

# POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

---



Janvier 2025



Sogénial Immobilier – Agrément AMF n°GP 12000026

## 1. NOTIONS D'ISR

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 aussi 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.

Chez Sogenial Immobilier, l'ISR est intégré au cœur de notre stratégie de gestion d'actifs. 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.

## 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). Ce label permet de distinguer les fonds qui soutiennent l'amélioration de bâtiments anciens afin d'atteindre des normes environnementales, sociales et de performance énergétique améliorées (stratégie « best-in-progress ») ainsi que les fonds qui se concentrent sur l'acquisition de bâtiments ayant déjà une excellente performance (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 réguliers permettent d'assurer aux épargnants la qualité de la gestion des fonds.

En 2024, Sogenial Immobilier compte deux SCPI labellisées ISR : Cœur de Régions et Cœur d'Europe dont les labels ont été délivrés par l'AFNOR. Pour maintenir ces labels, des audits annuels de suivi auront lieu en 2025 et 2026. Les audits de renouvellement des labels sont prévus en 2027. Chaque fond fera l'objet d'un rapport annuel qui présentera l'amélioration continue du patrimoine sous gestion en fonction de la stratégie ESG du fonds. Ce rapport inclura chaque année 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 moins bonne note ESG.

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

Sogenial 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, FPCI, SLP, un 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 règlementaires 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.

Sogenial 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.

Les autres fonds ont pour vocation, à terme, de se rapprocher de cette méthodologie pour aligner leurs pratiques avec les standards de durabilité définis et relèveront de l'article 8 de la SFDR.

Malgré la prise en compte par Sogénial Immobilier des facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer de la prise en compte des incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Enfin il est à noter la spécificité du groupement 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](#)

Ce fonds a également pour objectif d'être classé article 9 de la SFDR.

#### **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,

---

<sup>1</sup> Le label Greenfin est un label d'État dédié à la finance verte, créé par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

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 par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, Sogénial 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.

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.

Sogénial 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, d'approfondir la connaissance du patrimoine, de contribuer à la durabilité des bâtiments, et de maintenir et améliorer les relations avec les parties prenantes.

Outre cette démarche d'amélioration globale, Sogénial 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

#### GOVERNANCE

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 et ceux en cours de labélisation. 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, ainsi que ceux en cours de labellisation, adoptent une stratégie « **best-in-progress** ». 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 également 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 pour les actifs. 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 des fonds ont-elle 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 ainsi 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 actuelles 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 2 équipements sont considérés comme performants), d'une GTB intégrant les usages CVC<sup>2</sup> et d'une solution de monitoring énergétique. Ses consommations énergétiques sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation moyenne de référence<sup>3</sup>.

**Critères n°12 à 14 – Carbone :** Les émissions de GES de l'actif sont inférieures d'au moins 20% par rapport aux émissions de GES moyennes de référence.<sup>2</sup>

**Critères n° 15 à 17 – Déchets :** L'actif dispose d'un espace dédié aux déchets. Le tri de ces derniers est bien effectué.

**Critères n° 20 à 23 – Eau :** Le bâtiment possède au moins un équipement (chasse d'eau des WC, robinetterie, pommeau de douche) 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.<sup>4</sup>

**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

<sup>2</sup> Uniquement pour les actifs > à 1 000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Pour les bureaux, c'est le benchmark [établi en 2022 par l'OID qui est utilisé](#). Pour les autres typologies, des benchmarks nationaux comme type Deepki seront utilisés.

<sup>4</sup> Uniquement pour les actifs > à 1 000 m<sup>2</sup>.

s'attachera néanmoins à faire progresser autant que possible les actifs de son portefeuille sur ces critères.

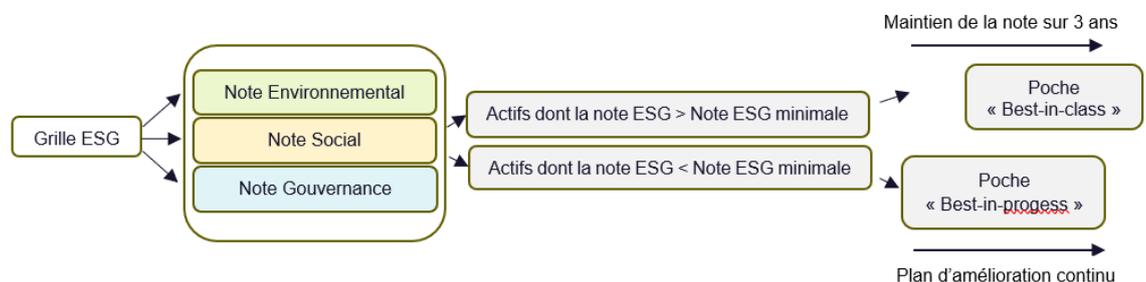
## Schéma de principe de l'évaluation ESG

