

POLITIQUE D'ENGAGEMENT



Janvier 2026



Sogénial Immobilier – Agrément AMF n°GP12000026

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 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 deux fonds 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, particulièrement les services Investissements, Asset/Property Management et 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"> • <i>Formation annuelle des collaborateurs aux enjeux ESG du secteur et au contexte réglementaire associé</i> • <i>Intégration des enjeux ESG dans les procédures internes</i>
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Déploiement d'un guide de bonnes pratiques ESG</i> • <i>Mise en place d'affiches de sensibilisation pour favoriser les bonnes pratiques ESG (en accord avec le locataire)</i> • <i>Intégration d'une annexe environnementale dans les baux en cours de renouvellement et les baux des nouveaux locataires</i>
Investisseurs et Distributeurs	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Communication régulière sur les enjeux ESG :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Mise à jour des indicateurs de suivi</i> • <i>Actions ESG déployées sur les actifs</i> • <i>Autres communications ESG spécifiques et pertinentes</i>
Prestataires	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Inclusion d'une clause ESG dans les mandats des prestataires d'exploitation ou dans les contrats de travaux (sous responsabilité de la SCPI)</i>
Property Managers externes	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Engagement formalisé des PM externes sur les enjeux ESG</i> • <i>Intégration des enjeux ESG dans les procédures</i>

Collaborateurs

Les formations annuelles des collaborateurs aux enjeux ESG et au contexte réglementaire sont réalisées soit en interne par le pôle ESG, soit par un prestataire externe compétent sur le sujet, selon les besoins et les disponibilités.

Les procédures internes 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.

Les locataires sont impliqués dans l'atteinte de ces objectifs par le partage d'un guide des bonnes pratiques ESG à déployer sur leurs sites et en l'intégration d'une annexe environnementale aux baux (nouveaux baux ou renouvellement de bail). Outre ces mesures documentaires, nous avons mis en place un système¹ de collecte et d'analyse des consommations énergétiques de nos actifs nous permettant de détecter les dérives de consommations ou les problèmes techniques.

Le service du Property Management est le principal interlocuteur du pôle ESG sur ce sujet en raison de leurs contacts privilégiés avec les locataires.

Investisseurs et distributeurs

Sogénial Immobilier communique auprès de ses parties prenantes (investisseurs et distributeurs) de manière transparente, claire et complète 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 la société de gestion : 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 managers 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 des objectifs ESG.

¹ Périmètre de déploiement : fonds labellisés ISR

Property Managers externes

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'actions 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