

CODE DE TRANSPARENCE

Avril 2024



SOGENIAL
— I M M O B I L I E R —

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

1. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

1.1. Préambule

Le label ISR

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label Investissement Socialement Responsable (ISR) permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Un label d'État

Le Label ISR est un label public, créé et soutenu par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel), et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable, au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs. Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR ;

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante ;
- Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

Principe directeur

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

1.2. Conformité au code de transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Coeur de Régions. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille SOGENIAL IMMOBILIER pour le compte de la SCPI Coeur de Régions.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR de la SCPI Coeur de Régions peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de SOGENIAL IMMOBILIER. La SCPI Coeur de Régions respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

2. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

- Nom du Fonds : SCPI Cœur de Régions
- Classes d'actifs principales : bureaux, activités, logistique, et commerces
- Zone géographique : France
- Labels : Label ISR

3. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

3.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

- Société de gestion : Sogenial Immobilier
- Date d'immatriculation : 13/11/1981
- Siège d'exploitation : 29 rue Vernet, 75008 Paris
- Nationalité : Française
- Forme Juridique : Société par actions simplifiée (SAS)
- RCS : 322 982 075 R.C.S. Paris
- Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité des Société de Gestion de Portefeuille: n° GP-12000026 en date du 26/09/2012
- Objet Social (extrait) : Société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPPCI, des SCPI et des Fonds d'investissement alternatifs (FIA) principalement à vocation immobilière et de capital investissement
- Capital : 725 000,00 €
- Représentant légal : Jean-Marie SOUCLIER (Président)
- Direction : Jean-Marie SOUCLIER (Président)

3.2. Historique et principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion

Sogenial Immobilier est une Société de Gestion agréée par l'AMF en date du 26/09/2012 sous le numéro GP-12000026. Sogenial Immobilier lance en fin 2018 sa deuxième SCPI, une SCPI régionale et diversifiée : la SCPI Cœur de Régions.

Sogenial Immobilier s'est engagée à créer une valeur durable, reposant sur des critères à la

fois financiers et extra-financiers. En particulier, Sogenial Immobilier est convaincue que le respect des critères environnementaux est essentiel pour garantir cette valeur à long terme. La certification ISR de la SCPI Cœur de Régions s'inscrit donc dans la continuité naturelle de l'engagement de Sogenial Immobilier. Cette structure d'investissement se prête particulièrement bien à cette approche, car elle est conçue pour le long terme, permettant ainsi la mise en place et le suivi d'une politique sur la durée.

À travers cette initiative, Sogenial Immobilier vise à contribuer à la construction d'un patrimoine durable pour l'avenir. Cette démarche repose sur plusieurs axes principaux :

Sur le plan environnemental : Réduire les consommations énergétiques, de carbone et d'eau, étudier et réduire les pollutions liées aux bâtiments

Sur le plan social : améliorer les solutions de mobilités durables, améliorer les accès PMR (personnes à mobilité réduite) ...

Sur le plan de la gouvernance : Améliorer les relations avec nos locataires et avoir un rôle pédagogique sur les thématiques environnementales, renforcer la résilience des biens face aux risques climatiques, et encourager les prestataires à adopter des pratiques plus durables.

Sogenial Immobilier implique ainsi l'ensemble de ses parties prenantes dans cette démarche ESG, notamment les locataires, les prestataires chargés de l'entretien des biens immobiliers, les entreprises de construction, etc.

Pour plus d'informations, consulter la pilotique ISR et la politique d'engagement disponible sur www.sogenial.fr.

3.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Sogenial Immobilier a bénéficié du soutien d'une société de conseil et d'ingénierie spécialisée dans le développement durable pour formaliser sa politique ISR et mettre en place la documentation associée. Sogenial Immobilier a ainsi synthétisé son engagement en tant qu'investisseur responsable à travers les documents suivants :

- Politique ISR de la SCPI Cœur de Régions
- Politique d'engagement des parties prenantes
- Le présent code de transparence

De plus, Sogenial Immobilier publiera dans le rapport annuel de Cœur de Régions un compte rendu des actions ESG réalisées sur son patrimoine au cours de l'année écoulée. Ce rapport inclura également le classement des 5 actifs les mieux notés, des 5 actifs les moins bien notés et des 5 actifs les plus significatifs en valeur. Tous ces documents seront accessibles en libre accès sur le site Internet de Sogenial Immobilier : www.sogenial.fr.