Tout d'abord, chaque actif est noté d'un point de vue ESG, il obtient ainsi sa note initiale. Cette note est ensuite comparée à la note ESG minimale de la SCPI (rappel : 40/100 pour Cœur de Régions et 35/100 pour Cœur d'Europe) :

- Si l'actif a une note ESG initiale inférieure à la note ESG minimale définie, alors il appartient à la poche « Best-in-progress » ;
- Si l'actif a une note ESG initiale supérieure à la note ESG minimale définie, alors il appartient à la poche « Best-in-class ».

Les fonds labellisés s'engagent à :

- Faire progresser la poche « *Best-in-progress* » sur le cycle de 3 ans. Cela passe par une amélioration de la note ESG moyenne de cette poche d'au minima 20 points ou bien de l'atteinte de la note ESG minimale définie pour chaque fonds.
- Maintenir la note ESG moyenne de la poche « *Best-in-class* » sur la durée du cycle de labellisation. Les asset managers porteront une attention particulière sur l'identification des niveaux atteints lors de l'évaluation initiale qui nécessitent de mener des actions afin d'être maintenus à l'issue du cycle.



## Les modalités d'évaluation et d'audits

### L'évaluation initiale

Chaque actif qui fait partie du fonds, ou qui est acquis durant le cycle de labellisation, fait l'objet d'une évaluation ESG dite « initiale » à l'acquisition ou au moment de la labellisation pour les actifs déjà en portefeuille avant cette labellisation. A cette occasion, la note ESG initiale de l'actif, la note ESG visée à l'issue à du cycle ainsi que le plan d'action associé à cette progression sont définis.

### L'évaluation annuelle

Le niveau de performance ESG de chaque actif sera actualisé annuellement, au regard du déploiement effectif des plans d'action ESG.

A minima, 90 % du portefeuille sera analysé d'un point de vue ESG chaque année.

## L'audit de suivi

Les progrès réalisés seront consolidés pour les audits de suivi annuels. En effet, outre ce suivi interne, un audit de suivi annuel sera réalisé par un certificateur accrédité par le Cofrac (Comité français d'accréditation), permettant de valider le sérieux de la démarche entreprise.

## Focus sur les gilles ESG

Compte tenu de la diversité des actifs présents dans son portefeuille, Sogénial Immobilier a fait le choix de décliner une grille en 2 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>, concernés par une réglementation moindre et des marges de manœuvre souvent plus réduites que pour les grands actifs. Cette grille dite « simplifiée » comporte 32 critères. Le second niveau est celui de la grille dite « exhaustive », qui s'applique aux actifs caractérisés par 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 ».

Celles-ci se composent comme suit :

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 actuelle 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**

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 labélisation 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, nous nous appuyons conjointement sur nos équipes en interne (Invest et Asset Managers) et le prestataire externe spécialisé. Les plans d'action 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 tous les actifs. Au cas par cas selon les actifs et les besoins, d'autres études sont réalisées : audit technique, missions ESG spécifiques, analyse réglementaire (en France : dispositif éco-énergie tertiaire, décret BACS ...).

La phase de due diligence permet ainsi de réaliser l'évaluation ESG initiale de l'actif et de s'assurer que l'ensemble des éléments requis pour évaluer l'actif de manière qualitative sont mis à disposition par le vendeur. Cette maîtrise documentaire renforcée vise à fiabiliser la caractérisation de la performance ESG initiale de l'actif, mais également sa performance cible, grâce à l'identification d'axes de progression. Les relations étroites entre le service Investissement et l'Asset Management lors de cette phase de négociation et de finalisation de l'acquisition permettent d'assurer une fluidité dans la transmission de l'information et dans l'implémentation de la démarche ESG au niveau de l'actif.

Lorsque des visites sont réalisées par l'Asset Manager et le Property Manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les sujets ESG est intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction, mais également d'incarner concrètement la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de garantir que les actions sont en phase avec l'usage du bâtiment et les attentes croissantes 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 passera notamment par la diffusion à l'ensemble des locataires d'un guide de bonnes pratiques dans le but de favoriser l'adoption effective d'écogestes.

