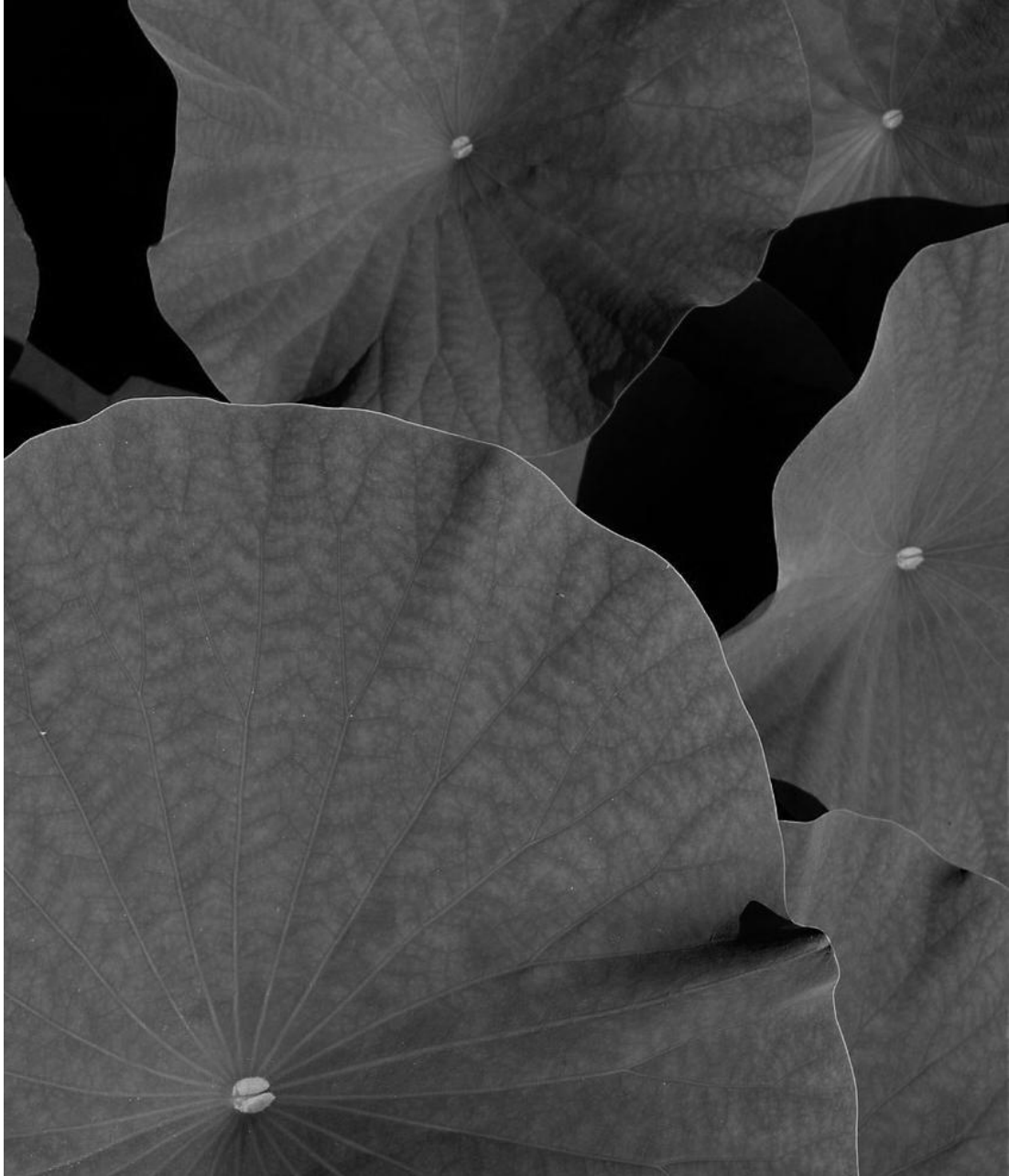


CODE DE TRANSPARENCE



Mars 2026



Sogénial Immobilier – Agrément AMF n°GP12000026

1. PRÉSENTATION DU CODE DE TRANSPARENCE

1.1 Préambule

Le label ISR

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable), dont le référentiel pour les fonds immobiliers a été créé en 2020, permet de mettre en valeur les fonds qui intègrent une démarche ESG (environnement, social, gouvernance). Ce mécanisme permet d'aiguiller les investisseurs vers les produits d'épargne et d'investissement qui concilient performance financière et extra-financière.

