

Article 29 Loi Energie – Climat

Rapport au 30 juin 2026 – Exercice 2025



Table des matières

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	3
B. Moyens internes dédiés à l'ESG	6
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	7
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur la mise en œuvre	7
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	8
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs de l'article 2 et des Accords de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, stratégie nationale bas carbone	9
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	9
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	9
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	11

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

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

Ce rapport est établi conformément aux dispositions réglementaires de l'article 29 de la loi Energie-Climat. Il vise à présenter la manière dont la société de gestion intègre les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa stratégie d'investissement.

Sogenial Immobilier, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 26 septembre 2012, est une société de gestion de portefeuilles spécialisée dans la gestion des fonds immobiliers. La société propose une gamme complète de solutions d'investissement à travers ses véhicules gérés, incluant SCPI, OPPCI, SICAV-SIF luxembourgeois, FPCI, SLP, GFI, et d'autres fonds d'investissement alternatifs (FIA).

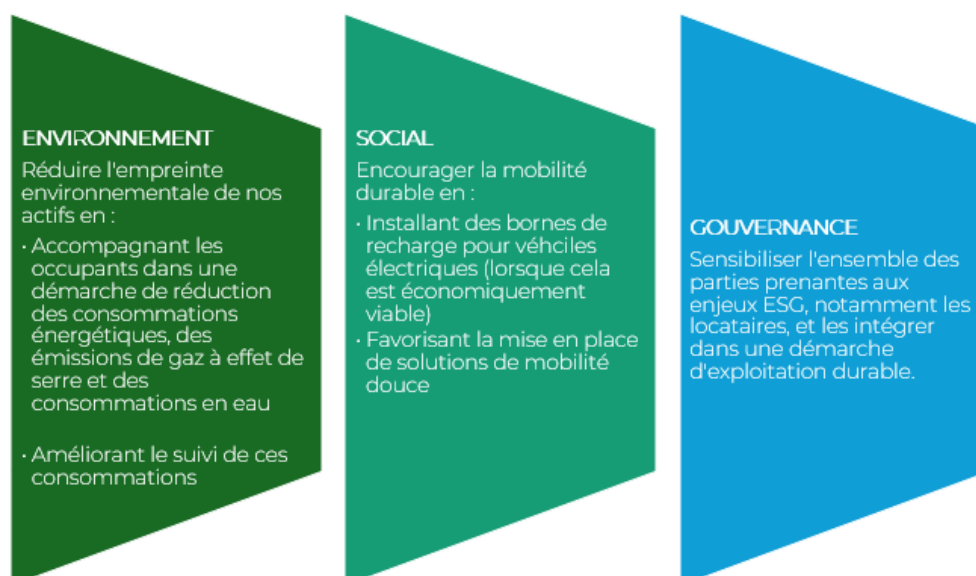
Ces dernières années, le cadre réglementaire de la responsabilité sociale des entreprises a connu une transformation significative. Les Accords de Paris de 2015 ont entraîné une série de textes réglementaires et normatifs, à la fois nationaux (Décret Eco-Energie Tertiaire, Loi d'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables) et européens (Règlement SFDR, Taxonomie Européenne) imposant aux entreprises de fixer des objectifs de réduction de leur empreinte carbone, principal impact environnemental des bâtiments.

Le secteur de l'immobilier a un impact significatif sur le changement climatique du fait, notamment, de la consommation énergétique des bâtiments. Cependant, l'impact du changement climatique sur les bâtiments est réciproquement capital, notamment via l'augmentation et l'intensification des aléas climatiques tels que les inondations, les vagues de froid ou de chaleur, la sécheresse... C'est dans ce contexte caractérisé par la double matérialité que Sogenial Immobilier s'engage en faveur des pratiques durables, éthiques et socialement responsables dans ses pratiques d'affaires. La société de gestion a fixé des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance à atteindre dans le cadre de la gestion de ses actifs.

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, les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance sont intégrées dans la gestion des actifs et dans les prises de décision. Cette prise en compte s'ajoute à la fixation d'objectifs et une prise d'engagements spécifiques.

De manière globale, nous visons l'amélioration de la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, à l'approfondissement de la connaissance du patrimoine, à l'amélioration de la durabilité des bâtiments, et au maintien des relations avec les parties prenantes.

