



SCPI
CŒUR
D'EUROPE 

Rapport annuel ISR 2025



Sogénial Immobilier
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026

Le mot du Président



La labellisation ISR de Cœur d'Europe a permis à Sogenial Immobilier de faire de l'immobilier responsable un véritable levier de performance. En évaluant la performance ESG (environnementale, sociale et de gouvernance) de nos actifs dès la phase d'acquisition, nous identifions

les principaux travaux à mettre en œuvre pour que nos actifs répondent aux enjeux ESG. Face aux événements climatiques de plus en plus extrêmes et récurrents, la valeur d'un bien immobilier dépend désormais aussi de sa capacité de résilience face aux aléas climatiques et au risque d'obsolescence environnementale des actifs.

En plus des mesures ESG, notre patrimoine est soumis à la réglementation environnementale nationale et européenne qui pousse les propriétaires à mettre en œuvre diverses mesures : diminution des consommations énergétiques (décret éco-énergie tertiaire, décret BACS), intégration des énergies renouvelables sur site (bornes de recharge pour véhicules électriques, panneaux photovoltaïques en toiture ou ombrières sur les parkings). Ces évolutions, loin d'être des contraintes, constituent des leviers d'innovation et d'adaptation pour le secteur immobilier.

Dans ce contexte, le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe s'inscrit dans une démarche de long terme et de durabilité grâce à des actifs conformes à la réglementation et plus résilients aux aléas climatiques.

La performance ESG de nos actifs immobiliers devient donc un pilier essentiel de la création de valeur et de la régularité des dividendes versés aux investisseurs.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président



Complexe commercial et hospitalier à Ovar (PT),
acquis en juillet 2025

S O M M A I R E

Table des matières

Chiffres clés au 31/12/2025	06
Stratégie et engagements	07
Moyens mis en oeuvre	09
Cycle de vie d'un actif du portefeuille	10
Évolution des performances ESG	11
Indicateurs environnementaux	12
Indicateurs sociaux	13
Indicateurs de gouvernance	13
Les 5 actifs les plus importants	14
Les 5 actifs les plus performants en ESG	15
Les 5 actifs les moins performants en ESG	16
Politique d'engagement	17
Inventaire au 31/12/2025	18
Exemples d'actions sur le portefeuille Coeur d'Europe	19

Chiffres clés

au 31/12/2025

Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

38

Biens immobiliers

188 226 m²

Surface globale

131

Entreprises locataires

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Commerces
49,32 %



Logistique et locaux d'activités
24,32 %

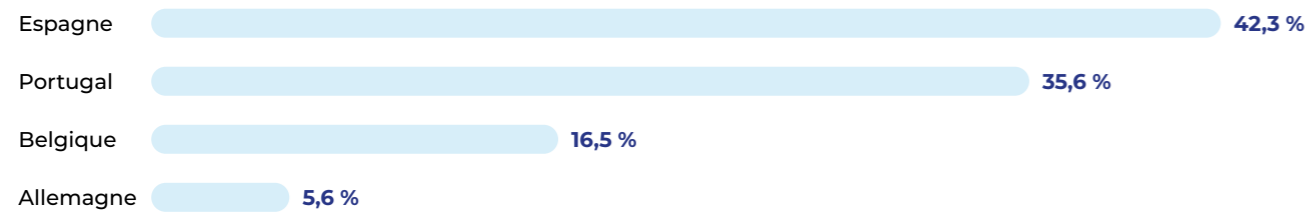


Bureaux
22,64 %



Santé et éducation
3,72 %

Répartition géographique - selon la valeur vénale



Les notes 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)

27,72/100

Note ESG moyenne pondérée du fonds au 31/12/2025⁽¹⁾
(pondération : Valeur Vénale Hors Droit des actifs)

⁽¹⁾ Après intégration de nouvelles acquisitions au 31/12/2025.

Stratégie et engagements

Intégration des risques de durabilité

Sogenial Immobilier prend en compte les risques en matière d'environnement, social et de gouvernance dans son processus d'investissement et dans le cadre de sa politique d'investissement responsable.

