

SCPI
**CŒUR DE
RÉGIONS**

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'euro péen (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



80
actifs



174
locataires



202 282 m²
surface totale des actifs
de la SCPI Cœur de Régions

ESG

26,17/100

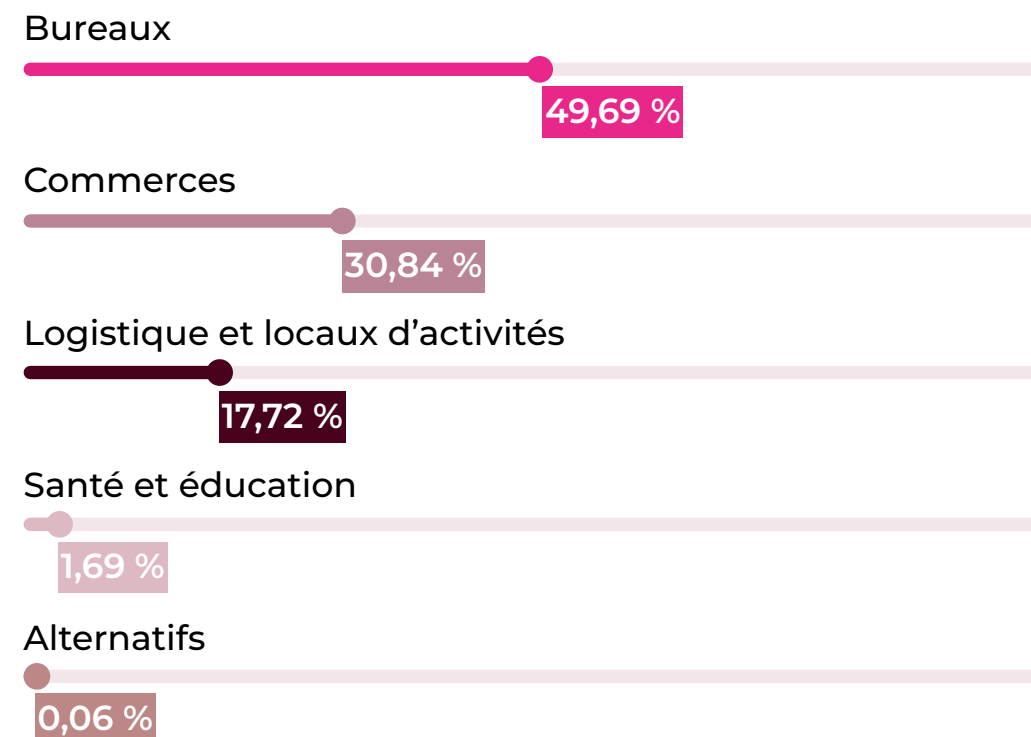
Note ESG moyenne du fonds
à la date de la labellisation
de la SCPI (avril 2024)
(pondération : Valeur Vénale
Hors Droit des actifs)

28,28/100

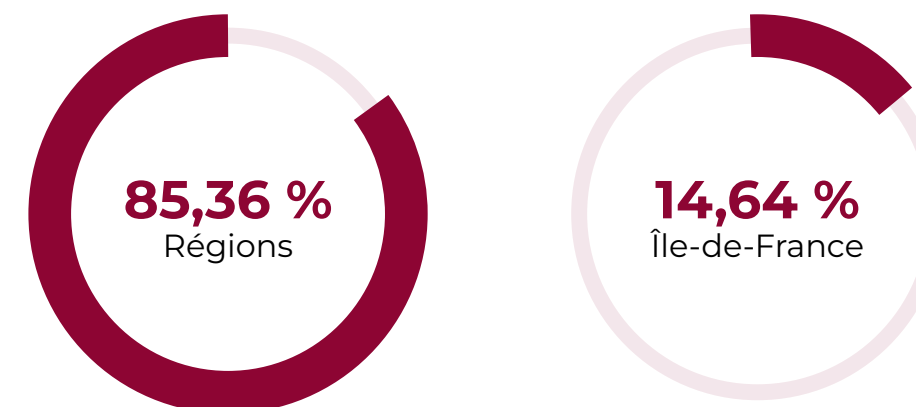
Note ESG moyenne pondérée
du fonds au 31/12/2024
(pondération : Valeur Vénale
Hors Droit des actifs)

*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 du 9 avril 2024).