Les objectifs ESG de Sogenial Immobilier sont les suivants :



Ces objectifs sont servis par une méthodologie d'évaluation rigoureuse et un suivi des actifs spécifique aux fonds labellisés ISR (voir la Politique ISR de Sogenial Immobilier disponible sur le site internet de la société).

Sogenial Immobilier prend en compte les risques en matière d'environnement, de social et de gouvernance dans son processus d'investissement. Les fonds labellisés ISR adoptent une stratégie « best-in-progress » pour viser l'amélioration des performances ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation.

b. La transparence ESG de Sogenial Immobilier vis-à-vis de ses souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients

La transparence des informations ESG de la société de gestion vis-à-vis de ses parties prenantes est assurée par la diffusion de documentation régulièrement mise à jour.

Les documents et leur fréquence de diffusion sont les suivants :

Niveau d'application	Nom du document	Fréquence de diffusion/mise à jour	Moyen de diffusion
Entité	Politique d'Investissement Socialement Responsable	Au besoin	www.sogenial.fr .
	Code de transparence	Au moins une fois par an et à chaque changement	www.sogenial.fr .
	Politique d'engagement	Au moins une fois par an et à chaque changement	www.sogenial.fr .
	Rapport Loi Energie-Climat	Annuelle	www.sogenial.fr / ADEME (Climate Transparency Hub)
	Politique d'exercice des droits de vote	N/A	N/A

Fonds	Rapport annuel + annexe SFDR	Annuelle	www.sogenial.fr
	Rapport ISR	Annuelle	www.sogenial.fr
	Document d'informations clés	Annuelle	www.sogenial.fr
	Document précontractuelle article 8 SFDR	Au moins une fois par an et à chaque changement	www.sogenial.fr
	Bulletin trimestriel	Trimestre	www.sogenial.fr

D'autres supports de communication peuvent être utilisés pour informer les investisseurs de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement des fonds, tels que :

- Publications Linked In depuis le compte Sogenial Immobilier
- Communiqués de presse
- Encart dédié sur les présentations des fonds (webinaires...)

c. 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 gouvernance

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

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

Sogenial Immobilier participe activement aux groupes de travail et commissions dédiés aux sujets ESG (groupe de travail Finance Durable, Commission ISR notamment).

Signataire des Principles for Responsible Investment (PRI)

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

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

Signataire du Pacte Mondial des Nations Unies

Le Pacte Mondial des Nations Unies est une initiative spéciale du Secrétaire Général des Nations Unies appelant les entreprises du monde entier à aligner leurs pratiques et leurs stratégies sur Dix Principes qui découlent des textes fondamentaux des Nations Unies. Les domaines visés sont les droits humains, le droit du travail, le droit de l'environnement et la lutte contre la corruption. L'ambition du Pacte Mondial est de développer l'impact mondial des entreprises en respectant ces Dix Principes et en atteignant les 17 Objectifs de Développement Durable par l'engagement d'entreprises responsables qui favorisent le changement.

Sogenial Immobilier est signataire du Pacte Mondial depuis juillet 2025 et publiera sa première Communication sur le Progrès (COP) de l'application des Dix Principes en 2026.

Label ISR (Investissement Socialement Responsable)

En 2025, les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe sont labellisées ISR depuis 2024. Ce premier cycle de labellisation permet de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance de ces deux fonds, de la décision d'investissement à la gestion des actifs au quotidien.

Crée en 2016 par le Ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR permet d'orienter les décisions des investisseurs vers des investissements responsables par la mise en place d'une notation ESG (environnement, social, gouvernance) des actifs. D'abord destiné aux valeurs mobilières, le référentiel immobilier est entré en vigueur en 2020.

Label Greenfin

Depuis 2024, le GFI CœurForest 1 est labellisé Greenfin avec une part verte à 100% du fait de la stratégie d'investissement du fonds exclusivement dans des forêts. Ce certificat garantit que le GFI CœurForest 1 contribue effectivement à la transition énergétique et préserve la biodiversité. L'engagement social du fonds est également souligné par l'emploi de salariés locaux, l'utilisation de circuits courts (dans un rayon de 100 km) et la sensibilisation de l'importance de la forêt auprès du public.

