

SCPI
**CŒUR
D'EUROPE**



RAPPORT ANNUEL ISR



ÉDITO

Depuis une dizaine d'années, le cadre réglementaire de la responsabilité environnementale des entreprises a connu une évolution significative. Les Accords de Paris de 2015 ont marqué un tournant en fixant des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Dans leur continuité, des textes réglementaires et normatifs, tant au niveau national (Décret Tertiaire, loi pour l'Accélération des Énergies Renouvelables) qu'europpéen (Règlements SFDR et Taxonomie) imposent aux acteurs de l'investissement d'intégrer pleinement les enjeux environnementaux et sociaux dans leur stratégie.

Dans ce contexte, Sogenial Immobilier a structuré sa démarche ESG autour d'actions concrètes, visant à aligner la gestion de ses fonds avec ces exigences croissantes. L'année 2024 a marqué une étape importante avec l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour la SCPI Cœur de Régions, suivie de la labellisation de la SCPI Cœur d'Europe en fin d'année.

Ces fonds, classés Article 8 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales, confirmant ainsi notre engagement à long terme.

L'obtention de nos labels ISR pour les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe n'est pas une finalité mais une étape clé de notre engagement vers un immobilier plus responsable. Ces marques distinctives de durabilité récompensent nos efforts en matière de transparence et de performance ESG, tout en nous poussant à aller encore plus loin dans la réduction de l'empreinte carbone de nos actifs.



JEAN-MARIE SOUCLIER,
Président
Sogenial Immobilier



SOMMAIRE

01. Chiffres clés	04
Nombre d'actifs	
Nombre de locataires	
Surface totale du fonds	
Note seuil du fonds	
Répartition géographique	
Répartition par typologie	
02. Stratégie et engagements	05
Le secteur de l'immobilier	
Stratégie ISR de Sogenial Immobilier	
Méthode ESG de Sogenial Immobilier	
Moyens humains et techniques mis en œuvre	
Cycle de vie d'un actif du portefeuille	
03. Résultats au 31/12/2024	11
Évolution des performances ESG	
Focus sur les actifs clés	
04. Politique d'engagement	19
05. Annexes	20

CHIFFRES CLÉS

AU 31/12/2024



32
actifs



61
locataires



106 083 m²
surface totale des actifs
de la SCPI Cœur d'Europe

ESG

18,29/100

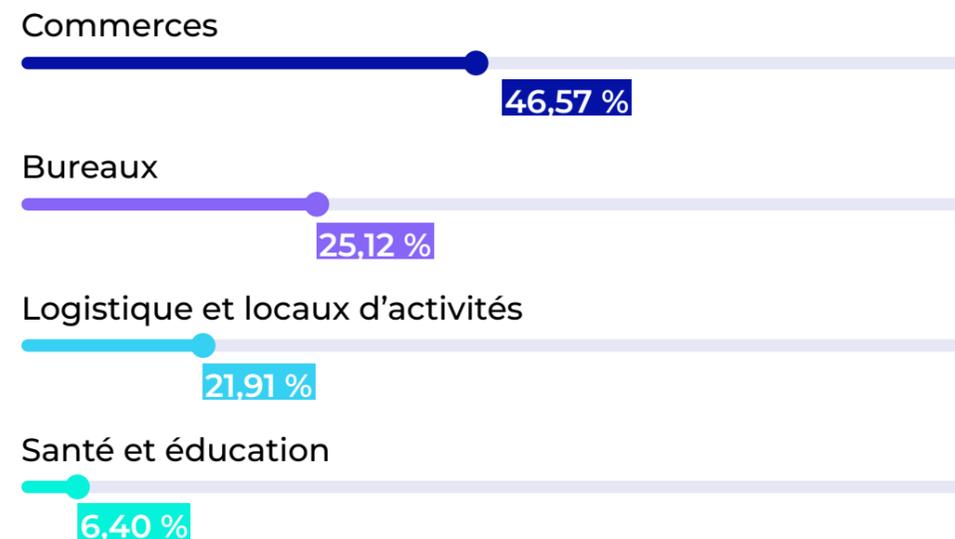
Note ESG moyenne pondérée du fonds à la date de la labellisation de la SCPI (novembre 2024)
(Pondération : Valeur Vénale Hors Droit des actifs)

21,38/100⁽¹⁾

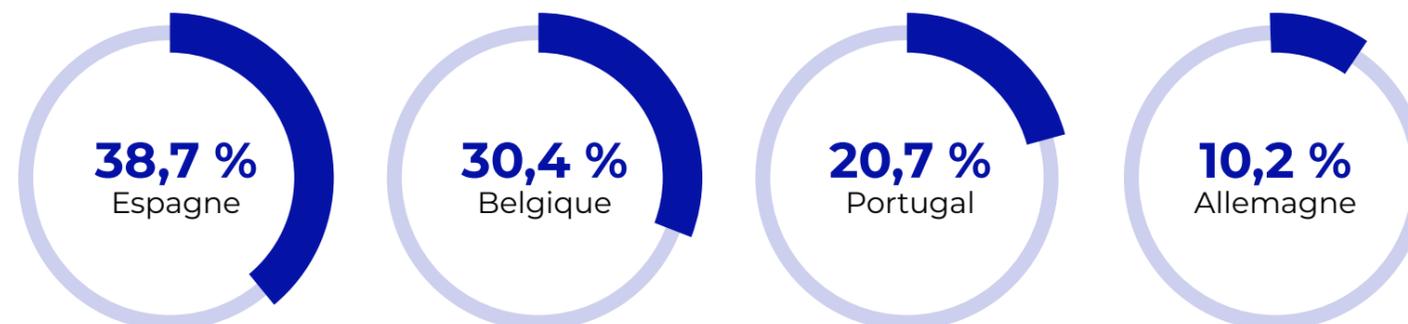
Note ESG moyenne pondérée du fonds au 31/12/2024
(pondération : Valeur Vénale Hors Droit des actifs)

⁽¹⁾ Après intégration de nouvelles acquisitions au 31/12/2024

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



La réglementation européenne et nationale s'est intensifiée ces dernières années, contraignant les acteurs de l'immobilier à intégrer les enjeux ESG (Environnement, Social et de Gouvernance) dans leurs activités. Cette évolution réglementaire est particulièrement marquée en France, où le secteur du bâtiment est responsable de 44 % de la consommation énergétique nationale. (Source : Communiqué de Presse ADEME 9 avril 2024).

