

# RAPPORT ARTICLE 29 DE LA **LOI ENERGIE-CLIMAT**

Rapport au 30 juin 2024 - Exercice 2023



**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

SOGENIAL IMMOBILIER N°GP 1200026

# T ABLES DES MATIERES

<b>1.</b> Informations relatives à la démarche générale de l'entité .....	3
<b>2.</b> Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité .....	5
<b>3.</b> Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité .....	7
<b>4.</b> Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur la mise en œuvre.....	8
<b>5.</b> Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles .....	8
<b>6.</b> Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris et stratégie nationale bas-carbone .....	9
<b>7.</b> Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité .....	9
<b>8.</b> Informations sur les démarches de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques .....	10

## 1. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHÉ GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ

### a) Présentation résumée de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.

Sogenial Immobilier possède une politique ISR global pour l'ensemble de ses fonds. Elle est disponible directement sur le site : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr). Nous prenons en compte les critères ESG sur les différents actifs ainsi que différents risques : durabilité, physiques et de transition. Certains fonds vont encore plus loin comme la SCPI Cœur de Régions qui est labélisée ISR depuis début 2024 ou le GFI CœurForest labélisé Greenfin depuis 2023.

Sogenial Immobilier s'est fixé des objectifs pour l'ensemble de ces fonds à savoir :

#### 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 :

- Installation de bornes de recharge électrique ;
- Mise en place de solutions de mobilités douce.

#### GOUVERNANCE

Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable.

### b) Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement.

Sogenial Immobilier a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de ses associés. A ce titre, Sogenial Immobilier a publié sur son site internet l'ensemble des publications réglementaires auxquelles elle est assujettie : au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable et conformément à la catégorisation des fonds qu'elle gère en conformité avec la réglementation européenne.

Au niveau de l'entité	Au niveau des fonds
Politique d'intégration des risques de durabilité	DIC / Statuts
Prévention et gestion des conflits d'intérêts	Code de transparence
Rapport Loi Energie – Climat 2023	Bulletin trimestriel
Politique d'exercice des droits de vote	Rapport annuel
Politique d'Investissement Socialement Responsable	Attestation d'origine des fonds
Politique de gestion des réclamations client	Questionnaire investisseur

De plus, dans le cadre du Label ISR, des reportings spécifiques annuels seront réalisés. Nous effectuerons aussi des communications via les bulletins trimestriels sur les nouveautés et les actions menées d'un point de vue ESG. Ces reporting et bulletins trimestriels sont tous disponibles directement sur le site internet.

**c) Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, et la part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité.**

Sur l'exercice 2023, aucun fonds géré par Sogénial Immobilier ne répondait aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR »). Pour autant, nous avons commencé les démarches pour rendre différents fonds article 8 prochainement.

**d) Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci, en cohérence avec le d) du 2 de l'article 4 du règlement mentionné ci-dessus.**

Sogénial Immobilier, signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) depuis le début de 2023, s'engage activement à intégrer des critères ESG dans ses décisions d'investissement. Cet engagement vise à promouvoir une approche d'investissement responsable et durable, en adhérant à des normes et initiatives reconnues internationalement.

Les **PRI**, ou **Principes pour l'Investissement Responsable**, sont une initiative lancée par des investisseurs en collaboration avec l'Initiative Financière du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP FI) et le Pacte Mondial des Nations Unies. Ces principes, destinés aux investisseurs institutionnels, visent à promouvoir une gestion des investissements qui prend en compte les enjeux ESG. Les PRI sont fondés sur des conventions internationales et se composent de six principes clés visant à intégrer les problématiques ESG dans les décisions et les pratiques d'investissement :

1. Intégrer les questions ESG dans les processus décisionnels en matière d'investissement ;
2. Intégrer les questions ESG dans les politiques et pratiques des actionnaires ;
3. Demander des informations ESG transparentes des entreprises investies ;

4. Promouvoir l'acceptation et l'application des PRI dans le secteur de la gestion d'actifs ;
5. Rendre compte des activités et des progrès dans l'application des PRI ;
6. Collaborer avec d'autres acteurs pour améliorer l'efficacité des PRI.