Dans ce contexte, **Sogenial Immobilier a obtenu le label ISR pour sa SCPI Cœur de Régions en avril 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 2050.

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.



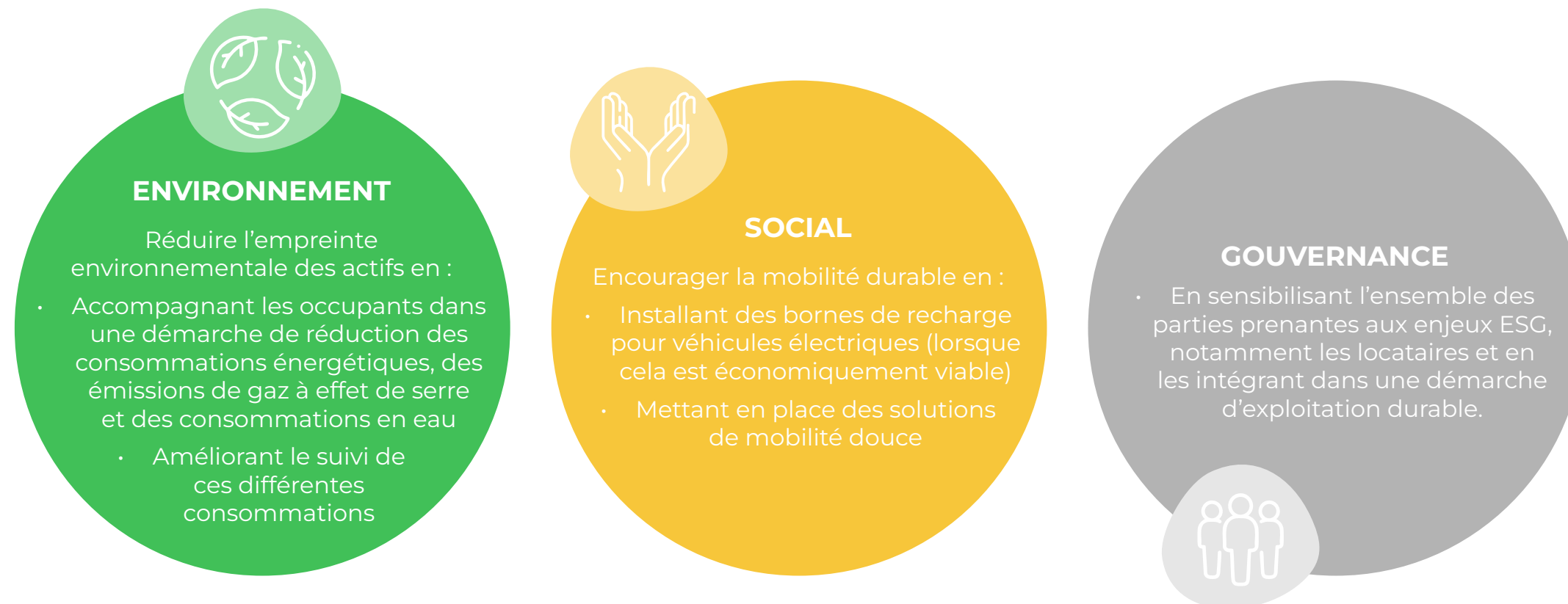
Bureaux aux Ulis (91)

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 de Régions est fixée à 40/100. 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 40/100. 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 40/100, 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 de Régions 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.