Dans ce contexte, **Sogenial Immobilier a obtenu le label ISR pour sa SCPI Cœur d'Europe en novembre 2024**, démontrant son engagement envers un investissement plus responsable. Cette labellisation est conforme aux objectifs ambitieux fixés par la réglementation :

- **PLAN NATIONAL ÉNERGIE-CLIMAT (PNEC) :** Objectif de réduction de 50 % des émissions brutes globales de GES d'ici 2030 par rapport à 1990. Pour le secteur du bâtiment, l'objectif est une réduction de 43 % entre 2022 et 2030.
- **STRATÉGIE NATIONALE BAS CARBONE (SNBC) :** Vise la neutralité carbone de la France en 2050 et une réduction de 49 % des émissions du secteur du bâtiment d'ici 2030, avec une décarbonation complète en 2050.
- **DÉCRET TERTIAIRE :** Impose une réduction progressive de la consommation d'énergie finale des bâtiments de -40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 %

En devenant signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) en 2023, initiative lancée par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement et le Pacte Mondial des Nations Unies à destination des investisseurs, Sogenial Immobilier a renforcé son engagement en intégrant les critères ESG dans la gestion de ses actifs.

Cette démarche se traduit par :

- L'intégration des enjeux ESG dans les décisions d'investissement et de gestion des investissements.
- La contribution à la transition écologique, en ligne avec les objectifs de réduction des GES.
- L'assurance de la transparence et de la responsabilité des pratiques.

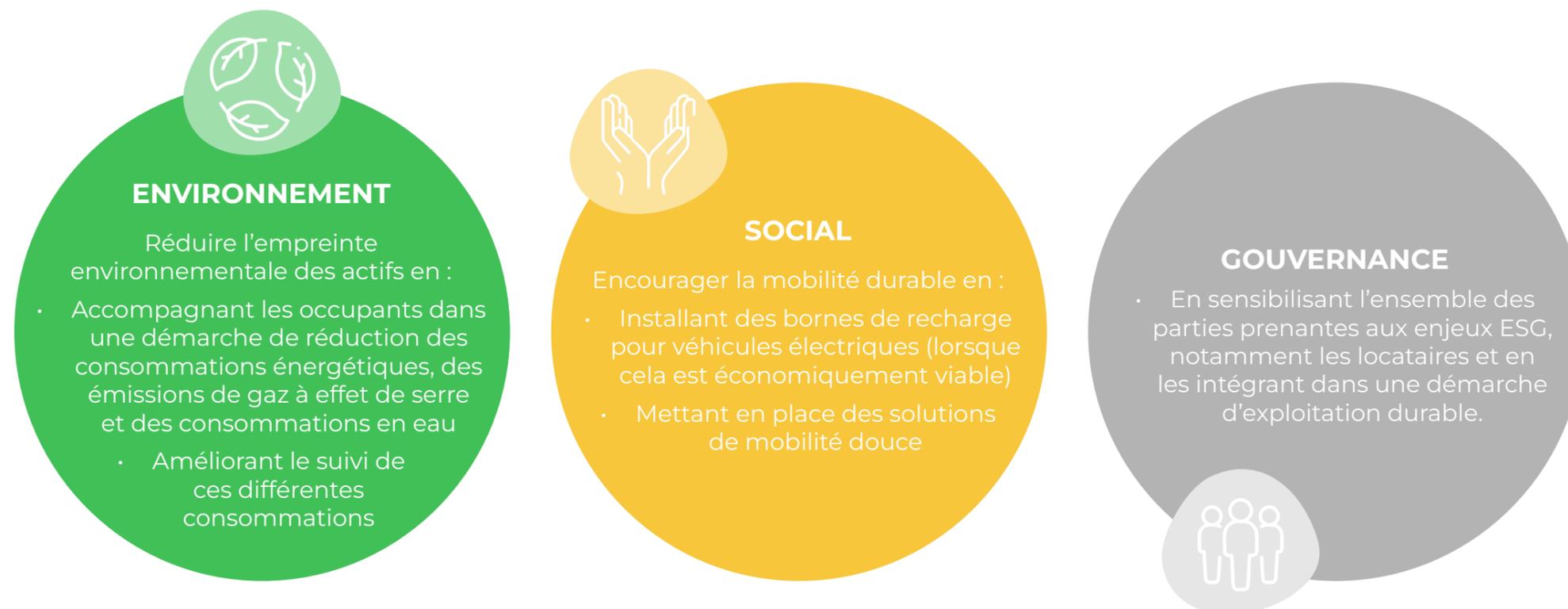


STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

STRATÉGIE DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chez Sogenial Immobilier, l'Investissement Socialement Responsable (ISR) est au cœur de notre stratégie de gestion d'actifs. Nous avons mis en place une démarche d'amélioration continue visant à maximiser les bénéfices environnementaux et sociaux tout en maintenant une gouvernance rigoureuse. Nous nous engageons à intégrer systématiquement les critères ESG dans nos décisions d'investissement de nos fonds labellisés. Cette approche nous permet non seulement de générer une valeur durable pour nos investisseurs, mais également de contribuer activement à la transition vers un immobilier plus responsable et résilient.

Afin de structurer notre engagement et d'améliorer la performance ESG de nos fonds, nous avons défini trois objectifs prioritaires :



Pour 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 labellisation. Les fonds non labellisés ont pour objectif, à terme, de se rapprocher au fur et à mesure de cette méthodologie.

STRATÉGIE ET ENGAGEMENTS

NOTRE MÉTHODE ESG

Chez Sogenial Immobilier, nous avons établi une méthode d'analyse extra-financière rigoureuse pour évaluer et améliorer la performance ESG de nos actifs.

