélioration de la note ESG moyenne de cette poche doit être d'au moins 20 points ou atteindre la note ESG minimale définie.
- Maintenir la note ESG moyenne de la poche « *Best-in-class* » sur la durée du cycle de labellisation. Les différentes parties prenantes impliquées dans le déroulement du plan d'actions (asset managers, property managers, service ESG) devront veiller à ce que les actions menées sur ces actifs permettent de maintenir voire améliorer la note ESG initialement obtenue.



## Les modalités d'évaluation et d'audit

### L'évaluation initiale

Chaque actif faisant partie du fonds labellisé, ou qui est acquis durant le cycle de labellisation, fait l'objet d'une évaluation ESG dite « initiale » au moment de l'acquisition ou de l'intégration de l'actif dans le portefeuille labellisé. A cette occasion sont définis : la note ESG initiale la note ESG visée à l'issue à du cycle et le plan d'actions associé à cette progression.

### L'évaluation annuelle

Le niveau de performance ESG de chaque actif sera actualisé annuellement, au regard du déploiement effectif des plans d'actions. 90% des actifs du portefeuille doivent faire l'objet de cette évaluation annuelle.

### L'audit de suivi

Les progrès réalisés seront consolidés pour les audits de suivi annuels. En effet, outre

le suivi interne, un audit de suivi annuel est réalisé par un certificateur accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation), permettant de valider le sérieux de la démarche entreprise.

## Focus sur les grilles ESG

Compte tenu de la diversité des actifs dans son portefeuille, Sogénial Immobilier a fait le choix de décliner une grille en deux niveaux selon la surface des actifs.

Le premier niveau s'applique aux actifs d'une surface de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, pour lesquels la réglementation est plus restreinte mais la rentabilité des travaux plus difficile à trouver. Cette grille dite « simplifiée » comporte 32 critères.

Le second niveau est celui de la grille dite « exhaustive », qui s'applique aux actifs d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Ce second niveau est composé des 43 critères, dont les 32 critères de la grille « simplifiée ».

Composition d'une grille ESG :

Domaine	Enjeu	Pondération		
		Domaine	Enjeu pour actifs > 1000 m <sup>2</sup>	Enjeu pour actifs < 1000 m <sup>2</sup>
Environnement	Energie	52 % / 52 %	22	23
	Carbone		8	7
	Déchets		5	5
	Biodiversité		5	5
	Eau		8	8
	Pollution		4	4
Social	Mobilité	22 % / 23 %	7	7
	Santé et bien-être		7	7
	Services		4	3
	Impact sociétal		4	6
Gouvernance	Résilience	26 % / 25 %	8	12
	Relations parties prenantes		8	13
	Système de management		10	0

## Les modalités de révision de la méthodologie

Une revue annuelle de la méthodologie sera réalisée. Elle intégrera notamment les retours d'expérience relatifs à l'évaluation des actifs et au déploiement effectif des plans d'action.

De la même manière, l'ensemble des questions de la part des investisseurs et des distributeurs sur les sujets ESG seront étudiées. Le cas échéant, des améliorations et/ou modifications pourront être apportées à la stratégie de chaque fonds. Ces éléments seront tracés et consolidés afin d'améliorer la démarche ISR lors du prochain cycle de labellisation.

## La prise en compte des critères ESG dans la construction et la vie de la SCPI

### *Construction de la SCPI : les acquisitions d'actifs*

Au-delà de l'évaluation de la performance ESG des actifs, la démarche ESG mise en œuvre vient impacter l'ensemble des procédures et des processus qui régissent la vie du fonds, de l'acquisition des actifs à leur gestion.

Dans le cadre de la labellisation ISR d'un fonds, l'ensemble des actifs présents dans le fonds lors de l'audit initial font l'objet d'une évaluation ESG. Pour ce faire, les différents services internes concernés sont impliqués (principalement Property Management, Asset Management, Investissements). Les plans d'actions ISR sont validés, intégrés aux plans de travaux et mis en œuvre par les équipes.