3.4. La gestion des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion

Les engagements de Cœur de Régions se concentrent sur les trois piliers ESG, avec une importance particulière accordée à plusieurs critères de notation intégrés dans la sphère de la Gouvernance. Les effets du changement climatique, tels qu'étudiés par le GIEC, incluent des phénomènes tels que les vagues de chaleur, le retrait-gonflement des argiles, les

inondations, la sécheresse et la montée du niveau de la mer, pouvant affecter la structure, l'utilisation des bâtiments, ainsi que la valeur de l'actif. Coeur de Régions s'est engagé dans une démarche de diagnostic de ses actifs afin de prendre en considération les impacts liés à leur durabilité.

La gestion des risques ESG est détaillée dans la Politique de gestion des risques ESG.

3.5. Les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion

La démarche ISR de la SCPI Coeur de Régions est pilotée par :

- Jean-Marie Souclier, Président de Sogenial Immobilier ;
- Damien d'Hautefeuille, Secrétaire Général de Sogenial Immobilier

Les personnes impliquées dans la démarche ISR sont :

- Le pôle ESG-ISR
- L'équipe investissement
- L'équipe property management
- L'équipe marketing et communication
- Les équipes de conformité et contrôle interne
- L'équipe commerciale

3.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

En plus des équipes internes mentionnées précédemment, Sogenial Immobilier a fait appel aux services de :

- Un prestataire externe accompagne la SCPI en fournissant un outil de récupération de données énergétiques et ESG sur l'ensemble des actifs de plus de 1000 m². 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.
- La SCPI est également accompagnée 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 envers ses parties prenantes sont détaillés dans la politique d'engagement. Celle-ci est disponible directement sur le site <https://www.sogenial.fr/>.

3.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

En début d'année 2023, la société de gestion est devenue signataire des PRI. En devenant signataire de la charte, Sogenial Immobilier s'engage à des investissements responsables et à prendre en comptes les enjeux ESG dans les décisions d'investissements.

Pour rappel :

PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) : une initiative lancée par des investisseurs en partenariat avec l'initiative financière du programme des nations unies pour l'environnement (UNEP FI) et le pacte mondial des nations unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans les décisions d'investissement et dans l'engagement.

3.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

A ce jour, seuls les actifs de la SCPI Cœur de Régions sont concernés par une approche ISR. La SCPI Cœur de Régions représente un encours sous gestion de 296 M€ au 31/12/2023.

3.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31 décembre 2023, Sogenial Immobilier gère un encours de 1,25 milliard d'euros. Seuls les actifs de la SCPI Cœur de Régions sont gérés selon une approche ISR, ce qui représente près de 24 % de l'ensemble de l'encours.

3.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

La SCPI Cœur de Régions est le seul fonds de Sogenial Immobilier géré selon une démarche ISR.

4. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LE FONDS ISR PRÉSENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

4.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Concrètement, les objectifs recherchés par le fonds sont les suivants :

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.

Encourager la mobilité durable ;

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

Pour évaluer la performance de notre portefeuille selon ces trois piliers, nous avons élaboré une grille de notation par type d'actif et par localisation. Cette grille intègre plusieurs

thématiques et critères pour chaque dimension ESG, attribuant des points en fonction de la performance de l'actif par rapport à chaque critère respectif. Les détails de notre mesure de la performance ESG ainsi que nos objectifs sont explicités dans la section 4.3 de ce document.

4.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

Sogenial Immobilier a développé un système de notation ESG afin d'évaluer chaque actif du patrimoine immobilier, et actualise annuellement ces évaluations. De plus, les critères ESG sont intégrés dès la phase d'analyse des opportunités d'investissement reçues, à travers une évaluation préalable ESG, se rapprochant autant que possible de l'évaluation initiale, compte tenu des informations disponibles à ce stade.