Les risques en matière de durabilité sont intégrés dans nos activités d'investissement et de gestion d'actifs. La politique d'intégration de ces risques (disponible sur le site internet de Sogenial Immobilier) s'applique à l'ensemble des fonds gérés par Sogenial Immobilier.

- Les **risques environnementaux** regroupent les risques physiques et les risques de transition.
 - **Risques physiques** : tout évènement ou situation causé par des phénomènes météorologiques et/ou climatiques qui, s'il survient, peut causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif.
 - **Risques de transition** : ces risques résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions politiques (nationales ou supra-nationales) pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires peut entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements.
- Les **risques sociaux** concernent les conditions ainsi que la qualité de vie au travail, la diversité et le capital humain. Ils intègrent également les enjeux de santé et de sécurité des salariés, la lutte contre les discriminations, le respect des droits humains dans la chaîne d'approvisionnement, etc.
- Les **risques de gouvernance** concernent, au niveau de la société de gestion, l'engagement de la société sur les enjeux de responsabilité sociale de l'entreprise (RSE). Au niveau des fonds, les risques de gouvernance désignent le respect des obligations contractuelles pour les parties prenantes.

Stratégie ESG de Sogenial Immobilier

Sogenial Immobilier propose, à travers ses différents fonds, un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme en intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité. Afin de répondre aux défis auxquels le secteur fait face, nous intégrons les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décisions. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs spécifiques :



Environnement

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.



Social

Encourager la mobilité durable en :

- Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable).
- Mettant en place des solutions de mobilité douce.



Gouvernance

- En sensibilisant l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires et en les intégrant dans une démarche d'exploitation durable.

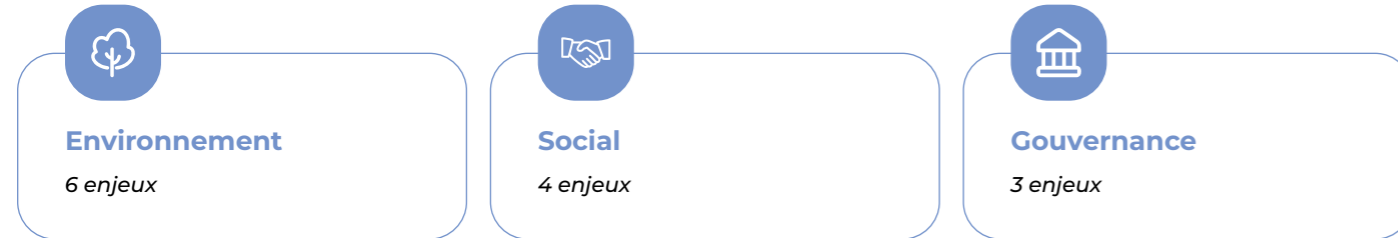
Pour atteindre ces objectifs, Sogenial Immobilier a défini une méthodologie rigoureuse d'évaluation et de suivi des actifs. Cette méthodologie s'applique en priorité aux fonds labellisés ISR, les fonds non labellisés ayant pour objectif, à terme, de se rapprocher progressivement de cette méthodologie.

Notre méthode ESG

La méthode d'évaluation retenue pour mesurer la performance ESG des actifs du patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe est la stratégie mixte "best-in-progress" et "best-in-class". À travers cette méthodologie, nous avons opté pour la progression continue de la performance ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation.

La mise en œuvre de cette démarche est structurée autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG détaillée. Une note ESG minimale est définie, garantissant que les performances environnementales, sociales et de gouvernance s'améliorent de manière continue et mesurable au fil du temps.

La grille attribue une note allant de 0 à 100 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. Les critères sont répartis comme suit selon les trois piliers :



Les enjeux ESG sont détaillés en page 10.

La note ESG minimale de la SCPI Cœur d'Europe est fixée à 35/100. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et les textes réglementaires en vigueur. Elle a été calculée en simulant, dans les grilles ESG, les caractéristiques types de deux actifs qui peuvent être considérés comme alignés avec les attentes du marché. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération des critères de la grille d'évaluation.