S'agissant des actifs acquis durant le cycle de labellisation, les fonds labellisés intègrent la dimension ESG dans la phase de due diligence. Plus précisément, dans le cadre de la négociation et de la finalisation d'une acquisition, une due diligence ESG est réalisée pour l'actif en cours d'acquisition. Des études complémentaires peuvent être effectuées en cas de besoin : audit technique, analyse réglementaire (dispositif éco-énergie tertiaire, décret BACS...).

La due diligence ESG permet d'évaluer la performance ESG initiale de l'actif et d'évaluer les coûts économiques et humains à prévoir pour la mise en œuvre du plan d'actions ESG selon les objectifs identifiés (augmentation de la note ESG pour les actifs « best-in-progress » et maintien de la note ESG initiale pour les actifs « best-in-class »).

### *Vie de la SCPI : la gestion immobilière*

Lorsque des visites de sites sont réalisées par l'Asset Manager et le Property Manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les

Le suivi des sujets ESG peut être intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction, mais également d'incarner la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de s'assurer de l'adéquation des actions mises en œuvre avec l'usage du bâtiment et les attentes des locataires en matière de durabilité. Ces visites et ces échanges permettent également de vérifier les caractéristiques ESG des actifs et la mise en œuvre des actions prévues, et de mettre à jour annuellement leur notation.

En parallèle, une sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques ESG a vocation à être réalisée. Cela passe notamment par la diffusion d'un guide de bonnes pratiques ou de l'organisation de réunions dédiées appelées « Comités Verts ».

- D'autres éléments peuvent être mis en place durant la phase de gestion, dont : Une annexe environnementale, incluse de manière systématique dans la négociation et la renégociation des baux
- L'intégration des travaux en lien avec le plan d'actions ISR dans les plans pluri-annuels de travaux, les business plans et la stratégie de commercialisation

## 5.2 Le suivi de la performance ESG des actifs

Outre la performance ESG de chaque actif du portefeuille, huit indicateurs clés de performance (KPI) ESG sont définis pour les fonds labellisés ISR. Ceux-ci font écho aux objectifs ESG recherchés par le fonds.

	Enjeu	KPI	Unité
1	<b>Energie</b>	Consommations énergétiques moyennes (tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	kWhEF/m <sup>2</sup> .an
2	<b>Energie</b>	Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie	%
3	<b>Carbone</b>	Émissions GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives)	kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
4	<b>Eau</b>	Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements économes	%
5	<b>Mobilité</b>	Nombre d'initiative moyenne en faveur de la mobilité durable, avec comme sous-indicateurs un focus plus précis sur le nombre d'actif avec des bornes de recharge ou des racks à vélos	Nombre
6	<b>Résilience</b>	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité	%
7	<b>Relations parties prenantes</b>	Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclut des clauses ESG (sous responsabilité de la SCPI)	%

<b>8</b>	<b>Relations parties prenantes</b>	Part des baux intégrant une annexe environnementale	%
----------	------------------------------------	---	---

Au-delà de ces huit indicateurs, la performance ESG d'un portefeuille sera mesurée au travers du suivi de la note moyenne de chacune des poches sur les trois domaines E, S et G.

Chaque année lors de la publication des indicateurs, les fonds labellisés doivent comparer les indicateurs de l'année N à ceux de l'année N-1, et elles doivent avoir obtenu un meilleur résultat sur au moins 2 indicateurs.

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

### Contrôles internes des risques et enjeux ESG

Pour garantir l'intégrité et l'efficacité de notre politique ESG, nous avons mis en place un système de contrôle interne rigoureux. Chaque année les risques ESG et leur mise en œuvre sont revus par le service de Contrôle interne en collaboration avec le service ESG. Lors de ce contrôle annuel, sont revus et vérifiés :

- La mise à jour des notes ESG des actifs (par échantillonnage)
- La présence des documents de preuve pour justifier les réponses
- L'existence des grilles ESG pour les nouvelles acquisitions de l'année

### Prise en compte des risques de durabilité

Les risques en matière de durabilité sont définis par la Règlementation SFDR (article 3 Règlement SFDR UE 2019/288) 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 regroupent les impacts environnementaux, sociaux ou de gouvernance des investissements sur l'environnement.