Dans la même dynamique, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR au début de l'année 2024. Cette labélisation est le fruit du travail de l'ensemble des collaborateurs de Sogenial Immobilier et de ses parties prenantes. L'intégration des critères ESG dès l'acquisition et tout au long de la gestion des actifs, ainsi que leur amélioration continue, sont au cœur de la stratégie de la SCPI. Ce sont 43 critères ESG qui sont pris en compte, couvrant des thématiques variées telles que l'énergie, le carbone, la mobilité, entre autres (pour plus de détail, voir la [politique ISR de Cœur de Régions](#) sur le site internet).

La SCPI Cœur d'Europe est également en cours de labélisation ISR.

Pour rappel :

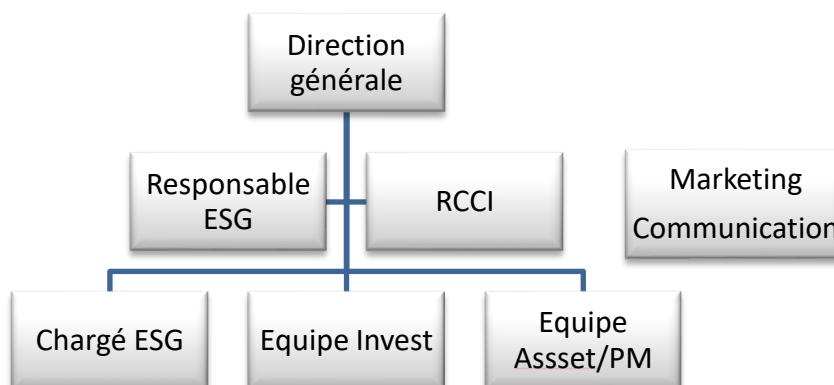
**Le label ISR** a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances, et depuis 2020 pour les fonds immobiliers, avec pour but de permettre aux épargnants et investisseurs professionnels de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR). Le label est attribué aux fonds candidats lorsque ceux-ci sont conformes aux exigences du label. Par exemple, les sociétés de gestion doivent être en mesure de prouver la rigueur de leur méthode d'analyse ESG, d'améliorer les critères ESG des actifs, d'évaluer le bénéfice environnemental de leurs investissements, de se doter d'une politique d'engagement et de dialogue vertueux avec les émetteurs, et de se soumettre à des contrôles réguliers. L'attribution du label et les contrôles ultérieurs sont réalisés par des organismes d'audit externes, certifiés par le Comité Français d'Accréditation. (source : <https://www.lNewLabel.fr/label-isr/>)

## 2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

### a) Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG

L'équipe interne est composée d'un responsable ESG rattaché directement à la direction générale de la société, ainsi qu'une chargée ESG,

Organigramme ESG :



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 ainsi que le RCCI y ont assisté.

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...

L'ensemble des collaborateurs des services immobiliers Investissements, d'Asset management et de Property Management travaillent sur l'évaluation ESG en interne, la mise en œuvre de due diligence à l'acquisition et à l'élaboration des plans d'action ESG.

La politique ISR a été coconçue avec l'ensemble des collaborateurs de Sogenial. Cela permet d'inclure dès la réflexion du projet l'ensemble des équipes internes, de s'assurer d'une amélioration continue et de sa mise en œuvre.

Nous utilisons également des moyens externes à la mise en place des enjeux ESG.

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

- Pour la partie énergétique : Le Baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments 2022 et 2023 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, ainsi que le site RT bâtiment.
- Pour la partie carbone : le référentiel BBKA exploitation ([https://www.batimentbascarbonate.org/wp-content/uploads/2022/12/2022\\_Referentiel-BBKA-Exploitation-v1.0.pdf](https://www.batimentbascarbonate.org/wp-content/uploads/2022/12/2022_Referentiel-BBKA-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](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. 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 plusieurs partenaires externes accompagnent la 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 bâtiments, de participer à la réduction des consommations énergétiques, et à l'amélioration continue sur les critères relatifs à l'énergie.
- Nous sommes également accompagnés par des consultants externes, sur la labélisation ISR. Cela consiste, entre autres, à l'élaboration de la grille ESG, de la formation des équipes internes, à un accompagnement pour la labélisation, etc.