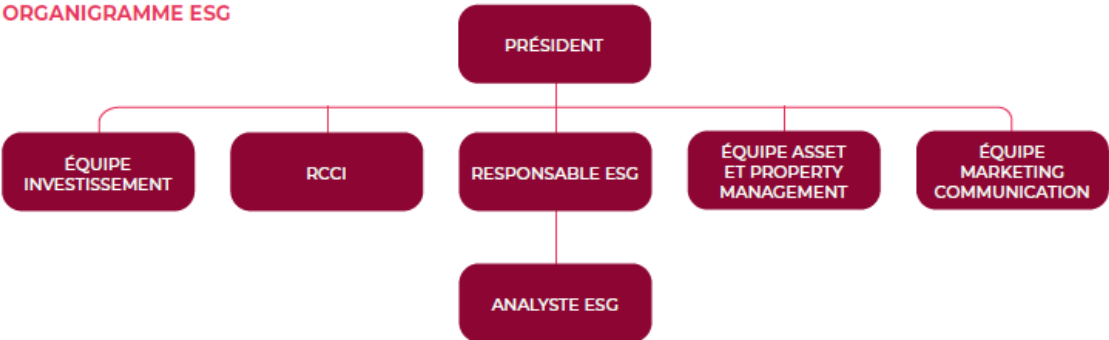
Le label Greenfin a été créé en 2015 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire suite aux Accords de Paris de la COP 21. Le label vise à garantir la qualité verte des fonds d'investissement et s'adresse aux acteurs financiers qui agissent au service du bien commun grâce à des pratiques transparentes et durables.

B. Moyens internes déployés par l'entité

a. Ressources humaines dédiées à l'ESG

Une équipe interne dédiée à l'ESG a été mise en place en 2024 avec le recrutement d'un Responsable ESG rattaché au Président de la société de gestion. Un Analyste ESG externe vient compléter l'équipe qui collabore avec les différents services de la société pour la mise en œuvre de la stratégie ESG de Sogenial Immobilier.

ORGANIGRAMME ESG



b. Expertise et contrôle

Le Responsable ESG rédige et valide l'évolution des documents ainsi que les contenus de communication interne et externe.

Le RCCI et le Président de la société assurent une seconde validation pour garantir la conformité et la qualité des informations.

c. Formation et certification

Les collaborateurs des services liés à l'immobilier sont régulièrement formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance de la société et aux évolutions réglementaires.

C. 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

Les collaborateurs des services liés à l'immobilier sont régulièrement formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance de la société et aux évolutions réglementaires.

Des formations thématiques sont régulièrement organisées sur les enjeux ESG du secteur et sur la finance durable. En 2025, l'ensemble des collaborateurs de Sogenial Immobilier a pris part à la Fresque de l'Immobilier Durable.

Plusieurs collaborateurs possèdent la certification Finance Durable de l'AMF, représentant 10% des effectifs des collaborateurs.

b. Politique de rémunération

A la date de rédaction du présent rapport, la politique de rémunération de Sogenial Immobilier est conforme à la directive AIFM n°2011/61/UE et n'intègre pas les risques de durabilité.

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

La société de gestion ne dispose pas de conseil d'administration ou de surveillance et n'est pas concernée par l'intégration des critères ESG dans un règlement interne des organes sus mentionnés.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur la mise en œuvre

Sogenial 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 les services Investissements, Asset/Property ainsi que le pôle ESG.

Davantage d'informations sont disponibles dans la Politique d'Engagement directement accessible sur le site internet de Sogenial Immobilier.

Le tableau suivant décrit les actions entreprises par Sogenial Immobilier pour engager ses 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	Formation annuelle des collaborateurs aux enjeux ESG du secteur et au contexte réglementaire associé. Intégration des enjeux ESG dans l'ensemble des procédures internes. Fresque de l'Immobilier Durable délivrée à tous les collaborateurs de la société.
Locataires	Déploiement systématique d'un guide de bonnes pratiques (écogestes) à afficher sur site. Intégration d'une annexe environnementale dans les baux en cours de renouvellement. Pour les actifs tertiaires, suivi de la conformité avec le dispositif éco-énergie tertiaire et du décret BACS. Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, de panneaux solaires en toiture, de système de gestion centralisée de l'énergie.
Investisseurs et Distributeurs	Indicateurs ESG mis à jour annuellement sur le site internet. Communication sur des actions ESG spécifiques réalisées. Communication annuelle sur les KPI ESG du fonds ainsi que les actions ESG déployées sur les différents actifs.
Prestataires	Inclusion de clauses ESG dans les contrats de prestation des prestataires sous responsabilité directe de la SCPI.