Sogénial 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.

## **Risques environnementaux : risques physiques et risques de transition**

*Les risques physiques* regroupent 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.

*Les risques de transition* 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 intègrent 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**

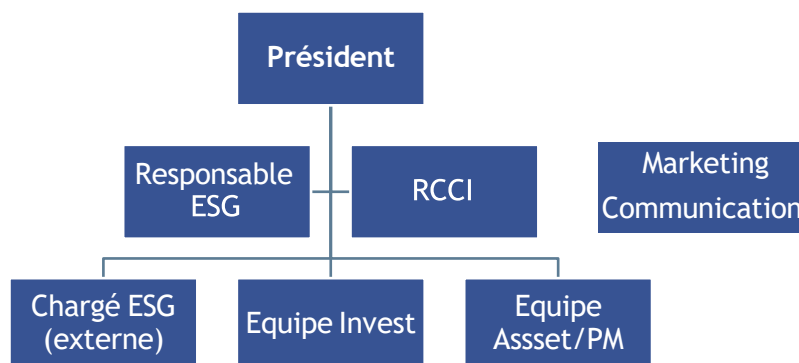
Au niveau de la société de gestion, ce risque concerne l'engagement de la société sur les enjeux de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). Au niveau des fonds, le risque de gouvernance intègre le respect des obligations contractuelles pour les parties prenantes.

## **7. SYNTHÈSE SUR LES MOYENS HUMAINS DÉDIÉS À L'ISR**

### **7.1 Les moyens internes mis en œuvre**

Afin de mettre en œuvre cette politique ISR, une équipe interne a été constituée. Le responsable ESC est rattaché directement au Président de la société, un analyste ESG externe vient en aide au Responsable ESG selon les besoins.

## Organigramme ESG



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

De plus, l'ensemble des collaborateurs dédiés à l'immobilier sont formés en interne concernant les enjeux ESG, les outils internes, les grilles ESG ainsi que les évolutions réglementaires. Une première formation sur le label ISR et la mise en place au sein de la société a eu lieu début 2024, les équipes Invest, AM/PM y ont assisté. En 2025, l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion ont pris part à la formation « La Fresque de l'Immobilier Durable » organisée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable et ont pu saisir les enjeux environnementaux et sociaux liés à leur expertise métier.

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...

Par ailleurs, plusieurs collaborateurs de Sogénial Immobilier disposent de la Certification Finance Durable de l'AMF et d'autres prévoient de la passer prochainement.

Les procédures internes ont été mises à jour pour intégrer les enjeux, due-diligences et plans d'actions ESG : procédure investissement, suivi des investissements, suivi des contraintes... Ces procédures sont contrôlées par le RCCI de Sogénial Immobilier.

### 7.1 Les moyens externes mis en œuvre

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

- **Pour l'enjeu « Energie »** : le baromètre annuel de la performance énergétique et environnementale des bâtiments de l'OID
- **Pour l'enjeu « Carbone »** : le référentiel BBKA Exploitation, la base de données de l'ADEME, l'arrêté relatif au DPE
- **Pour les enjeux « Mobilité, Accessibilité, Santé et Bien-Etre »** : le référentiel Breeam-in-Use v6, Google Maps
- **Pour l'enjeu « Services »** : le site internet Walkscore
- **Pour le critère « Système de Management »** : le référentiel HQE BD v4 Axe Gestion
- **Pour les analyses de vulnérabilité des actifs face au changement climatique** : l'outil BAT-ADAPT de l'OID

Le lien entre les critères ESG retenus et les réglementations en vigueur est explicité au sein de la grille. 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, Sogénial Immobilier a recours à plusieurs partenaires externes accompagnent les SCPI sur différents projets afin de mettre en œuvre cette politique et d'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 l'ensemble des actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>. 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.
- Le service ESG a été accompagné par des **consultants externes** sur la labellisation ISR : élaboration de la grille ESG, la formation des équipes internes, accompagnement à la labellisation, etc.
- **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.