Pour ce faire, Sogenial Immobilier a mis en place une grille d'évaluation dédiée, à l'aide d'un cabinet de conseils externe spécialisé en immobilier durable. La grille attribue une note allant de 0 à 100 pour chaque actif à travers la notation de 43 critères pour les actifs supérieurs à 1 000 m² et de 32 critères pour ceux inférieurs à 1 000 m², répartis selon les trois piliers :



ENVIRONNEMENT
6 enjeux



SOCIAL
4 enjeux



GOVERNANCE
3 enjeux

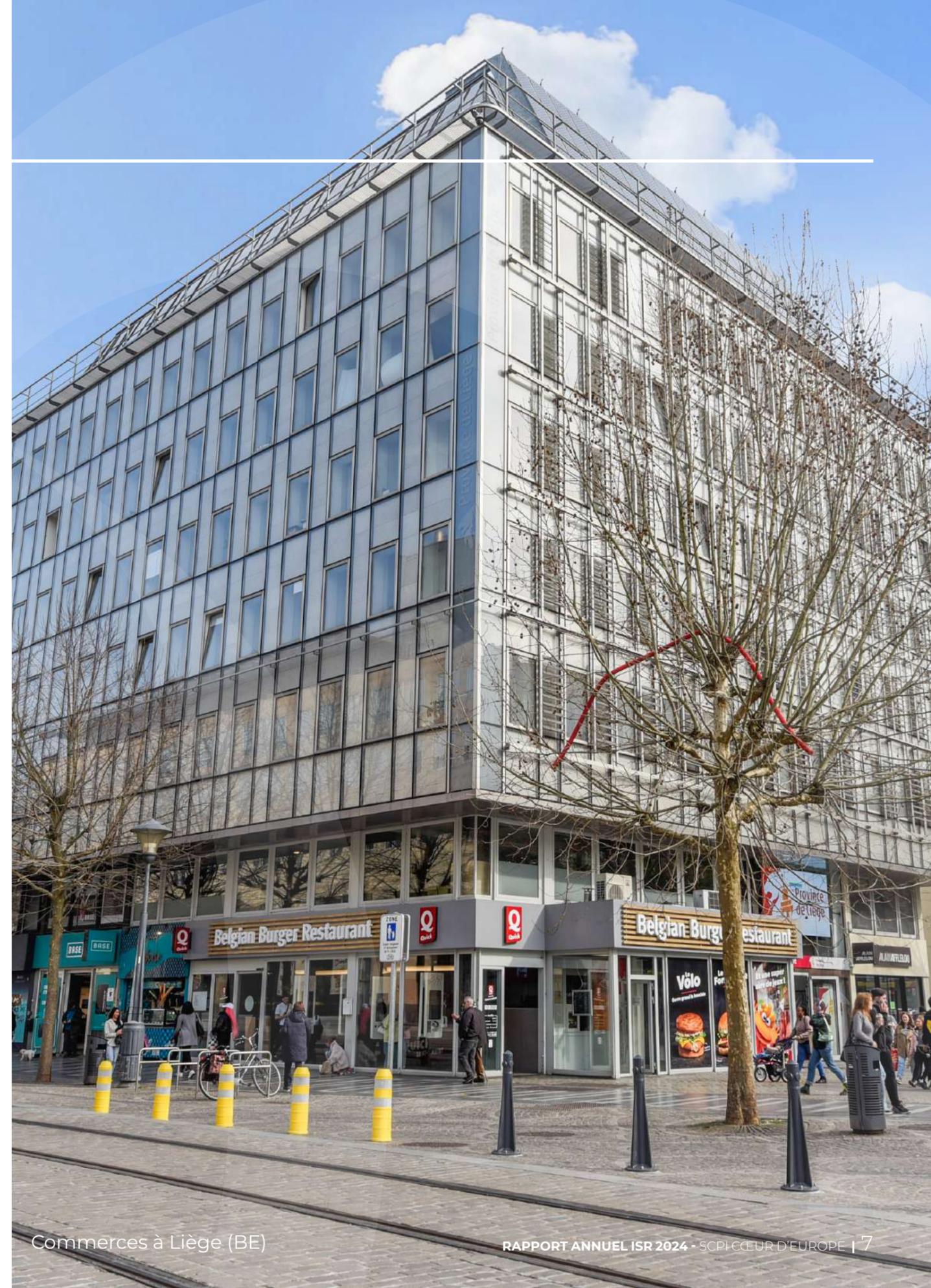
La note ESG minimale de la SCPI Cœur d'Europe est fixée à 35/100. Celle-ci correspond à un actif considéré comme performant sur les trois piliers E, S et G au regard de sa grille d'évaluation.

L'évaluation ESG initiale permet de définir si l'actif appartient à la poche « Best-in-progress » ou « Best-in-class ». Cette distinction est importante car elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation.

Les actifs dits « **Best-in-progress** » regroupent les actifs dont la note ESG est inférieure à 35/100. Ces actifs nécessitent un accompagnement renforcé et un suivi spécifique pour progresser sur les enjeux ESG tout au long du cycle de labellisation. L'objectif est d'optimiser leur performance au fil du cycle de labellisation, en mettant en place des actions ciblées.

Les actifs dits « **Best-in-class** » concernent les actifs ayant une note supérieure ou égale à 35/100, considérés comme déjà performants sur les trois piliers ESG. Ces actifs restent néanmoins intégrés dans la démarche d'amélioration continue du fonds.

La SCPI Cœur d'Europe adopte une stratégie « **Best-in-progress** » pour la majorité de ses actifs. Cette approche se traduit par un plan d'actions personnalisé pour chaque actif, visant à améliorer continuellement sa performance ESG.