Un label d'État

Le Label ISR est un label public créé par le ministère de l'Économie et des Finances, propriétaire du label. Le Ministère homologue les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe chargé d'émettre des avis en s'appuyant sur les travaux proposés par ses quatre sous-comités (sous-comité promotion et communication, sous-comité maintenance du référentiel du label, sous-comité contrôle des certificateurs, sous-comité thématiques).

Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de trois ans renouvelable au terme d'un audit réalisé par un organisme tiers indépendant et accrédité à partir d'un cahier des charges précis. Tout au long du cycle de labellisation, les fonds labellisés font l'objet d'un audit de suivi annuel permettant de s'assurer de la bonne application du référentiel et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur labellisation.

Une référence en Europe

Au cours des quinze dernières années, une douzaine de labels similaires ont été créés en Europe pour encourager les investissements responsables. Les approches et les critères peuvent varier en fonction des priorités environnementales, sociales ou de gouvernance.

Le label ISR français et le label LuxFLAG ESG se concentrent principalement sur l'intégration des critères ESG dans l'immobilier. La principale différence entre ces deux labels réside dans l'approche géographique et sectorielle : le label ISR est d'origine française et plus généraliste, alors que le LuxFLAG ESG est plutôt associé à des fonds internationaux basés au Luxembourg, avec une plus grande ouverture aux projets diversifiés.

Le label Towards Sustainability vient de Belgique, il adopte une approche similaire au label ISR et à LuxFLAG ESG en intégrant les critères ESG tout en insistant sur la transparence. Il exige que les investissements soient orientés vers des pratiques immobilières durables, tout en étant transparent sur leurs impacts.

Enfin, l'Ecolabel Européen se démarque par ses exigences strictes en matière d'impact environnemental direct des projets. Il s'applique à divers secteurs, dont l'immobilier, et impose des critères rigoureux sur l'utilisation durable des ressources et la réduction de l'empreinte écologique.

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds immobiliers labellisés : avec 170 fonds immobiliers labellisés ISR en 2024, le label ISR occupe la première place en Europe. L'année 2024 est toutefois marquée par une diminution de nombre de fonds labellisés (-30% par rapport à 2023), justifiée par un nouveau référentiel plus strict publié en mars 2024. Le nouveau référentiel se traduit par l'exclusion de certains secteurs comme le charbon et les hydrocarbures conventionnels.

Valeurs ajoutées du label ISR

Le processus de labellisation ISR permet de garantir la transparence et la qualité de gestion des fonds à destination des investisseurs. En effet, le référentiel est voué à évoluer en fonction des retours d'expérience des parties prenantes du label ISR, diffusant ainsi les bonnes pratiques en matière de démarche ESG pour les acteurs de l'immobilier.

Ce code de transparence a vocation à :

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

Principes directeurs

Les fonds concernés par le présent Code de transparence s'engagent à communiquer des informations exactes, adéquates et actualisées en langage clair et compréhensible par un large public. Plus précisément, les investisseurs et épargnants doivent être en mesure de comprendre la prise en compte des enjeux ESG dans la politique d'investissement des fonds.

1.2 Conformité au Code de transparence

En 2026, deux fonds grand public sont labellisés ISR : les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont-elles 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 ces deux SCPI.

La réponse complète au Code de Transparence concernant la gestion ISR des SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de SOGENIAL IMMOBILIER. Les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe respectent l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est rendu public sur le site internet de la société : [Code-de-transparence.pdf](#)

2. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

- Nom du Fonds : SCPI Cœur de Régions, SCPI Cœur d'Europe
- Classes d'actifs principales : bureaux, activités, logistique et commerces
- Zone géographique : France, Union Européenne
- Label : 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 : 135, avenue de Wagram. 75017 Paris
- Nationalité : Française
- Forme juridique : société par actions simplifiée (SAS)
- RSC : 322 982 075 R.C.S. Paris
- Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en qualité des Sociétés 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 d'investissement
- Capital : 1 000 000,00 €
- Représentant légal : 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. Les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe ont été respectivement créées en 2018 et 2021.