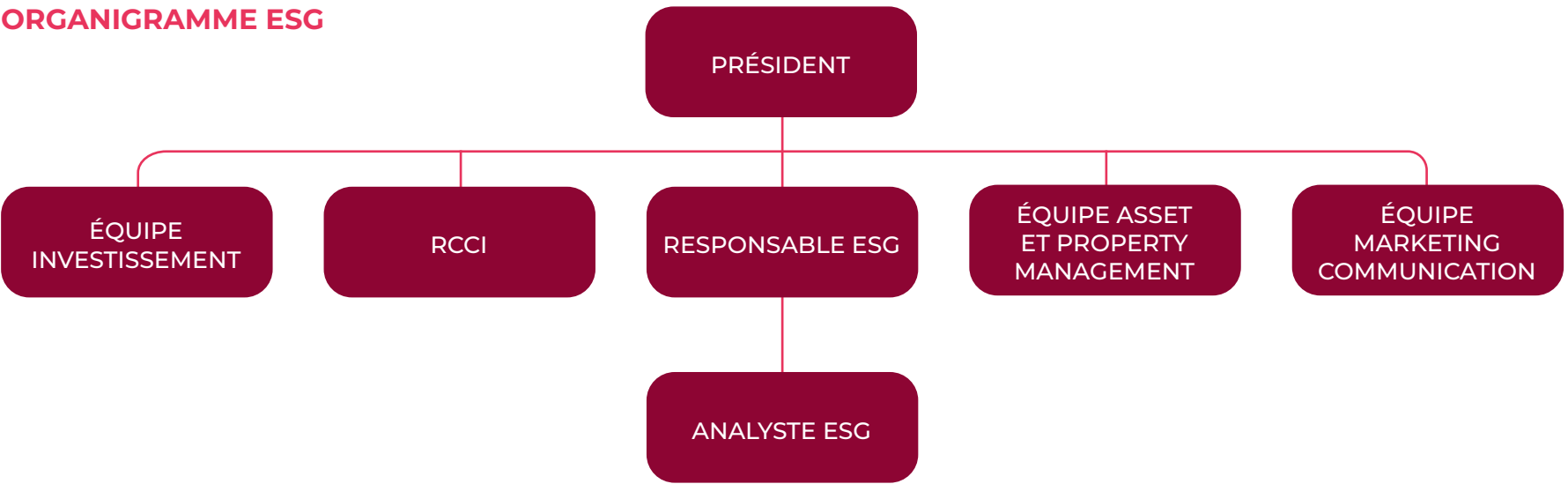
Bureaux à Sophia-Antipolis (06)

— 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

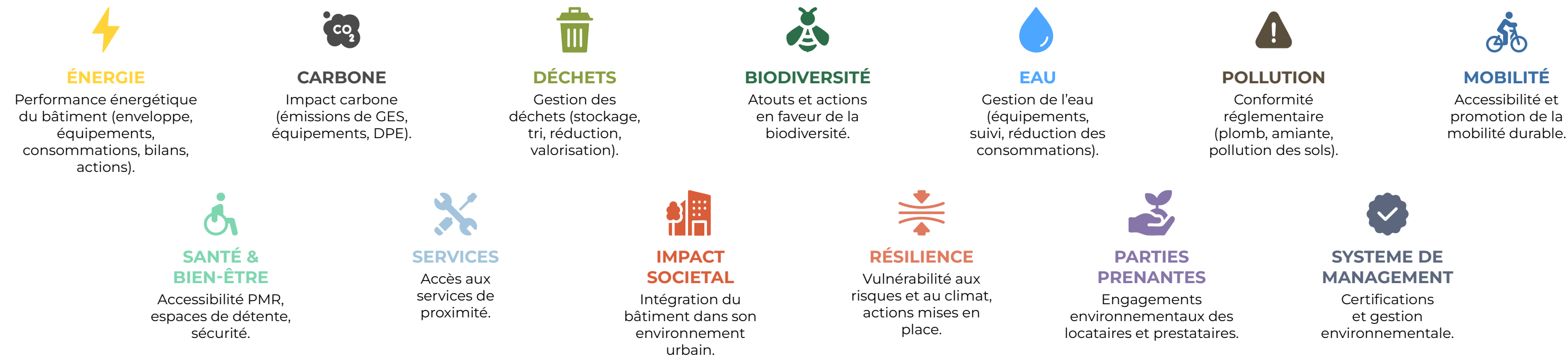
- L'ensemble des collaborateurs dédiés à l'immobilier est formé aux enjeux ESG, aux outils internes, aux grilles ESG et aux évolutions réglementaires.
- Une formation sur le label ISR a été dispensée en 2024 aux équipes Investissement, Asset et Property Management, RCCI, Développement et Marketing/Communication
- 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 Sogenial 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 :