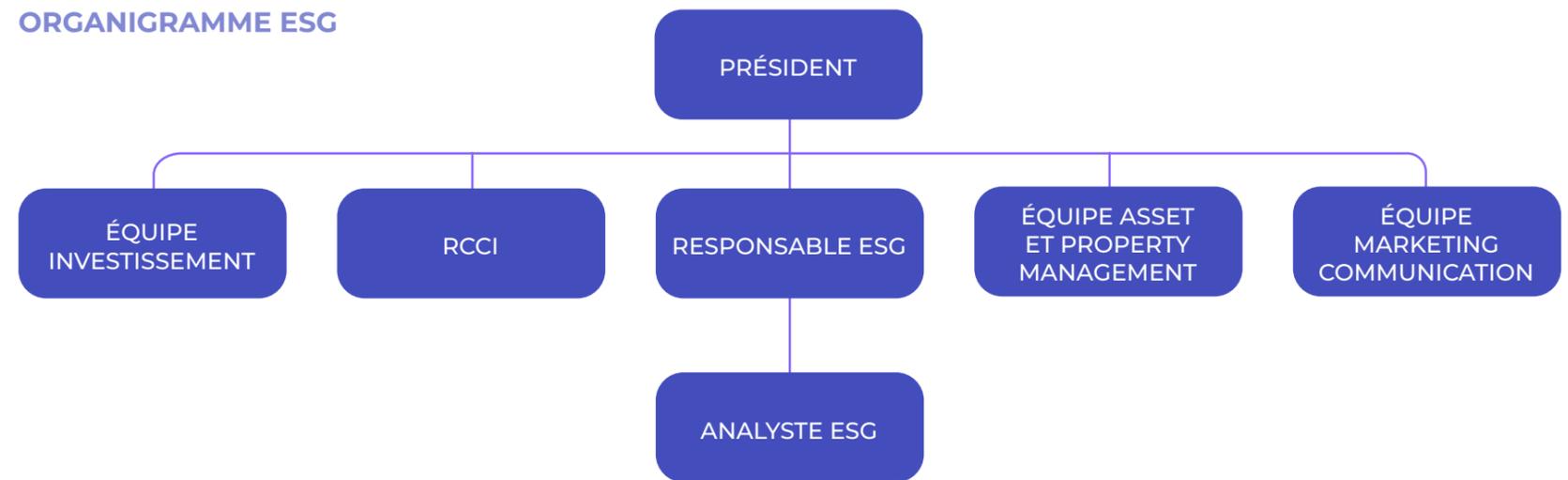
Commerces à Liège (BE)

— MOYENS MIS EN ŒUVRE —

MOYENS HUMAINS

Une équipe interne dédiée à l'ESG a été mise en place en 2024 avec le recrutement d'un Responsable ESG rattaché directement au Président. Un Analyste ESG vient compléter l'équipe, qui s'appuie également sur les différents services de la société pour la mise en œuvre de la politique ESG de Sogenial Immobilier.

ORGANIGRAMME ESG



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 Sogenial Immobilier assurent une seconde validation pour garantir la conformité et la qualité des informations.

FORMATION ET CERTIFICATION

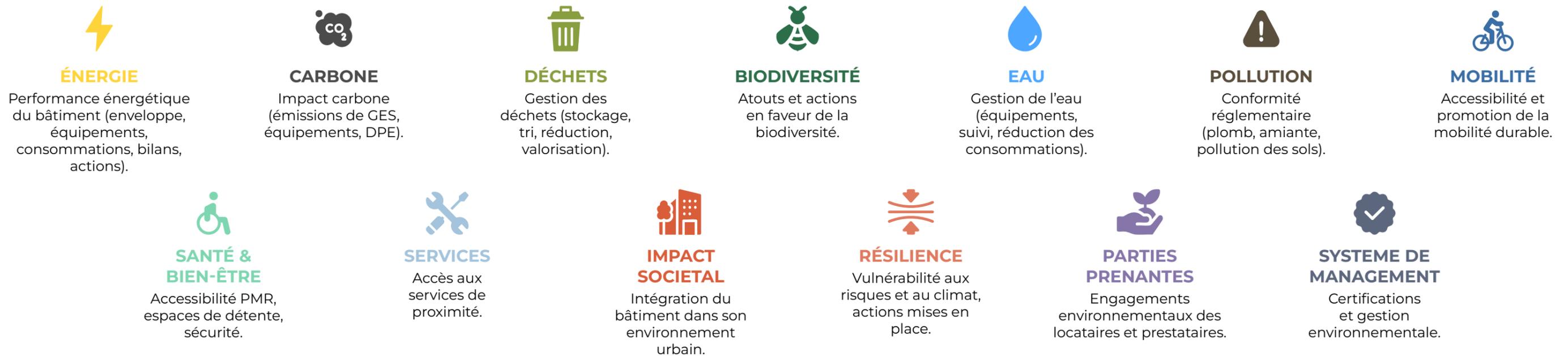
- L'ensemble des collaborateurs dédiés à l'immobilier est formé aux enjeux ESG, aux outils internes, aux grilles ESG et aux évolutions réglementaires.
- Une formation sur le label ISR a été dispensée en 2024 aux équipes Investissement, Asset et Property Management, RCCI, Développement et Marketing/Communication
- Des formations thématiques sont régulièrement organisées sur les enjeux ESG dans l'immobilier, les réglementations, les audits ESG internes, les bonnes pratiques environnementales et l'utilisation des ressources naturelles.
- Plusieurs collaborateurs possèdent la certification Finance Durable de l'AMF, dont la totalité de l'équipe de conformité et contrôle interne, et d'autres prévoient de la passer prochainement.

MOYENS MIS EN ŒUVRE

MOYENS TECHNIQUES

La grille de notation ESG de Sogénial Immobilier compte 43 critères (grille exhaustive) pour les actifs d'une surface supérieure à 1 000 m² et 32 critères (grille simplifiée) pour les actifs d'une surface inférieure à 1 000 m².