L'évaluation ESG initiale permet de définir si l'actif appartient à l'approche "best-in-progress" ou "best-in-class" et, donc, le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation.

Les actifs dits "best-in-progress" sont ceux qui ont obtenu une note ESG inférieure à 35/100. Ces actifs nécessitent un plan de travaux spécifique pour améliorer la performance ESG globale tout au long du cycle de labellisation.

Les actifs dits "best-in-class" sont ceux qui ont obtenu une note ESG 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 et doivent maintenir leur note ESG initiale.

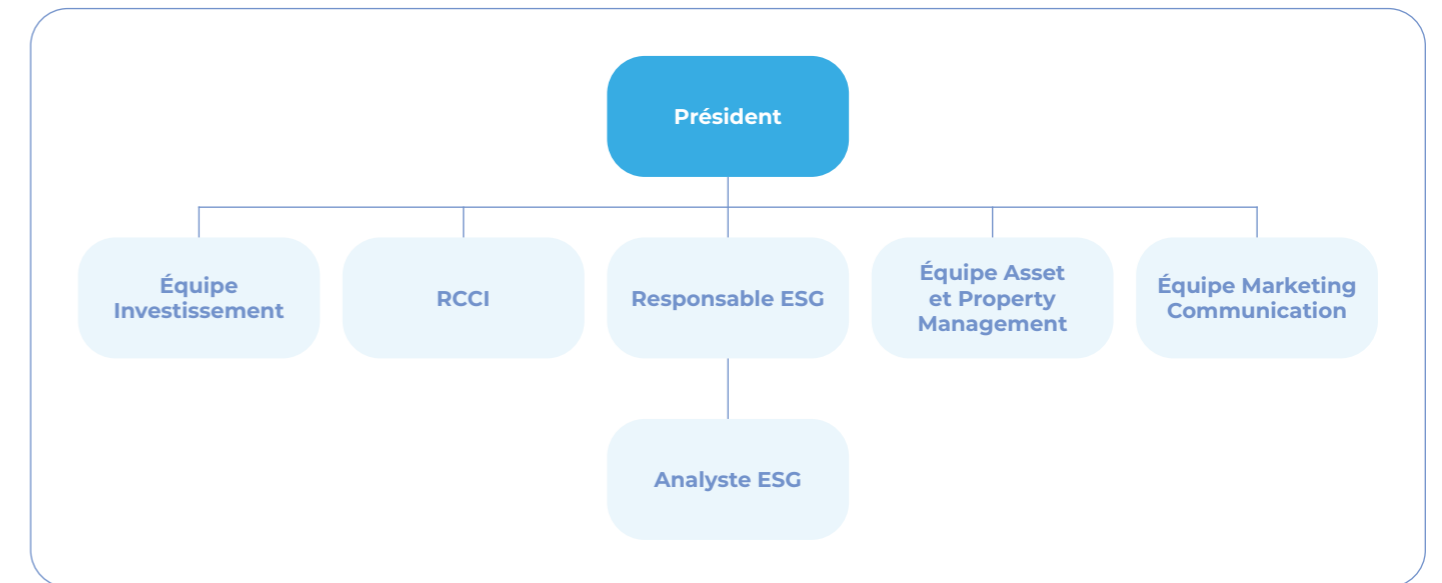


Moyens mis en œuvre

Moyens humains

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

- Les collaborateurs des services liés à l'immobilier sont régulièrement formés aux enjeux ESG, à l'utilisation des grilles ESG et aux évolutions réglementaires.

- Une formation interne 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 du secteur et sur la finance durable. En 2025, l'ensemble des collaborateurs de Sogenial Immobilier a pris part à la Fresque de l'Immobilier Durable.