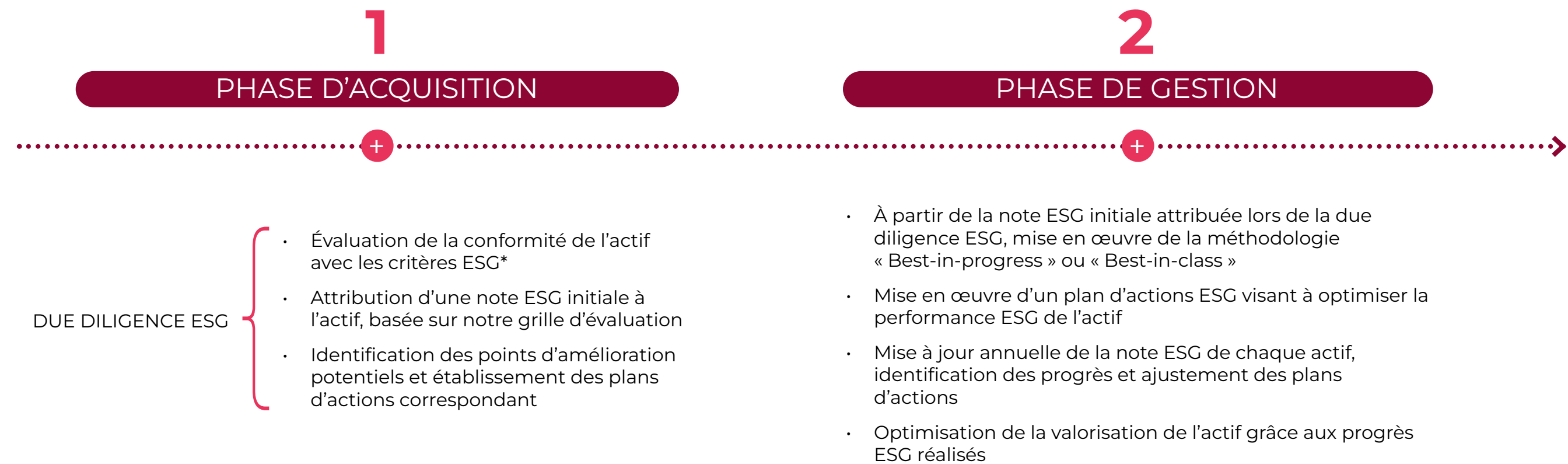


Les enjeux et les indicateurs font l’objet d’une pondération qui traduit les priorités affichées par Sogenial Immobilier :



__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 de Régions (avril 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	70 %	100 %
	Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives)	En attendant l'installation de la solution de monitoring IQspot, nous analysons les déclarations OPERAT 2023	136.2 KWhEF/m²/an	23 %
 CARBONE	Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives)	En attendant l'installation de la solution de monitoring IQspot, nous analysons les déclarations OPERAT 2023	8,7 kgeqCO2/m²/an	23 %
 EAU	Part des actifs ayant plus de 50 % d'équipements économes en eau	La collecte des données est en cours pour le reste de la SCPI Cœur de Régions	8 %	100 %
 MOBILITÉ DOUCE	Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos	Sur les 13 actifs disposant de mobilité douce, 11 actifs sont équipés des bornes de recharge et 2 disposent de racks à vélos	13	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	97 %	100 %
 RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES	Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG	La majorité des prestataires d'exploitation ont signés la clause ESG	60 %	100 %
	Part des locataires ayant signés un bail vert	Une partie des locataires a signé une annexe environnementale	13 %	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/m² tous 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, 8 % des actifs intègrent plus de la moitié d'équipements hydro-économes 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.

70 %
des actifs de la SCPI
Cœur de Régions 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, 11 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, 13 % 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.

À ce jour, 97 % des actifs ont déjà été évalués. Deux risques majeurs émergent : une forte exposition aux vagues de chaleur pour plusieurs sites urbains et un risque élevé d'inondation pour certains actifs situés en zones sensibles. Dans les mois à venir, nous finaliserons l'analyse des 3 % restants et adapterons nos stratégies en conséquence.



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 : 60 % 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.



SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS

ACTIFS CLÉS



LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

EN VALEUR VÉNALE

24 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)

Commerces

17,43
/100



HÉROUVILLE SAINT-CLAIR
Val Saint-Clair, Boulevard du Val
Surface : 18 974 m²
Date d'acquisition : 24/02/2024

Bureaux

38,63
/100



LIEUSAIN SPIRITO VERDE
11/13/15 Avenue Pierre Point
Surface : 6 052 m²
Date d'acquisition : 24/09/2021

Commerces

32,25
/100



CLERMONT-FERRAND
28 boulevard Louis CHARTOIRE
Surface : 13 554 m²
Date d'acquisition : 20/10/2023