Ces critères portent sur 13 enjeux mentionnés ci-dessous ainsi que les actions déployées sur chacun des actifs :



Les enjeux et les indicateurs font l'objet d'une pondération qui traduit les priorités affichées par Sogénial Immobilier :

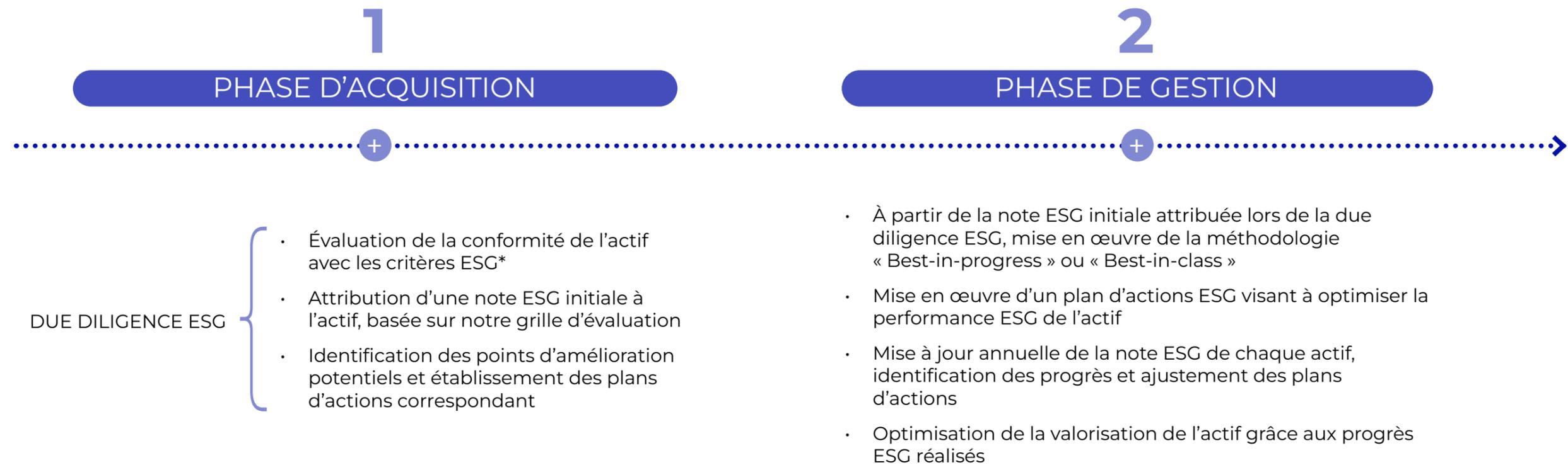

ENVIRONNEMENT
52 %


SOCIAL
24 %


GOVERNANCE
26 %

__CYCLE DE VIE D'UN ACTIF DU PORTEFEUILLE__

Au-delà de l'évaluation initiale 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 de la SCPI, de l'acquisition à la gestion courante des actifs.



*Si besoin, des études additionnelles peuvent être menées : audits techniques, analyse réglementaire (Décret Tertiaire, Décret BACS...).

ÉVOLUTION DES PERFORMANCES ESG

DONNÉES 2024

En raison de la labellisation ISR récente de la SCPI Cœur d'Europe (novembre 2024), les indicateurs ESG ci-dessous ne reflètent pas une évolution de performance par rapport à une année N-1 ou une comparaison à un baromètre national, mais constituent un état des lieux initial de nos 8 indicateurs obligatoires (selon le référentiel du label ISR.).

	Indicateurs de reporting	Commentaires	Résultat 2024	Taux de couverture du reporting
 ÉNERGIE	Part des actifs ayant déployé un système de management de l'énergie	La solution de monitoring de l'énergie IQspot est en cours de déploiement sur l'année 2025	0 %	100 %
	Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives)	La solution de monitoring de l'énergie IQspot est en cours de déploiement sur l'année 2025	Données non disponibles	100 %
 CARBONE	Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives)	La solution de monitoring d'émission de GES IQspot est en cours de déploiement sur l'année 2025	Données non disponibles	100 %
 EAU	Part des actifs ayant plus de 50 % d'équipements économes en eau	La collecte des données est en cours pour le reste du fonds Cœur d'Europe	3 %	100 %
 MOBILITÉ DOUCE	Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos	4 actifs sont équipés de bornes de recharge	4	100 %
 RÉSILIENCE CLIMATIQUE	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité aux phénomènes liés au changement climatique	Profils de vulnérabilités réalisés à l'aide de l'outil de l'OID Bat-ADAPT	0 %	100 %
 RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG	Près d'un tiers des prestataires d'exploitation ont signé la clause ESG	28 %	100 %
	Part des locataires ayant signé un bail vert	Une partie des locataires a signé une annexe environnementale	18 %	100 %

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE



SOLUTION DE MONITORING DE L'ÉNERGIE

Taux de couverture de suivi énergétique sur les bâtiments gérés par Sogenial Immobilier

Dans le cadre de notre engagement pour la transition énergétique et la gestion durable de nos bâtiments, Sogenial Immobilier a signé un contrat avec IQspot pour déployer, d'ici 2026, un système de monitoring énergétique. Ce système comprendra trois solutions principales : le suivi de la consommation électrique, la consommation d'eau et la consommation de gaz, via l'installation de capteurs.

Ces capteurs nous permettront de suivre en temps réel la consommation énergétique, d'identifier les inefficacités et de prioriser les actions de réduction.



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWhEF/an/m²tous usages)

L'un des objectifs clés de notre gestion énergétique est de connaître précisément la consommation d'énergie de nos bâtiments. Le déploiement du système IQspot nous permettra de suivre cette consommation en kWhEF/m² par an de manière continue. Grâce à ce suivi détaillé, nous serons en mesure d'identifier les bâtiments nécessitant des améliorations en matière d'efficacité énergétique et de mettre en place des actions correctives adaptées, permettant ainsi de réduire progressivement notre consommation.



ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

(kgéqCO₂/m².an tout usage)

Afin de mesurer l'impact environnemental de l'ensemble de notre portefeuille immobilier, nous suivons également les émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂eq/m² par an. Cette mesure, rendue possible grâce au système IQspot, nous permettra de suivre l'évolution de l'empreinte carbone de nos bâtiments au fil du temps et d'orienter nos actions vers des solutions visant à réduire ces émissions.

EAU



ÉQUIPEMENTS HYDRO-ÉCONOMES

(en %)

Dans une démarche de réduction de l'empreinte environnementale, 3 % des actifs intègrent plus de la moitié d'équipements hydro-économiques permettant d'optimiser la consommation d'eau. Ces installations respectent des seuils conformes aux standards de performance hydrique et incluent des solutions comme les mousseurs, mitigeurs thermostatiques et chasses d'eau à débit réduit.