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

Moyens techniques

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

Ces critères portent sur les 13 enjeux décrits ci-dessous :



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

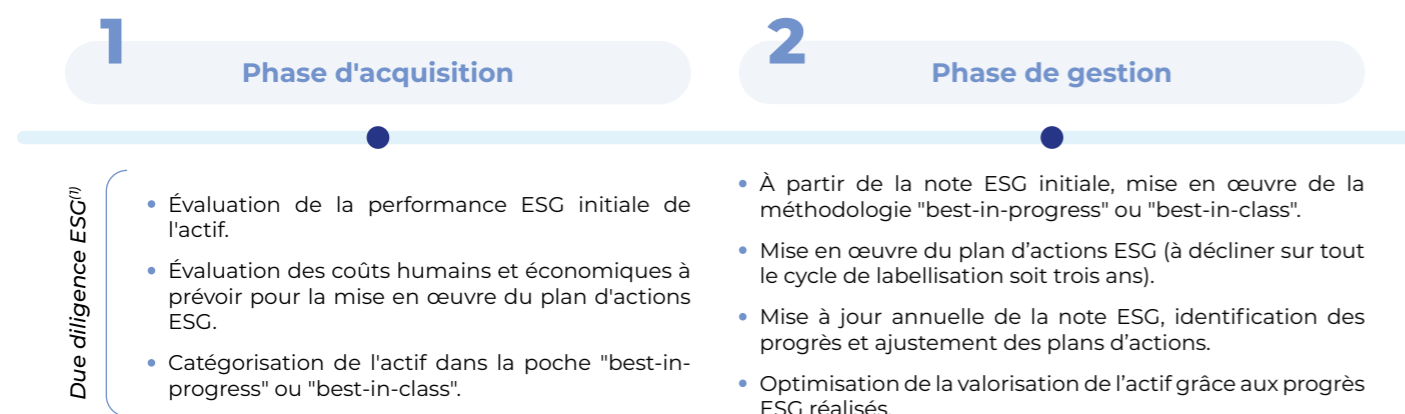
52 % Environnement

22 % Social

26 % Gouvernance

Cycle de vie d'un actif du portefeuille

Au-delà de l'évaluation initiale de la performance ESG des actifs, la démarche mise en œuvre vient impacter l'ensemble de la vie de la SCPI, de sa construction à sa gestion immobilière au quotidien.



⁽¹⁾ La due diligence ESG est réalisée lors de la phase de négociation de l'acquisition. Des études complémentaires peuvent être menées en cas de besoin (audit technique, audit réglementaire, etc.)

Évolution des performances ESG

Données 2025⁽¹⁾

Les indicateurs ESG ci-dessous reflètent l'évolution de performance par rapport à l'année 2024.

	Indicateurs de reporting	Commentaires	Résultats 2024	Résultats 2025	Taux de couverture du reporting
⚡ Énergie	Part des actifs ayant déployé un système de management de l'énergie	Nous avons contractualisé la solution de monitoring sur 26 actifs sur les 38 que compte le portefeuille de la SCPI labellisée au 31/12/2025 (14 actifs équipés au 31/12/2025)	0 %	36,8 %	100 %
	Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives) (kWhEF/an/m² tout usage)	Dans l'attente de disposer de données iQspot consolidées sur une année civile complète, les indicateurs de consommation énergétique et d'émissions de GES sont calculés sur la base des DPE	Données non disponibles	93 (Deepki ⁽²⁾ : 189)	16 %
☁️ Carbone	Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives) (kgéqCO₂/m²/an tout usage)		Données non disponibles	31 (Deepki ⁽²⁾ : 39,4)	16 %
	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 %	19 %	19 % ⁽³⁾
🚲 Mobilité douce	Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos	Parmi les 7 actifs disposant de mobilité douce, 4 actifs sont équipés de bornes de recharge et 3 disposent de racks à vélos	4	7	100 %
⬆️ Résilience climatique	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité aux phénomènes liés au changement climatique	Profils de vulnérabilité réalisés à l'aide de l'outil de l'OID Bat-ADAPT	0 %	0 %	100 %
🤝 Relations avec les parties prenantes	Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG	La moitié des prestataires d'exploitation a signé la clause ESG	28 %	50 %	100 %
	Part des locataires ayant signé un bail vert	Une partie des locataires a signé une annexe environnementale (61 locataires fin 2024 contre 131 fin 2025)	18 %	8,4 %	100 %

⁽¹⁾ Données au 31/12/2025, périmètre arrêté au 31/05/2026.