Bureaux

47,88
/100



TOULOUSE EPOQ
84 Voie du TOEC
Surface : 5 288 m²
Date d'acquisition : 25/10/2024

Commerces

20,14
/100



BEURAINS
400 rue des Bleuets
Surface : 10 730 m²
Date d'acquisition : 19/12/2024

INDICATEURS ESG

Note : E : 10,50/52 S : 4,93/24 G : 2/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 102,94 CO2 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 3.83 GES kgeqCO2/m².an⁽¹⁾
- 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable
- ☀️ Exposé très fortement à la chaleur
- 📄 12 annexes environnementales signées
- 📄 Clause ESG signée par le prestataire

Note : E : 24,96/52 S : 7,33/24 G : 6,33/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 57,87 kWhEF/m².an⁽²⁾
- 🌿 3,70 kgeqCO2/m².an⁽²⁾
- 💧 Aucun équipement hydro-économe
- 🚲 Bornes de recharge existantes
- ☀️ Exposé fortement au risque de chaleur
- 📄 Aucun locataire de plus de 2 000 m²
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 21,78/52 S : 9,80/24 G : 0,67/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 151 kWhEF/m².an⁽²⁾
- 🌿 24 kgeqCO2/m².an⁽²⁾
- 💧 Plus de la moitié des équipements sont hydro-économes
- 🚲 20 places de vélos / 27 bornes IRVE / douches
- ☀️ Exposé très fortement au risque de chaleur
- 📄 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 30,25/52 S : 12,63/24 G : 5/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 33,91 kWhEF/m².an⁽²⁾
- 🌿 2 kgeqCO2/m².an⁽²⁾
- 💧 Plus de la moitié des équipements sont hydro-économes
- 🚲 Bornes de recharge / Charge vélos
- ☀️ Exposé fortement au risque de chaleur, précipitation et inondation
- 📄 Les baux de plus de 2 000 m² possèdent une annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 10,98/52 S : 8,50/24 G : 0,67/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 207 kWhEF/m².an⁽²⁾
- 🌿 18 kgeqCO2/m².an⁽²⁾
- 💧 Aucun équipement n'est hydro-économe
- 🚲 Bornes de recharge en cours d'installations
- ☀️ Exposé fortement au risque de chaleur
- 📄 Annexe environnementale signée par 1 locataire
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

⁽¹⁾ Les consommations énergétiques et les émissions de GES issues du DPE concernent 62 % de la surface totale du bâtiment.
⁽²⁾ Source : DPE

LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS EN ESG

11 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



49,5
/100

VALBONNE ECORYZON
505 route des Lucioles
Surface : 2 870,26 m²
Date d'acquisition : 16/12/2024



47,88
/100

TOULOUSE EPOQ
84 voie du TOEC
Surface : 5 288 m²
Date d'acquisition : 24/09/2021



46,74
/100

FAMARS
180 rue Joseph-Louis Lagrange,
Technopôle Transalley
Surface : 3 242 m²
Date d'acquisition : 14/12/2021



41,12
/100

LESQUIN
10 rue des Peupliers
Surface : 2 003,54 m²
Date d'acquisition : 04/12/2024



39,72
/100

MÉRIGNAC
6 rue Pierre Georges Latécoère
Surface : 2 117,50 m²
Date d'acquisition : 03/08/2023

INDICATEURS ESG

Note : E : 35,75/52 S : 11,42/24 G : 2,33/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 8,52 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 1 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 100 % des équipements sont hydro-économiques
- 🚲 Racks à vélos et douches
- ☁️ Exposé au risque de feux de forêts
- 🌳 Annexe environnementale signée
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 30,25/52 S : 12,63/24 G : 5/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 33,91 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 2 GES kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Plus de la moitié des équipements est hydro-économiques
- 🚲 Bornes de recharge / Charge vélos
- ☁️ Exposé fortement au risque de chaleur, précipitation et inondation
- 🌳 Les baux de plus de 2 000 m² possèdent une annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 33,89/52 S : 9,68/24 G : 3,17/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 56,4 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 3,61 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Au moins un équipement de plomberie est hydro-économe
- 🚲 Local à vélos avec abris de la pluie (6 places)
- ☁️ Exposé au risque de sécheresse et RGA
- 🌳 3 baux intègrent une annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 32,50/52 S : 7,12/24 G : 1,50/26

- ⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ⚡ 41,30 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 5 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 100 % des équipements sont hydro-économiques
- 🚲 Local à vélos
- ☁️ Exposé fortement aux précipitations et inondations
- 🌳 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