En tant qu'investisseur responsable, Sogenial Immobilier se mobilise pour réduire l'impact environnemental de ses actifs et pour les rendre plus résilients face aux épisodes climatiques extrêmes de plus en plus fréquents (vagues de chaleur, inondations, tempêtes, incendies...). Dans ce contexte de dérèglement climatique, la valeur d'un bien dépend désormais aussi de sa capacité à résister à ces événements. La labellisation ISR des SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe nous permet d'effectuer une évaluation de la performance ESG (environnement, social, gouvernance) de notre patrimoine. Les critères ESG sont intégrés dès l'acquisition lors des due diligences puis déclinés dans des plans d'actions dédiés dans lesquels les travaux sont orientés vers des mesures de résilience et d'adaptabilité. Cette approche nous permet de réduire le risque de dépréciation des biens lié à l'obsolescence environnementale des actifs. La démarche ISR fait de la performance ESG un pilier essentiel de la création de valeur et

de la régularité des dividendes versés à nos investisseurs.

Cette démarche repose sur 3 objectifs ESG (Environnement, Social, Gouvernance) :

- **Environnement** : améliorer la performance énergétique des bâtiments en réduisant l'empreinte environnementale des actifs (suivi et réduction des consommations énergétiques, d'eau, émissions de gaz à effet de serre)
- **Social** : encourager la mobilité durable
- **Gouvernance** : renforcer les relations et sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable

Pour plus d'informations, consulter la politique ISR et la politique d'engagement disponibles sur le site www.sogential.fr.

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

Sogential Immobilier a bénéficié du soutien d'une société de conseils et d'ingénierie spécialisée dans le développement durable pour formaliser sa politique ISR et mettre en place la documentation associée.

- L'engagement de la société de gestion en tant qu'investisseur responsable est formalisé dans la documentation suivante :
- Politique ISR
- Politique d'engagement
- Le présent Code de transparence

De plus, Sogential Immobilier publiera dans les rapports annuels des SCPI un compte rendu des actions ESG réalisées sur son patrimoine au cours de l'année écoulée. Ce rapport inclura également une analyse des 5 actifs ayant le meilleur score ESG, des 5 actifs ayant le score ESG le plus faible et des 5 actifs les plus significatifs en valeur.

3.4 La gestion des risques et des opportunités ESG par la société de gestion

Les engagements de Cœur de Régions et Cœur d'Europe se concentrent sur les domaines suivants :

- les trois piliers ESG (pilier environnemental, pilier social, pilier gouvernance)
- les risques ESG tels qu'identifiés dans la Politique d'intégration des risques en matière de durabilité et dans la cartographie des risques ESG

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

La démarche ISR de Sogential Immobilier est pilotée par le Président de la Société

de Gestion, accompagné par le Responsable ESG directement rattaché au Président.

Les services impliqués dans la démarche ISR sont :

- Le pôle ESG-ISR
- Le service Investissement
- Le service Property Management et Asset Management
- le service Marketing et Communication
- Le service de Conformité et Contrôle Interne
- Le service Commercial

3.6 Les moyens internes ou externes utilisés pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG

En plus des équipes internes mentionnées ci-dessus, Sogenial Immobilier fait appel aux services de :

- Property Managers externes responsables de la gestion opérationnelle des actifs en veillant au respect des engagements durables définis par Sogenial Immobilier.
- Un prestataire externe qui fournit un outil de récupération des données énergétiques sur l'ensemble des actifs de plus de 1000 m². Cet outil permet de gérer les consommations énergétiques des bâtiments, de participer à la réduction de ces consommations et de maintenir un processus d'amélioration continue sur les critères relatifs à la consommation d'énergie.
- Ponctuellement, des consultants externes qui accompagnent les fonds sur leurs labellisations ISR : élaboration des grilles ESG, formation des équipes, accompagnement global pour la labellisation.
- Ponctuellement et selon le besoin, d'autres prestataires présents sur divers sujets tels que (liste non exhaustive)
: accompagnement à la mise en conformité des bâtiments (réalisation d'audits énergétiques, mise en œuvre des Décrets Eco-Energie Tertiaire, BACS, installation de panneaux photovoltaïques, d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, audit biodiversité...), réalisation de due diligence ESG, d'audits ESG des actifs...