Cette approche contribue à une gestion plus durable des ressources au sein de notre portefeuille.

100 %
des actifs de la SCPI
Cœur d'Europe font l'objet
d'une étude d'installation
d'une solution de monitoring
énergétique avec



INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ DURABLE

Dans le cadre de notre engagement en faveur de la mobilité durable, nous avons mis en place plusieurs initiatives visant à faciliter l'adoption de modes de transport plus respectueux de l'environnement au sein de notre portefeuille immobilier.

À ce jour, 4 sites sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques, permettant aux locataires et visiteurs de privilégier des déplacements moins carbonés. Par ailleurs, des infrastructures complémentaires telles que des racks à vélos, vestiaires et douches sont progressivement déployées afin de favoriser l'usage des mobilités douces.

Ces actions s'inscrivent pleinement dans notre stratégie ISR et participent à l'amélioration des performances environnementales de nos actifs.



ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

(% de baux ayant une annexe environnementale)

Dans le cadre de notre démarche d'investissement responsable, nous avons instauré la mise en place d'annexes environnementales au sein des baux avec nos locataires. Ces annexes visent à renforcer la collaboration entre bailleur et preneur pour améliorer la performance environnementale des bâtiments en appliquant des actions concrètes telles que la réduction de la consommation énergétique, la gestion de l'eau, la réduction des déchets ou encore l'amélioration de la qualité de vie au travail.

À ce jour, 18 % des locataires ont signé cette annexe, un premier pas essentiel pour encourager l'engagement de nos partenaires dans la gestion durable des immeubles. Dans les mois à venir, nous poursuivrons nos efforts pour faire signer cette annexe à tous nos locataires et les accompagner dans la mise en œuvre des actions.



INDICATEURS DE GOUVERNANCE

RÉSILIENCE ET RELATIONS PARTIES PRENANTES



PROFIL DE VULNÉRABILITÉ

(% d'actifs pour lesquels un profil de vulnérabilité a été effectué)

L'évaluation de la vulnérabilité des actifs est une étape essentielle pour identifier et anticiper les principaux risques climatiques et naturels auxquels ils sont exposés. Grâce à l'outil Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), nous avons mené une analyse approfondie afin d'évaluer l'exposition de notre portefeuille immobilier aux aléas climatiques (inondations, vagues de chaleur, tempêtes, etc.) et d'orienter nos stratégies d'adaptation.

Dans les mois à venir, nous collecterons les données nécessaires afin de mener des études approfondies.



CLAUSE ESG

(% de contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité du propriétaire ayant une clause ESG)

Nous avons systématisé l'intégration de clauses ESG dans nos contrats avec les prestataires de travaux et de services. Ces clauses garantissent l'application de bonnes pratiques en matière d'environnement (réduction de l'empreinte carbone, gestion responsable des déchets), de respect des droits sociaux (sécurité des travailleurs, conditions de travail conformes aux normes de l'OIT) et de gouvernance (respect des réglementations, transparence dans la chaîne d'approvisionnement).

Au cours de l'année, nous avons franchi une étape significative : 28 % des prestataires sous notre responsabilité ont signé ces clauses, formalisant ainsi leur engagement envers des pratiques durables et éthiques. Cette avancée renforce notre capacité à suivre et à évaluer leur implication dans la durée. Nous poursuivons nos efforts pour assurer l'adhésion de l'ensemble de nos partenaires et continuer à améliorer l'impact ESG de notre portefeuille.



ACTIFS CLÉS



LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

EN VALEUR VÉNALE

40 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



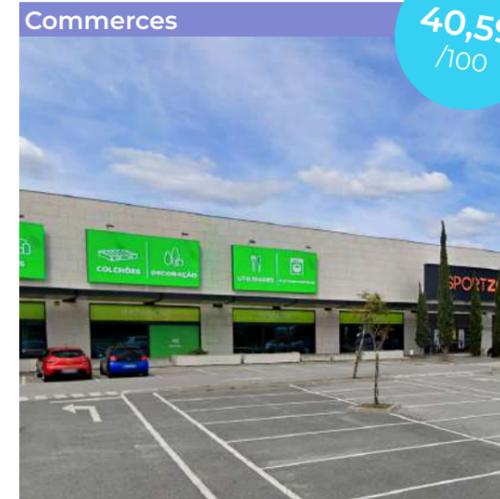
TOURNAI (BELGIQUE)
Avenue de Mairie 19
Surface : 5 980 m²
Date d'acquisition : 22/12/2022

15,90
/100



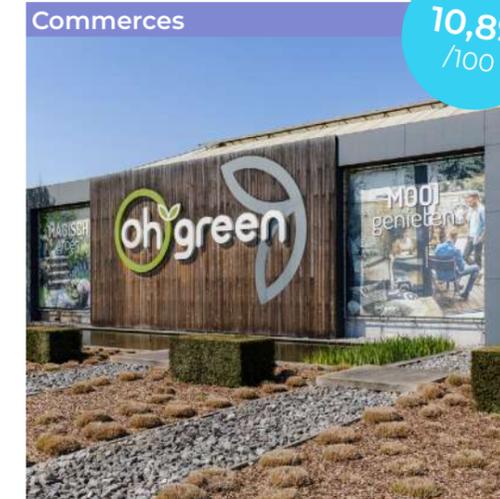
VIANA DO CASTELO (PORTUGAL)
Calle Manuel Romano, 3
Surface : 10 763 m²
Date d'acquisition : 23/02/2024

28,75
/100



EVORA (PORTUGAL)
Rua Luis Adelino Fonseca
Surface : 8 633 m²
Date d'acquisition : 19/12/2023

40,59
/100



OLEN (BELGIQUE)
Doffen 75
Surface : 13 546 m²
Date d'acquisition : 16/08/2023

10,89
/100



BRUXELLES (BELGIQUE)
Avenue Louise 500
Surface : 2 843 m²
Date d'acquisition : 04/08/2021