Ainsi, l'ensemble des équipes du département immobilier de Sogenial Immobilier seront impliquées dans l'évaluation des actifs. Les collaborateurs du pôle ESG seront aussi sollicités.

De plus, nous nous appuyons aussi sur notre conseil externe pour l'évaluation de certains actifs.

4.3. Les critères ESG pris en compte par le fonds

Pour évaluer les performances ESG de chaque actif, Sogenial Immobilier a mis en place une méthodologie d'analyse extra-financière. Cette méthodologie repose sur une grille d'évaluation qui attribue une note allant de 0 à 100 à chaque actif. La grille d'évaluation comprend un total de 43 critères pour les actifs de plus de 1000 m² et de 32 critères pour ceux de moins de 1000 m², qui sont répartis selon les trois piliers E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

- Environnement, 6 enjeux : Energie, Carbone, déchets, Biodiversité, Eau et Pollution
- Social, 4 enjeux : Mobilité, Santé et bien-être, Services et Impact sociétal
- Gouvernance, 3 enjeux : résilience face au changement climatique, relations parties prenantes et systèmes de management.

Chaque critère est précisé dans la politique ISR de la SCPi Coeur de Régions.

4.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

La quasi-totalité des critères de la grille ESG prend en compte, directement ou indirectement, le changement climatique. Par exemple, l'un des critères est la mise en place d'action de consommations énergétiques sur nos actifs, ce qui permet directement de baisser l'empreinte carbone et donc les émissions de GES.

Nous prenons également en compte les effets du changement climatique sur nos actifs, dans l'enjeu « résilience face au changement climatique » qui regroupe 3 critères. Nous effectuons des analyses liées à la résilience. Lorsque c'est possible et nécessaire, nous réalisons des plans d'adaptation des bâtiments pour améliorer leur résilience dans le temps.

Concernant ce point, la base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au

changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- Vague de chaleur ;
- Sécheresses ;
- Dynamiques littorales ;
- Inondations ;
- Tempêtes et vents violents
- Feux de forêt
- Grands Froids
- Mouvements de terrain

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques de la SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Régions géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-ADAPT. Enfin, Sogenial Immobilier souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion du fonds Cœur de Régions.

4.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG (construction, échelle d'évaluation...)?

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 ». 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'équipe Property Management qui s'occupe de la gestion des actifs s'assure de la mise en œuvre de ces actions, de l'amélioration de la note et du suivi des actifs dans le temps. Tous les ans, les actifs sont réévalués afin de suivre leur progression dans le temps.

Le responsable ESG ainsi que le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) s'assure de suivre, d'accompagner et de contrôler lors de toutes ces étapes la bonne réalisation des audits ESG, des plans d'action et de leur réalisation dans le temps.

4.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG ?

L'évaluation ESG des actifs est revue annuellement par les équipes internes Property Management et ESG.

5. PROCESSUS DE GESTION

5.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La SCPI Cœur de Régions a la volonté d'évaluer l'intégralité des actifs de son portefeuille sous gestion ou lors de leur acquisition. 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.

5.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Comme décrit en 4.4, la quasi-totalité des critères de la grille ESG prend en compte, directement ou indirectement, le changement climatique. Une étude de vulnérabilité, avec l'outil BAT-ADAPT nous permet de classés les actifs en fonction de leur risque et nous priorisons les actions à mettre en oeuvre en fonction de ces risques.

5.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG (hors OPC) ?

100% des actifs seront évalués avec une marge de 10% pour les actifs en cours de vente, ou faisant l'objet d'un bail à construction.

5.4. Le process d'évaluation ESG et/ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG des actifs de la SCPI Cœur de Régions a été récemment été instauré en mars 2024. À ce stade, aucune modification n'a été apportée à ce processus.

5.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail)

La SCPI Cœur de Régions, dans son activité d'investissement immobilier, n'est pas immédiatement concernée par cette question. Toutefois, il est envisageable que Cœur de Régions attribue une partie de ses locaux à la location à des organismes à vocation sociale ou solidaire, ce qui pourrait constituer une démarche en accord avec ses valeurs et son positionnement.