Les engagements pris par Sogenial Immobilier envers ses parties prenantes sont détaillés dans la politique d'engagement disponible directement sur le site internet www.sogenial.fr.

3.7 Les initiatives d'investissement responsable dans lesquelles la société de gestion est partie prenante

Signataire des Principe for Responsible Investment (PRI)

En début d'année 2023, la société de gestion est devenue signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (en anglais, *Principles for Responsible Investment – PRI*). Les PRI sont une organisation mondiale mise en place en 2005 par l'Organisation des Nations Unies et les plus grands investisseurs institutionnels du monde. Leur but est de constituer un réseau d'investisseurs engagés à mettre en place des actions tangibles afin de promouvoir l'investissement 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 pour 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) en 2026.

3.8 Encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR

A ce jour, les actifs de la SCPI Cœur d'Europe et de la SCPI Cœur de régions sont concernés par une approche ISR. Les deux SCPI représentent un encours sous gestion de 649 M€ au 31/12/2025.

3.9 Pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion

Au 31/12/2025, Sogenial Immobilier gère un encours de 1,78 milliard d'euros.

Les actifs de la SCPI Cœur d'Europe et la SCPI Cœur de Régions sont gérés selon une approche ISR, ce qui représente près de 37% de l'ensemble de l'encours.

3.10 Fonds ISR ouverts au public et gérés par la société de gestion

La SCPI Cœur d'Europe et la SCPI Cœur de Régions sont les deux fonds grand public de Sogenial Immobilier gérés selon une démarche ISR.

4. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LES FONDIS ISR PRÉSENTÉS DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

4.1 Objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG

Les objectifs ESG recherchés par les 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 des portefeuilles selon ces trois piliers, Sogenial Immobilier a 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 la mesure de la performance ESG ainsi que de nos objectifs sont explicités dans la section 4.3 de ce document.

4.2 Moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement des fonds

Sogenial Immobilier a développé un système de notation ESG afin d'évaluer chaque actif du patrimoine immobilier. Ces évaluations sont revues annuellement.

Les critères ESG sont intégrés dès la phase d'analyse des opportunités d'investissement reçues à travers une évaluation ESG préalable 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 la société de gestion sont impliquées dans l'évaluation des actifs. Les collaborateurs du pôle ESG sont aussi sollicités.

4.3 Les critères pris en compte par les fonds

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

- **Environnement (6 enjeux) :** énergie, 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 avec les parties prenantes et systèmes de management.

Chaque critère est précisé dans la politique ISR de Sogenial Immobilier disponible sur le site internet de la société.

4.4 Les principes et critères liés aux changements climatiques

La quasi-totalité des critères de la grille ESG prend en compte, directement ou indirectement, le changement climatique. Par exemple, le critère de mise en place d'actions liées au suivi des consommations énergétiques des actifs permet de diminuer les consommations énergétiques, l'empreinte carbone et, *in fine*, les émissions de GES. De plus, l'enjeu « résilience face au changement climatique » prend en compte les effets du changement climatique sur les actifs au travers de l'utilisation de l'outil BAT-ADAPT de l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

La base de données Bat-ADAPT mise à disposition par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) 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

4.5 Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG

L'évaluation initiale

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

L'évaluation annuelle

La note ESG de chaque actif est revue annuellement et actualisé au regard du déploiement du plan d'actions ESG. A minima, 90% du portefeuille doit faire l'objet d'une analyse ESG annuelle.