- D'autres prestataires sont également présents 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, la réalisation d'action pour la biodiversité, de Due diligence avec remplissage d'une fiche visite ESG, la réalisation des audits ESG des actifs, la mise en place de bornes IRVE etc.

Les engagements pris par Sogenial Immobilier envers ses parties prenantes sont détaillés dans la politique d'engagement.

### **3. INFORMATIONS RELATIVES À LA DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ**

#### **a) Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relative à l'intégration des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité et des entités que ce dernier contrôle le cas échéant**

Des formations liées à l'ESG ont été réalisées pour l'ensemble des collaborateurs, direction comprise. La prise de décisions relative à l'intégration des critères ESG se fait durant toute la durée de vie des actifs. Comme précisé dans la politique ISR de Sogenial Immobilier, validée par la direction, nous prenons en compte des critères ESG dès la phase d'acquisition et lors de la gestion.

Pour les fonds labélisés ISR, nous effectuons une amélioration continue des critères ESG avec des exigences importantes, contrôlé et audité en interne et en externe.

#### **b) Politique de rémunération**

Des travaux sont engagés par Sogenial Immobilier pour formaliser des éléments sur ce point. Elle mène actuellement une réflexion sur ses pratiques de rémunération qui pourraient intégrer à l'avenir des critères qualitatifs et quantitatifs d'évaluation de la performance de ses collaborateurs concernés, en vue de favoriser l'atténuation des risques en matière de durabilité.

#### **c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité**

Non applicable.

#### 4. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS OU VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION AINSI QUE SUR SA MISE EN ŒUVRE

Sogénial Immobilier a mis en place une politique d'engagement proactive avec ses parties prenantes, visant à sensibiliser, informer et mobiliser autour des enjeux ESG. En alignement avec sa stratégie d'investissement responsable, cette politique est portée par les équipes internes, incluant le service Investissements, le service Asset/Property ainsi que le pôle ESG.

Le tableau suivant décrit les actions spécifiques entreprises par Sogénial Immobilier pour engager ses différentes parties prenantes autour des enjeux ESG. Chaque groupe de parties prenantes est associé à des initiatives précises visant à promouvoir et à intégrer les bonnes pratiques ESG dans leurs interactions et opérations.

Parties prenantes	Description des actions engagées
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation annuelle des collaborateurs aux enjeux ESG du secteur et au contexte réglementaire associé</li> <li>• Intégration de la prise en compte de l'ESG dans l'ensemble des procédures internes</li> </ul>
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement systématique d'un guide de bonnes pratiques (écogestes)</li> <li>• Mise en place d'affichages dans les actifs, avec l'accord des locataires, pour favoriser les bonnes pratiques (notamment en ce qui concerne les bonnes pratiques relatives à l'énergie)</li> <li>• Intégration systématique d'une annexe environnementale dans les baux en cours de renouvellement</li> <li>• Pour les actifs tertiaires, suivi de la conformité avec le dispositif éco-énergie tertiaire et du décret BACS</li> </ul>
Investisseurs et Distributeurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicateurs ESG mis à jour annuellement sur le site internet</li> <li>• Communication sur des actions ESG spécifiques réalisées</li> <li>• Communication annuelle sur les KPI ESG du fonds ainsi que les actions ESG déployées sur les différents actifs</li> </ul>
Prestataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclusion de clauses ESG dans les contrats des prestataires d'exploitation (sous responsabilité de la SCPI)</li> </ul>

#### 5. INFORMATIONS RELATIVES À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

Sogénial Immobilier n'a pas encore réalisé l'analyse de l'alignement de ses actifs à la taxonomie européenne. Toutefois, des travaux sont en cours et devraient aboutir d'ici à 2025. En tant que gestionnaire de fonds immobiliers proactifs sur les enjeux environnementaux, Sogénial Immobilier évaluera l'alignement de ses actifs avec la taxonomie de l'Union Européenne, en choisissant notamment un objectif climatique et environnemental.