Note : E : 29,20/52 S : 7,52/24 G : 3/26

- ⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ⚡ 38,26 kWhEF/m².an⁽¹⁾
- 🌿 2 kgeqCO₂/m².an⁽¹⁾
- 💧 Plus de la moitié des équipements sont hydro-économiques
- 🚲 Signature d'un contrat WAAT pour l'installation de bornes
- ☁️ Exposé très fortement au risque de chaleur
- 🌳 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale
- 📄 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

⁽¹⁾ Source : DPE

LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS EN ESG

4 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)

Commerces  12,09 /100 CHALON-SUR-SAÔNE 13 rue René Cassin Surface : 1 029 m² Date d'acquisition : 28/09/2020	Commerces  11,93 /100 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES 1 impasse Saint Georges Surface : 384 m² Date d'acquisition : 15/12/2020	Commerces  11,90 /100 CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF 28 boulevard Louis Chartoire Surface : 901 m² Date d'acquisition : 04/12/2018	Logistique et locaux d'activités  7,60 /100 ILLZACH 66 avenue de Belgique Surface : 2 448 m² Date d'acquisition : 27/10/2022	Logistique et locaux d'activités  7,51 /100 MAILLANE Poudaire Ouest, Rte de St-Rémy de Provence Surface : 5 037 m² Date d'acquisition : 21/08/2023
INDICATEURS ESG				
Note : E : 30,25/52 S : 12,63/24 G : 5/26	Note : E : 3,89/52 S : 6,1/24 G : 1,94/26	Note : E : 6,06/52 S : 2,93/24 G : 2,91/26	Note : E : 4/52 S : 3,6/24 G : 0/26	Note : E : 5,51/52 S : 0/24 G : 2/26
⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025 ⚡ 178,26 kWhEF/m².an⁽¹⁾ 🌿 13 kgeqCO2/m².an⁽¹⁾ 💧 Aucun équipement n'est hydro-économe 🚲 Abri vélos ☁️ Exposé très fortement au risque de précipitation et inondation 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale 📋 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)	⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025 ⚡ 1 918 kWhEF/m².an⁽¹⁾ 🌿 118 kgeqCO2/m².an⁽¹⁾ 💧 Aucun équipement n'est hydro-économe 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable ☁️ Exposé très fortement au risque de chaleur 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale 📋 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)	⚡ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée ⚡ Absence de données disponibles (kWhEF/m².an) 🌿 Absence de données disponibles (kgeqCO2/m².an) 💧 Au moins un équipement de plomberie est hydro-économe 🚲 2 bornes de recharge ☁️ Exposé très fortement au risque de précipitation et inondation 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale 📋 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)	⚡ 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 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable ☁️ Exposé très fortement au risque de précipitation et inondation 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale 📋 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)	⚡ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025 ⚡ 169 kWhEF/m².an⁽¹⁾ 🌿 12 kgeqCO2/m².an⁽¹⁾ 💧 Manque d'informations sur les équipements de plomberie 🚲 Pas de solution(s) de mobilité durable ☁️ Exposé très fortement au risque de chaleur 🏠 Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale 📋 Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)

⁽¹⁾ Source : DPE

__ 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 de Régions 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 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 PROPERTY MANAGERS EXTERNES

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

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 PRESTATAIRES

Des clauses ESG ont été signées avec les 3/5 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.



SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS

ANNEXES



INVENTAIRE

AU 31/12/2024

Adresse	Note ESG par actifs (/100)
Maillane, Poudaire Ouest, Route de Saint Rémy de Provence	7,51
Illzach, 66 avenue de Belgique	7,6
Caudebec, 112 rue de la Chaussée	11,9
Villeneuve St Georges, 2 av de Melun / 1, impasse St Georges	11,93
Chalon sur Saône, 13 Rue René Cassin	12,09
Montreuil, 38 Avenue de la Résistance	12,89
Toulouse, 2 impasse Henri Pitot	13,17
Aimargues, 7 rue Entrevignes (Adresse postale : 7 rue du Colonel Arnaud Beltrame)	14,21
Montaigu, 104 rue Marie Curie	14,39
Roubaix, 25 rue Corneille	15,08
Blanzac, Zone d'activité du Montel Haut	15,86
Charleville Oresad, 8 rue André Joseph	16,06
Guipavas 2, 70 rue Charles Nungesser - ZAC de PRAT PIP	16,86
Estillac, 2-3 allée des Frênes	16,98
Corbières, La Gare Ecoparc Corbière	17,29
Hérouville-Saint-Clair, Val Saint-Clair, Boulevard du Val	17,43
Bruz, 20 rue Louis Blériot	17,8
Niort, 13 avenue Francis Planté	17,89
Coignieres, 4 Rue Jacquard	17,97
Chatte, La gloriette	18,55
Signes, 99 allée de Bruxelles	18,61
Castelsarrasin, 56 Chemin de la Chaumière	18,69
Férin, 142 route Nationale	19,11
Cluses, 17 rue Maréchal de Lattre de Tassigny	19,15
Brest, 1/3 rue Edouard Belin	19,22
Amiens, 41 rue Jules BARNI	19,84
St Doulchard, 675 route de Vouzeron	19,99
Beaurains, 400 rue des Bleuets	20,15
La Roche sur Yon, Rue Pierre Gilles de Gennes	21,11
Le Pecq, 6B avenue de l'Atlantique	21,22
Bordeaux, 160 rue du Palais Gallien	21,73
Péronne, 4B avenue Danicourt	22,51
Versailles, 86 rue Albert Sarraut	22,97
Tarbes, 3 rue Robert Destarac	22,98
Roanne, 11 Boulevard Valmy	23,28
Charleville SM, 35 rue de la République	23,48
Barentin, Hameau du Mesnil-Roux - Centre Commercial Carrefour	23,51
Les Ulis, 10 rue Robert Turgot	23,91

Adresse	Note ESG par actifs (/100)
Couëron, Rue des Grandes Bosses, Les Hauts de Couëron III	24,18
Croissy, 22 Allée des Sablières	25,1
Agen, Avenue du Midi - Zac Agen Sud	26,03
Seclin, 13 rue de Lorival	26,12
Guipavas, 110 rue Charles Nungesser	26,95
Saint Amand Montrond, 77 Avenue du Général de Gaulle	27,42
Hallennes Lez Haubourdin, Hallennes-Lez-Haubourdin	27,5
Montivilliers, 24 Rue des Quatre Saisons	27,83
Bobigny, 1 avenue Youri Gagarin	28,1
Marseille, 32 Boulevard Michelet	28,76
Lieusaint Carré Sénart, 2 Allée de la Mixité	28,81
Dax, Avenue Larribau	28,82
Reims, 23 Rue Jacques de la Giraudière	29,55
Clermont-Ferrand, 15 rue Jean Claret	29,64
Pau, 178 rue Saint Saulve	29,9
Avignon, 91 allées de fenaisons	29,91
Saint Priest, 8/10 Rue René Coty	30,93
Saint Martin des Champs, 4 Impasse des Frères Lumières	31,28
Aix en Provence, 490 Avenue Galilé	31,6
Cormontreuil, 3 Rue des Blancs Monts	31,75
Yutz, 16 rue des Myotis	32,07
Dardilly, 5-7 Chemin du Tronchon	32,21
Clermont-Ferrand, 28 boulevard Louis Chartoire	32,25
Vénissieux, 9004 Allée des Savoies	32,34
Lyon, 2 Place Camille Georges	32,38
Sophia Antipolis, 400 avenue Roumanille	32,65
Marly, 178 rue Saint Saulve	32,93
Ajaccio, La Rocade D31 La Confina	33,18
Carvin, 44 rue Elie Cartan	33,69
Bourget du Lac, 17 Avenue du Lac Léman "LE LAMA"	35,11
Montbonnot, 11 rue de Lavoisier	35,3
Saint-Herblain, 1 Impasse Augustin Fresnel	36,89
Bourges, 1 et 3 rue Maurice ROY	38,38
Lieusaint SPV, 11/13/15 Avenue Pierre Point	38,62
Lesquin, 10 rue des Peupliers	39,41
Mérignac, 6 rue Pierre Georges Latécoère - Lotissement VERT CASTEL	39,72
Famars, 180 rue Joseph-Louis Lagrange, Technopôle Transalley	46,74
Toulouse Epoq, 84 Voie du TOEC	47,88
Valbonnes Ecoryzon, 505 Route des Lucioles	49,5

— EXEMPLES D’ACTIONS SUR LE PORTEFEUILLE CŒUR DE RÉGIONS —



+ Corbières (04) - Logistique et locaux d'activités



+ Cormontreuil (51) - Commerces



+ Saint-Amand-Montrond (18) - Commerces

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

A faint, light-colored heart shape is visible in the background behind the text.

SCPI CŒUR DE RÉGIONS