⁽²⁾ Source : Index Deepki Europe Retail 2025.

⁽³⁾ Périmètre audité au 31/12/2025 pour l'installation d'équipements hydro-économes.



36,8 %

des actifs de la SCPI Cœur d'Europe sont équipés de la solution de monitoring énergétique des consommations énergétiques



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 l'installation d'un système de collecte des données énergétiques de nos actifs. Grâce aux capteurs installés sur les relevés de compteurs, les consommations énergétiques (communes et/ou privées) de nos actifs sont collectées de manière automatique et peuvent être analysées à partir d'une plateforme dédiée.



Émissions de gaz à effet de serre

(kgéqCO₂/m²/an tout usage)

Les émissions de carbone étant le principal impact environnemental du secteur du bâtiment, nous mesurons les émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie du patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe. Cette mesure, rendue possible grâce au système iQspot, nous permet de connaître l'empreinte carbone de nos bâtiments, son évolution au fil du temps et d'orienter nos actions vers une trajectoire bas carbone de notre patrimoine.



Performance énergétique

(kWhEF/an/m² tout usage)

L'un des objectifs clés de notre gestion énergétique est de connaître précisément la consommation d'énergie des bâtiments. La performance énergétique d'un bâtiment mesure son efficacité à limiter sa consommation d'énergie et ses impacts environnementaux, tout en préservant (voire améliorant) le confort des occupants. Grâce à la plateforme de suivi d'iQspot, nous mesurons la consommation d'énergie de nos actifs en kWh/m²/an et pouvons identifier les bâtiments nécessitant des améliorations en matière d'efficacité énergétique.

Eau



Équipements hydro-économiques

(en %)

Dans une démarche de réduction de l'empreinte environnementale, 19 % 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.

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, 8,4 % 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.



Clause ESG

(% de contrats de prestation/mandats de gestion 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 31/12/2025, ce sont 50 % des prestataires sous la responsabilité de la SCPI qui 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.

Les 5 actifs les plus importants

En valeur vénale - 31 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



21,60 /100

Tournai

Avenue de Mairie 19

- Surface : 5 980 m²
- Typologie : Bureaux
- Date d'acquisition : 22/12/2022

Notes :

E : 8,40/52 S : 9,10/22 G : 4,10/26

- ✔ Système de monitoring mis en place en 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 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)



56,00 /100

Vida Ovar

Zona Industrial de Ovar

- Surface : 13 329 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 30/07/2025

Notes :

E : 35,60/52 S : 12,90/22 G : 7,50/26

- ✔ Pas de système de monitoring
- ✔ Absence de données disponibles (kWhEF/m²/an)
- ✔ Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m²/an)
- ✔ Plus de la moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ Présence de racks à vélos
- ✔ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- ✔ 6 baux intègrent une annexe environnementale
- ✔ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



40,39 /100

Evora

Rua Luis Adelino Fonseca

- Surface : 8 633 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 19/12/2023

Notes :

E : 28,67/52 S : 8,31/22 G : 3,41/26

- ✔ Système de monitoring mis en place en 2025
- ✔ 114 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✔ 14,8 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✔ La moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ 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)



39,20 /100

Cullera

Centro Comercial Carrefour Cullera

- Surface : 11 344 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 19/06/2025

Notes :

E : 26,67/52 S : 7,62/22 G : 4,91/26

- ✔ Pas de système de monitoring
- ✔ 54 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✔ 22,8 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✔ La moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ Pas de solution(s) de mobilité durable
- ✔ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- ✔ 1 bail intègre une annexe environnementale
- ✔ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



16,00 /100

Getafe

Avenida Galileo Galilei número 2

- Surface : 5 528 m²
- Typologie : Bureaux
- Date d'acquisition : 22/05/2024

Notes :

E : 4,83/52 S : 6,80/22 G : 4,37/26

- ✔ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2026
- ✔ Absence de données disponibles (kWhEF/m²/an)
- ✔ Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m²/an)
- ✔ Aucun équipement n'est hydro-économique
- ✔ 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⁾ Source : DPE.