Le périmètre d'investissement de la société ne comportant que des actifs immobiliers non cotés ou des ETF synthétiques, les obligations réglementaires liées à la mise en place d'une politique de vote sont non applicables et aucune stratégie d'engagement auprès des émetteurs n'a été mise en place.

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Les produits financiers suivants sont alignés sur le Règlement Taxonomie de l'UE :

- CœurForest
- CœurForest 2

Les actifs forestiers contribuent de façon substantielle à l'objectif d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et de protection de la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact significatif sur les autres objectifs environnementaux et sociaux, tout en respectant les garanties minimales de la Taxinomie.

Les résultats concernant les encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles publiés sur la base des investissements réalisés au 31 décembre 2025 sont les suivants :

	Part des actifs concernés
Exposition aux combustions fossiles	1%

F. Stratégie d'alignement avec les objectifs des articles 2 et de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L.221-1B du Code de l'environnement

En tant qu'acteur de premier plan du secteur de l'immobilier, Sogenial Immobilier prend pleinement sa part de responsabilité quant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses actifs sous gestion. La première étape de cette démarche consiste en la collecte et l'analyse de données énergétiques et d'eau, étape indispensable pour connaître l'impact environnemental et énergétique de ses actifs et identifier les plans d'actions nécessaires à la diminution de l'empreinte carbone des actifs.

En 2025, Sogenial Immobilier a mis en place un système de management de l'énergie avec l'entreprise Citron (ex IQ Spot) afin de collecter les données énergétiques et d'eau de ses actifs des fonds Cœur de Régions et Cœur d'Europe et les analyser régulièrement auprès d'energy managers confirmés.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Sogenial Immobilier n'a, à ce stade, 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 notamment dans pour les SCPI labellisées ISR.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liées au changement climatique et à la biodiversité

a. Les principaux risques de durabilité

Risques environnementaux : risques physiques et risques de transition

- *Risques physiques* : tout évènement ou situation causé par des phénomènes météorologiques et/ou climatiques qui, s'il survient, peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif. Le dérèglement climatique et les évènements climatiques de plus en plus extrêmes rendent ces risques de plus en plus probants et réels d'une année sur l'autre.
- *Risques de transition* : ces risques résultent de l'évolution de la réglementation

et des ambitions politique 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...)

Sogenial 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 à l'aide de l'outil Bat-ADAPT/R4RE développé par l'OID. Les risques climatiques analysés sont les suivants :



Vagues de chaleur



Sécheresse



Inondations



Feux de forêts



Grands froids

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.

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 ISR, 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. Lors de ce contrôle, la politique de gestion des risques, la cartographie des risques et le plan de contrôle sont revus et donnent lieu à un rapport interne. Le rapport est présenté à la direction ainsi qu'à l'occasion des audits annuels ISR et Greenfin, effectué par des auditeurs externes.

Cette approche méthodique et rigoureuse nous permet de garantir un engagement renforcé envers les principes ESG, assurant ainsi une gestion durable et responsable de nos actifs.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

La liste des produits financiers relevant des articles 8 et 9 du Règlement -UE) 2019/2088, ainsi que la part globale des encours sous gestion intégrant des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG), exprimée en pourcentage du total des encours gérés par l'entité, est présentée ci-dessous.

Fonds	Encours sous gestion au 31/12/2025 en M€	%	Classification SFDR
Cœur de Régions	420 124 786	24%	Article 8
Cœur d'Europe	229 555 594	13%	Article 8
VREF	528 334 060	30%	Article 8
FRO	45 098 897	—*	Article 8
CœurForest 1	15 868 356	1%	Article 9
CoeurForest 2	6 658 344	0,4%	Article 9

*fonds détenu à 100% par VREF.