12,22
/100

INDICATEURS ESG

Note : E : 6,82/52 S : 9,08/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- 🏗️ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 10,84/52 S : 7,03/24 G : 10,87/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏗️ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 6 baux intègrent une annexe environnementales
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 32,22/52 S : 8,37/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 114 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 14,8 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Au moins un des équipements est hydro économe
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏗️ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Les baux ne disposent pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 1,39/52 S : 9,50/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Racks à vélos
- 🏗️ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 5,02/52 S : 7,2/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏗️ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Les baux ne disposent pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

⁽¹⁾ Source : DPE

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS EN ESG

27 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



Bureaux

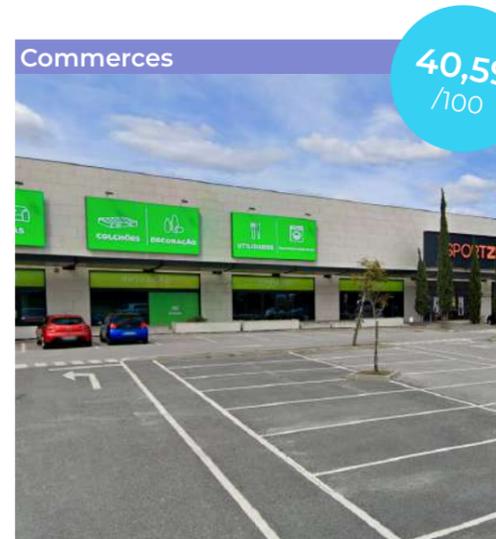
52
/100

BERLIN (ALLEMAGNE)

Vulkanstrasse 1

Surface : 3 335 m²

Date d'acquisition : 15/12/2024



Commerces

40,59
/100

EVORA (PORTUGAL)

Rua Luis Adelino Fonseca

Surface : 8 633 m²

Date d'acquisition : 19/12/2023



Logistique et locaux d'activités

36,81
/100

ARRUDA DOS VINHOS (PORTUGAL)

Zona Industrial Polypark, Estrada Quinta de Matos, n°4, Bloco D - Armazém, D01

Surface : 1 024 m²

Date d'acquisition : 19/12/2023



Bureaux

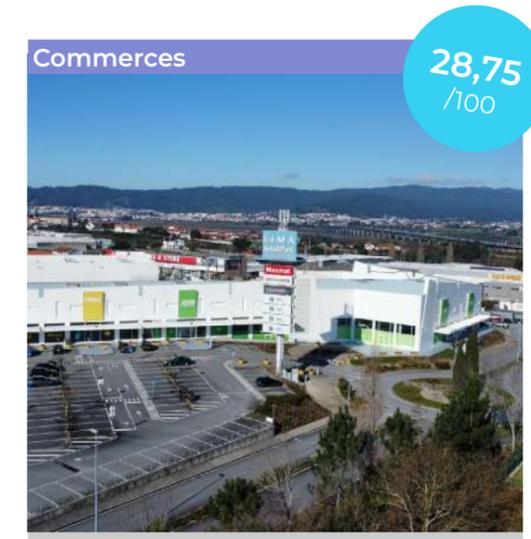
36,28
/100

DUISBOURG (ALLEMAGNE)

Königstraße 15 - 19

Surface : 3 246 m²

Date d'acquisition : 01/04/2024



Commerces

28,75
/100

VIANA DO CASTELO (PORTUGAL)

Calle Manuel Romano, 3

Surface : 10 763 m²

Date d'acquisition : 23/02/2024

INDICATEURS ESG

Note : E : 33,8/52 S : 18,2/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 70,2 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 25,6 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Les équipements de plomberie sont hydro-économiques
- 🚲 Le locataire encourage l'usage du vélo
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 32,22/52 S : 8,37/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 114 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 14,8 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Au moins un des équipements est hydro-économique
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Les baux ne disposent pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 29,14/52 S : 7,67/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 55,7 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 1,4 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Plus de la moitié des équipements est hydro-économique
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 16,46/52 S : 17,68/24 G : 2,13/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 68,2 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 Absence de données disponibles (kgeqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG signée par le prestataire

Note : E : 10,84/52 S : 7,03/24 G : 10,87/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgeqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 6 baux intègrent une annexe environnementales
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

⁽¹⁾ Source : DPE

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS EN ESG

19 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



Bureaux **12,22**
/100

BRUXELLES (BELGIQUE)

Avenue Louise 500

Surface : 1 029 m²

Date d'acquisition : 28/09/2020



Commerces **12,03**
/100

EVERE (BELGIQUE)

Rue Colonel Bourg 127-129 / 123-125

Surface : 384 m²

Date d'acquisition : 15/12/2020



Commerces **10,89**
/100

OLEN (BELGIQUE)

Doffen 75

Surface : 13 546 m²

Date d'acquisition : 16/08/2023



Commerces **10,57**
/100

BARCELONE (ESPAGNE)

Callé Gran Via de les Corts Catalanes 751

Surface : 2 448 m²

Date d'acquisition : 27/10/2022



Logistique et locaux d'activités **9,44**
/100

MONTCADA (ESPAGNE)

Polígono Industrial Pla d'en Coll, Montcada i Reixac

Surface : 5 037 m²

Date d'acquisition : 21/08/2023

INDICATEURS ESG

Note : E : 5,02/52 S : 7,2/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Bornes de recharges
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Les baux ne disposent pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 3,23/52 S : 8,80/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Aucun équipement n'est hydro économe
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Les baux ne disposent pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 1,39/52 S : 9,50/24 G : 0/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Racks à vélos
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 0/52 S : 5,8/24 G : 4,77/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG signée par le prestataire

Note : E : 2,67/52 S : 2/24 G : /26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an)
- 🌿 Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m².an)
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 2 bornes de recharges
- 🏠 Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 🏠 Clause ESG signée par le prestataire

— POLITIQUE D'ENGAGEMENT —

L'engagement de Sogenial Immobilier envers la société dans son ensemble et ses parties prenantes en particulier, est un élément incontournable pour une mise en œuvre efficace de sa démarche ESG.