L'équipe Property Management, en lien étroit avec le service ESG, s'assure de la

mise en œuvre de ces actions, de l'amélioration de la note et du suivi de l'exploitation

Le responsable ESG ainsi que le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) s'assurent du suivi, de l'accompagnement et du contrôle de ces différentes étapes.

5. PROCESSUS DE GESTION

5.1 Prise en compte des résultats ESG dans la construction du portefeuille

Les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe ont la volonté de procéder à une évaluation ESG de l'intégralité des actifs de leurs portefeuilles sous gestion ou lors de leurs acquisitions. La phase de due diligence permet 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 Prise en compte des critères relatifs au changement climatique dans la construction du portefeuille

Comme décrit au paragraphe 3.4, 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 classer les actifs en fonction de leur risque et d'identifier les actions prioritaires à mettre en œuvre en fonction de ces risques.

5.3 Prise en compte des actifs du portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG (hors OPC)

La totalité des actifs du portefeuille doit faire l'objet d'une évaluation ESG, avec une marge de tolérance de 10% non -évalués pour les actifs en cours de vente ou faisant l'objet d'un bail à construction.

5.4 Changement du process d'évaluation ESG et/ou du processus de gestion au cours des douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG des SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe n'a pas été modifié au cours des douze derniers mois.

5.5 Contribution des fonds développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du Code du travail)

Les SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe, dans leurs activités d'investissement

immobilier, ne sont pas immédiatement concernées par l'économie sociale et solidaire. Toutefois, il est envisageable que Cœur de Régions et Cœur d'Europe attribuent une partie de leurs locaux à la location à des organismes à vocation sociale ou solidaire, en accord avec les valeurs et positionnement des fonds.

5.6 Investissement du fonds dans des OPC

La SCPI Cœur de Régions et Cœur d'Europe n'investissent pas dans les OPC.

6. CONTRÔLE ESG

Les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place pour s'assurer de la conformité du portefeuille aux règles ESG fixées par les fonds

La gestion de l'aspect ESG des fonds est intégrée dans le plan de contrôle et dans la cartographie des risques de Sogénial Immobilier selon trois niveaux distincts :

- Une surveillance de premier niveau effectuée par les équipes Invest, Asset Management et ESG
- Un contrôle de deuxième 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 risques 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 troisième niveau est réalisée par un auditeur externe agréé, conformément aux exigences du label ISR.

7. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

7.1 Evaluation de la qualité ESG des fonds

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

Phase d'acquisition : analyse ESG des actifs

Actifs en cours d'acquisition ou déjà intégrés au portefeuille : audits ESG initiaux

Phase d'exploitation des actifs : mise en œuvre et suivi des plans d'actions ESG visant à accroître la performance ESG des actifs

Analyse du portefeuille : suivi annuel des indicateurs extra-financiers du portefeuille pour mesurer l'évolution de l'impact ESG du patrimoine des fonds.

7.2 Indicateurs d'impact ESG utilisés par les fonds

Les 13 enjeux suivants, déclinés en 43 critères, sont étudiés lors de l'audit ESG des actifs des portefeuilles de Cœur de Régions et de Cœur d'Europe.

ENVIRONNEMENT	Energie Carbone Déchets Biodiversité Eau Pollution
SOCIAL	Mobilité douce Santé et bien-être des occupants Services Impact sociétal
GOVERNANCE	Relations avec les parties prenantes Système de suivi des consommations Résilience au changement climatique

8 autres indicateurs sont également suivis au niveau du fonds :

1. **Indicateur énergie** : 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 kgeqCO₂/m².an
4. **Indicateur eau** : part des actifs avec des équipements hydroéconomiques
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 Supports médias permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds

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

- La politique ISR de la société de gestion
- Le code de transparence de la société de gestion
- Les bulletins trimestriels d'informations de chaque fonds
- Le rapport annuel de chaque fonds
- Le rapport extra-financier de chaque fonds labellisé
- La plaquette commerciale de chaque fonds

Ces informations sont disponibles sur notre site internet : 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 Supports médias permettant la publication des résultats de la politique d'engagement aux 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.