Les 5 actifs les plus performants en ESG

En valeur vénale - 27 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



56,00 /100

Vida Ovar

Zona Industrial de Ovar

- Surface : 13 329 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 30/07/2025

Notes :

E : 35,60/52 S : 12,90/22 G : 7,50/26

- ✔ Pas de système de monitoring
- ✔ Absence de données disponibles (kWhEF/m²/an)
- ✔ Absence de données disponibles (kgéqCO₂/m²/an)
- ✔ Plus de la moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ Présence de racks à vélos
- ✔ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- ✔ 6 baux intègrent une annexe environnementale
- ✔ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



40,39 /100

Evora

Rua Luis Adelino Fonseca

- Surface : 8 633 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 19/12/2023

Notes :

E : 28,67/52 S : 8,31/22 G : 3,41/26

- ✔ Système de monitoring mis en place en 2025
- ✔ 114 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✔ 14,8 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✔ La moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ 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)



39,20 /100

Cullera

Centro Comercial Carrefour Cullera

- Surface : 11 344 m²
- Typologie : Commerces
- Date d'acquisition : 19/06/2025

Notes :

E : 26,67/52 S : 7,62/22 G : 4,91/26

- ✔ Pas de système de monitoring
- ✔ 54 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✔ 22,8 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✔ La moitié des équipements de plomberie est hydro-économique
- ✔ Pas de solution(s) de mobilité durable
- ✔ Profil de vulnérabilité en cours de réalisation
- ✔ 1 bail intègre une annexe environnementale
- ✔ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



38,90 /100

Berlin

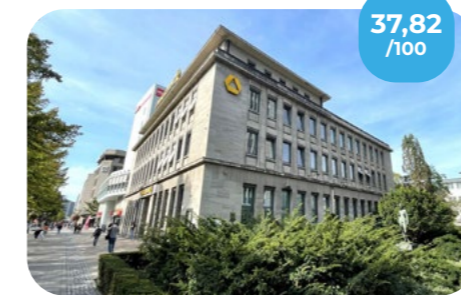
Vulkanstrasse 1

- Surface : 3 335 m²
- Typologie : Bureaux
- Date d'acquisition : 15/12/2024

Notes :

E : 19,35/52 S : 12,40/22 G : 7,15/26

- ✔ Pas de système de monitoring
- ✔ 70,2 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✔ 25,6 GES kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✔ Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- ✔ 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)



37,82 /100

Duisburg

Königstraße 15 - 19

- Surface : 3 246 m²
- Typologie : Bureaux
- Date d'acquisition : 01/04/2024

Notes :



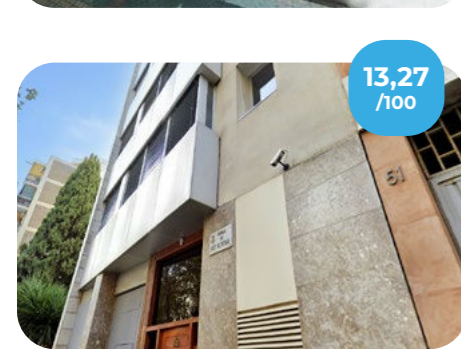


E : 16,46/52 S : 14,88/22 G : 6,48/26

- ✔ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ✔ 68,2 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✔ 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

⁽¹⁾ Source : DPE.

Les 5 actifs les moins performants en ESG

En valeur vénale - 6 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)