Les parties prenantes de la SCPI Cœur d'Europe sont :

LES COLLABORATEURS DE SOGENIAL IMMOBILIER

Tous les membres des équipes Property Management et Investissement de Sogenial Immobilier bénéficient chaque année d'une formation sur les enjeux ESG et l'évolution de la réglementation nationale et européenne. Les procédures internes de la société intègrent pleinement ces enjeux.

LES LOCATAIRES

Un guide des bonnes pratiques environnementales est transmis à 100 % des locataires pour application sur site. Les annexes environnementales sont automatiquement ajoutées dans les nouveaux baux ou ceux en renouvellement.

LES INVESTISSEURS ET DISTRIBUTEURS

Pour une bonne information aux investisseurs et distributeurs, nous mettons à jour annuellement nos indicateurs ESG et les mettons à disposition sur le site internet de Sogenial Immobilier. Les actions spécifiques environnementales, sociales ou de gouvernance leur sont communiquées régulièrement.

LES PRESTATAIRES

Des clauses ESG ont été signées avec certains des prestataires dans les contrats d'exploitation et de travaux (pour les contrats portés directement par la SCPI). La mise en place avec les prestataires restants est en cours.

LES PROPERTY MANAGERS EXTERNES

Un engagement formalisé est signé avec les Property Managers externes. Les procédures appliquées aux PM externes intègrent les enjeux ESG.



ANNEXES

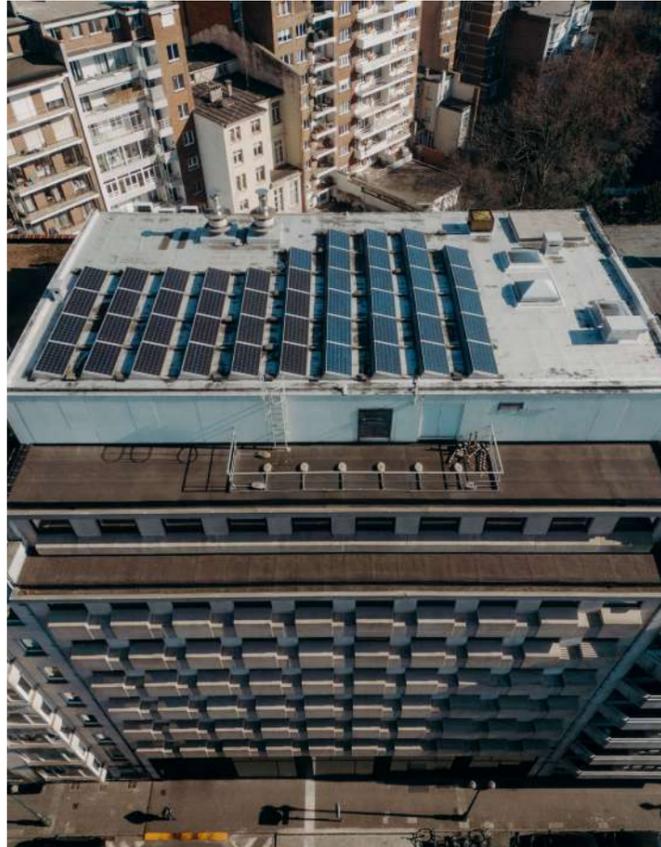


INVENTAIRE

AU 31/12/2024

Pays	Adresse	Note ESG par actifs (/100)
Espagne	Barcelone, Polígono Industrial Pla d'en Coll, Montcada i Reixac	9,44
Espagne	Barcelone, Calle Diputación 380.	10,57
Espagne	Barcelone, Calle Gran Vía de les Corts Catalanes 751	10,57
Espagne	Barcelone, Calle Madrazo 60-66	10,57
Espagne	Barcelone, Plaça Major, 41	10,57
Espagne	Barcelone, Calle Roger de la Flor 18	10,57
Espagne	Barcelone, Calle Serdenya 548-550	10,57
Belgique	Olen, Doffen 75	10,89
Belgique	Evere, Rue Colonel Bourg 127-129 / 123-125	12,03
Belgique	Bruxelles, Avenue Louise 500	12,22
Espagne	Zaragoza, Calle Bonavía, 2. Pedrola	12,23
Espagne	Madrid, Calle Segura 1,C. Segura B.6-17-18	12,44
Espagne	Barcelone, Ed. Hospitalet de Llobregat, Rambla Justo Oliveras, 49	13,24
Espagne	Getafe, Avenida Galileo Galilei número 2	13,5
Espagne	Asturias, Calle Marqués de Santa Cruz, 13	13,74
Espagne	Alicante, Carrer Girona, 18	13,93
Belgique	Bruxelles, Quai des Péniches 56	14,43
Belgique	Tournai, Avenue de Mairie 19	15,9
Espagne	Zafra, Av. de la Estación, 18	16,36
Belgique	Liège, Rue Joffre 7/ Place de la république Francaise 13	16,69
Espagne	Zumaia, 3 P.I. Sansinene	17,11
Espagne	Agaron, Calle Alaún, 19, Polígono Industrial Plataforma Logística Plaza	17,26
Espagne	Benidorm, Avienida Callosa D'Ensarrià, 2	18,98
Espagne	Asturias, Pl. Fernando VI, 2	19,12
Espagne	Madrid, Calle Segura 1, C. Segura B.9-10	20,14
Espagne	Llanes, Calle Manuel Romano, 3	21,83
Portugal	Viana do Castelo, Alameda António Alves Cunha, 208	28,75
Allemagne	Duisbourg, Königstraße 15 - 19	36,27
Portugal	Arruda Dos Vinhos, Zona Industrial Polypark, Estrada Quinta de Matos, n°4, Bloco D - Armazém, D01	36,81
Portugal	Evora, Rua Luis Adelino Fonseca	40,59
Allemagne	Berlin, Vulkanstrasse 1	52

— EXEMPLES D' ACTIONS SUR LE PORTEFEUILLE CŒUR D'EUROPE —



+ Lima (PT) - Commerces



+ Louise 500 (BE) - Bureaux



+ Pedrola Zaragoza (ES) - Commerces



+ Louise 500 (BE) - Bureaux



SCPI
**CŒUR
D'EUROPE**