5.6. Le fonds investit-il dans des OPC ?

La SCPI Cœur de Régions n'investit pas dans les OPC.

6. CONTRÔLE ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ?

La gestion de l'aspect ESG du fonds est intégrée dans le plan de contrôle et dans la cartographie

des risques de Sogenial Immobilier selon trois niveaux distincts :

- Une surveillance de premier niveau est effectuée par les équipes Invest et ASSEtTPM ainsi que le pôle ESG. La direction dispose d'un accès en temps réel à la composition du portefeuille ainsi qu'aux évaluations ESG pour chaque actif, via un outil interne partagé. Cette mesure permet de vérifier la conformité ESG du portefeuille.
- Un contrôle de 2eme niveau est réalisé par l'équipe de Contrôle Interne. Ce dispositif assure un suivi régulier de la conformité du portefeuille vis-à-vis des indicateurs de risque spécifiques et des exigences du fonds, incluant les critères ESG. Cette surveillance indépendante garantit que le fonds respecte sa propre approche ESG ainsi que les règles ISR de l'entreprise.
- Une vérification de 3eme niveau est réalisée par un auditeur externe agréé. La SCPI Cœur de Régions sera soumise à une labellisation ISR, impliquant un audit externe renouvelé tous les trois ans.

7. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

7.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds est articulée comme suit :

L'analyse ESG des actifs est effectuée dès la phase d'acquisition. Pour les actifs en cours d'acquisition, et pour ceux déjà intégrés au portefeuille, nous avons réalisés les audits ESG initiaux.

La mise en œuvre et le suivi des plans d'amélioration visent à accroître la performance ESG des actifs en gestion.

Un suivi annuel des indicateurs extrafinanciers liés à l'ensemble du patrimoine est réalisé afin de mesurer annuellement l'évolution de l'impact ESG du fonds.

7.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

La SCPI Cœur de Régions étudie les 13 enjeux suivants, répartis en 43 critères lors de l'audit de l'actif.

Environnement	Energie
	Carbone
	Déchets
	Biodiversité
	Eau
	Pollution
Social	Mobilité
	Santé et Bien-être
	Services
	Impact sociétal
Gouvernance	Relations parties prenantes
	Système de management
	Résilience

De plus, 8 indicateurs sont suivis au niveau du fonds :

1. Indicateur énergie : la part de bâtiments avec une solution de monitoring énergétique
2. Indicateur énergie : consommation moyenne du portefeuille en kWhEF/m².an
3. Indicateur carbone : consommation moyenne du portefeuille en kgeqCOE/m².an
4. Indicateur eau : part des actifs avec des équipements hydro économes.
5. Indicateur mobilité : part des actifs favorisant la mobilité durable
6. Indicateur résilience : Part des actifs qui a fait l'objet d'une étude de vulnérabilité face au changement climatique
7. Indicateur clauses ESG : part des contrats d'exploitations avec une clause ESG
8. Indicateur Annexe environnementale : part des baux des locataires avec une annexe environnementale

7.3. Quels sont les supports médias permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds

Pour assurer une diffusion optimale de notre politique ISR, nous adoptons une approche axée sur l'accessibilité :

- Le code de transparence ISR
- Les bulletins trimestriels d'information
- Le rapport annuel
- Le rapport extra-financier
- La plaquette commerciale

Ces informations étant disponibles sur notre site internet : <https://www.sogenial.fr/>

De plus, toutes les questions concernant l'ESG et le label ISR sont directement recueillies via contact@sogenial.fr, et nous nous engageons à y répondre dans les meilleurs délais.

7.4. La publication de la société de gestion sur les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds

Sogenial Immobilier diffusera sa politique d'engagement envers ses Parties Prenantes clés sur son site Internet. Une mise à jour du site de la société est en cours. Celle-ci inclura une section spécifique consacrée aux engagements de la SGP et des fonds en matière d'ISR.

Les résultats de la politique d'engagement seront inclus dans le rapport annuel ESG du fonds.



SOGENIAL
— I M M O B I L I E R —

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 12000026