En ce qui concerne la gestion courante des actifs, l'intégration de l'ESG est considérée comme un levier de valorisation des actifs immobiliers. Concrètement :

- Une annexe environnementale sera incluse de manière systématique dans la négociation et la renégociation des baux ; le cas échéant, un article spécifique relatif au décret tertiaire sera également intégré.
- Les budgets travaux intégreront le plus amont possible les travaux en lien avec l'ESG.
- La mise à jour des Business Plans de chaque actif en gestion intégrera les travaux / actions relatifs à l'ESG dans les plans pluriannuels et la stratégie de commercialisation afin d'augmenter la valeur de l'actif.
- Dans les commercialisations, les certifications et ambitions ESG ainsi que les partenariats en place (notamment pour les plateformes de monitoring des données énergétiques, eau, etc.) seront mis en exergue.

### **Les outils mis en œuvre**

Afin de déployer efficacement la stratégie ISR au sein de nos différents fonds, nous avons mis en place une série d'outils variés :

- Une grille ESG à deux niveaux, comme décrite dans le « Focus sur la grille ESG », permettant de noter les actifs, de suivre les actions mises œuvres et prévues, ainsi que les possibilités d'amélioration aussi bien d'un point de vue environnemental, social que de gouvernance.
- Pour les audits ESG réalisés en externe par le prestataire spécialisé en immobilier durable, des rapports ESG sont également disponibles.
- Un fichier de suivi consolidé à l'échelle du portefeuille permet de suivre l'ensemble des notations ESG, des plans d'action associés ainsi que les huit indicateurs clés de performance retenue pour le fonds.
- Un outil global, fourni par l'un de nos partenaires, permet d'avoir un suivi des données énergétiques en temps réel des actifs de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Il permet aussi de collecter d'autres données ESG sur chacun des actifs, au niveau des différents fonds.

### **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.

	<b>Enjeu</b>	<b>KPI</b>	<b>Unité</b>
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)	%
8	<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 rigoureux. Chaque année, nous procédons à une revue exhaustive des risques et de la mise en œuvre de notre politique, dirigée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) en collaboration avec le pôle ESG.

Cette revue annuelle englobe plusieurs 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. Ces audits internes peuvent se faire par

échantillonnage. 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.

### **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. Etudier 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.

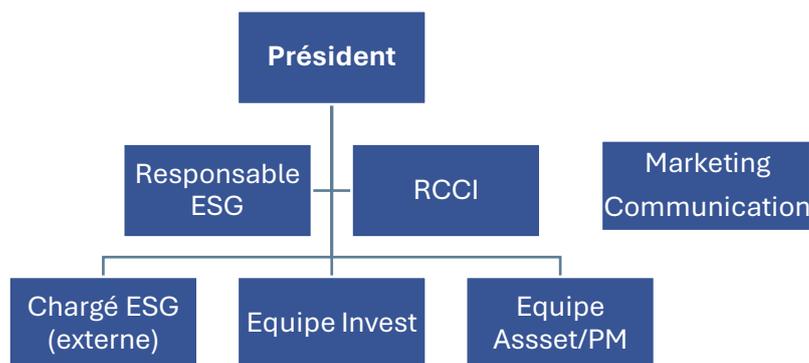
Afin de se prémunir du risque de transition, Sogénial Immobilier intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds labellisés un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de se conformer le cas échéant aux différentes exigences.

## 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 ESG 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 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...

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

Les procédures internes sont également en cours de mise à jour pour intégrer les enjeux, due diligence et plans d'actions ESG : procédure investissement, suivi des investissements, suivi des contraintes.... Ces procédures sont contrôlées par le RCCI de Sogenial Immobilier.

## 7.1 Les moyens externes mis en œuvre

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

- **Pour l'enjeu Energie** : Le baromètre de la performance énergétique et environnementale des bâtiments 2022 de l'Observatoire de l'Immobilier Durable de janvier 2023 : [https://resources.taloen.fr/resources/documents/6193\\_BPE\\_2022\\_DEF\\_VF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/6193_BPE_2022_DEF_VF.pdf) ainsi que le site RT bâtiment
- **Pour l'enjeu Carbone** : le référentiel BBKA exploitation ([https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2022/12/2022\\_Referentiel-BBKA-Exploitation-v1.0.pdf](https://www.batimentbas carbone.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 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.
- Nous avons également été accompagnés 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.

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