L'évaluation inclura également la conformité aux critères de "Do No Significant Harm" (DNSH ou « ne pas causer de dommage significatif »), qui stipulent que les activités ne doivent pas compromettre d'autres objectifs climatiques et environnementaux. Cette démarche vise à garantir la transparence et à assurer que les investissements sont non seulement véritablement durables, mais aussi clairement communiqués, contribuant ainsi positivement à une transition vers une économie plus verte et résiliente, tout en minimisant leur impact environnemental négatif.

## **6. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE L'ACCORD DE PARIS ET STRATÉGIE NATIONALE BAS-CARBONE**

Le secteur de l'énergie, qui comprend la consommation et la production d'énergie, représente 75 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'Union européenne (UE) et constitue un enjeu central dans la lutte contre le changement climatique. Parmi les secteurs énergivores, le bâtiment se distingue en représentant environ 40 % de la consommation énergétique globale de l'UE et 36 % des émissions de GES.

Dans ce contexte, l'UE s'est fixée un objectif ambitieux de réduire de plus de 38 % la consommation d'énergie finale d'ici 2030. Plus spécifiquement pour le secteur du bâtiment, une réduction de 60 % des émissions de GES est ciblée pour la même échéance. Pour atteindre ces objectifs, l'UE entend doubler le taux de rénovations énergétiques, actuellement estimé à seulement 1 %, pour le porter à 2 % d'ici 2030.

En réponse à ces enjeux, Sogénial Immobilier s'engage à réduire considérablement les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers. Conformément au Décret Tertiaire et dans le cadre des efforts collectifs visant à limiter l'augmentation des températures mondiales à 1,5 °C d'ici 2050, Sogénial Immobilier a commencé, dès 2024, à collecter les données de consommation énergétique de ses locataires sur tous les actifs tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Cet engagement couvre l'ensemble de son portefeuille immobilier.

## **7. INFORMATIONS SUR LA STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ**

Sogénial Immobilier n'a pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité induite par la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement. La société mène toutefois une réflexion pour intégrer, à l'avenir, le traitement de la biodiversité dans ses politiques d'investissement.

## 8. INFORMATIONS SUR LES DÉMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES

### a) Les principaux risques ESG

Sogénial Immobilier identifie plusieurs risques importants :

#### Risque 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. Sogénial 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.

#### Risques physiques

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des événements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.

Sogénial Immobilier, intègre dans son évaluation ESG, le potentiel impact du changement climatique sur ces actifs en réalisant une étude de vulnérabilité sur chacun de ses bâtiments. Lorsque cela s'avère nécessaire, un plan d'action est mis en place afin de limiter l'impact de ces risques sur l'actif.

#### 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 mobilités, 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) par exemple.

Afin de se prémunir du risque de transition, Sogenial Immobilier intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds labélisés 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.

## b) Fréquence et processus de revue du cadre de gestion des risques

### Contrôles internes des risques et enjeux ESG

Pour garantir l'intégrité et l'efficacité de notre politique ESG, Sogenial Immobilier a instauré un système de contrôle rigoureux. Chaque année, une revue exhaustive des risques et de la mise en œuvre de notre politique est réalisée, sous la direction du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) en collaboration avec le pôle ESG.

Le cadre de la gestion des risques, incluant la politique de gestion des risques, la cartographie des risques et le plan de contrôle, est révisé systématiquement et globalement sur une base annuelle. Ce cadre est également ajusté si nécessaire en fonction des avancées dans les initiatives ESG.

Cette revue annuelle couvre également d'autres aspects critiques de notre gestion ESG. Cela inclut un examen détaillé des audits ESG réalisés à la fois en interne et par des auditeurs externes. Chaque audit évalue la note ESG de chaque actif, les plans d'action ESG et leur mise en œuvre. Cette surveillance continue nous permet d'ajuster nos stratégies en fonction des résultats obtenus et d'assurer une amélioration constante de nos performances ESG.

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



**SOGENIAL**  
— IMMOBILIER —

SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 1200026