 <p>15,10 /100</p>	<p>Tolède <i>C. Río Jarama, 150, 45007</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surface : 44 026 m² Typologie : Logistique et locaux d'activités Date d'acquisition : 12/12/2025 <p>Notes :</p> <p>E : 8,70/52 S : 5,90/22 G : 0,50/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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) La moitié des équipements de plomberie est hydro économe Pas de solution 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)
 <p>13,94 /100</p>	<p>Alicante <i>Carrer Girona, 18</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surface : 364 m² Typologie : Commerces Date d'acquisition : 25/11/2022 <p>Notes :</p> <p>E : 3,37/52 S : 5,80/22 G : 4,77/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> Système de monitoring mis en place en 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 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)
 <p>13,27 /100</p>	<p>Hospitalet <i>Ed. Hospitalet de Llobregat, Rambla Justo Oliveras, 49</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surface : 266 m² Typologie : Commerces Date d'acquisition : 13/02/2023 <p>Notes :</p> <p>E : 2,67/52 S : 5,80/22 G : 4,80/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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 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)
 <p>11,90 /100</p>	<p>Barcelone "Serdenya" <i>Calle Serdenya 548-550</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surface : 269 m² Typologie : Bureaux Date d'acquisition : 28/07/2022 <p>Notes :</p> <p>E : 1,33/52 S : 5,80/22 G : 4,77/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> Système de monitoring mis en place en 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
 <p>10,30 /100</p>	<p>Montcada <i>Poligono Industrial Pla d'en Coll, Montcada i Reixac</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Surface : 4 020 m² Typologie : Logistique et locaux d'activités Date d'acquisition : 26/01/2023 <p>Notes :</p> <p>E : 1,33/52 S : 5,93/22 G : 3,04/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> Système de monitoring mis en place en 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

^(P) 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 notre démarche ESG.

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

<p>Les collaborateurs de Sogenial Immobilier</p> <p>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.</p> <p>Les procédures internes de la société intègrent pleinement ces enjeux.</p>	<p>Les investisseurs et distributeurs</p> <p>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.</p>	<p>Les Property Managers externes</p> <p>Un engagement formalisé est signé avec les Property Managers externes.</p> <p>Les procédures appliquées aux PM externes intègrent les enjeux ESG.</p>
---	---	---

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 certains 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.



Inventaire

au 31/12/2025

Adresse	Note ESG 2024 (/100)	Note ESG 2025 (/100)
Montcada - calle Pla de Matabous. 36-38. Polígono Industrial Pla d'en Coll.	7,53	10,30
Barcelone "Madrazo" - calle Madrazo 60-66	10,57	11,87
Barcelone "Diputació" - calle Diputación 380	10,57	11,90
Barcelone "Sardenya" - calle Sardenya 548-550	10,57	11,90
Hospitalet, rambla Justo Oliveras, 49	13,24	13,27
Alicante - carrer Girona, 18	13,94	13,94
Tolède - calle Río Jarama, 150	N/A	15,10
Algete - calle Tejera 2	N/A	15,70
Getafe - avenida Galileo Galilei n° 2	8,30	16,00
Zafra, avenida de la Estación, 12	15,25	16,16
Oviedo, calle Marqués de Santa Cruz, 13	12,97	16,58
Mejorada del Campo II, calle Segura 1, Naves 6 & 17-18	12,44	17,41
Bruxelles - avenue Louise 500	12,03	17,50
Palma de Majorque - carrer del Ter, C. de Son Fuster Nou, 19	15,28	18,32
Barcelone "Major" - Plaça Major, 41	10,57	18,47
Porto - Boavista 253	N/A	19,64
Barcelone "Roger de Flor" - carrer de Roger de Flor, 18	10,57	19,77
Barcelone "Gran Vía" - calle Gran Vía de les Corts Catalanes 751	10,57	19,78
Zaragoza - calle Alaún, 19, Polígono Industrial Plataforma Logística Plaza	13,67	19,96
Olen - Doffen 75	11,27	20,10
Evere - rue Colonel Bourg 123-129	12,03	20,51
Pedrola, calle Bonavía, 2	12,23	21,05
Gijón, plaza Fernando VI, 2	17,72	21,29
Tournai - avenue de Maire 19	14,78	21,60
Llanes - calle Manuel Romano, 3	21,83	22,53
Zumaia - Parcela A-3 del Poligono Industrial Sansinenea	18,30	22,98
Lisbonne - Defensores de Chavez 45	N/A	23,10
Liege - rue Joffre 7/13 & Place de la république Francaise 3	16,69	23,90
Bruxelles - quai des Péniches 56	14,43	24,25
Benidorm - Avinguda Callosa D'Ensarrià, 2	18,98	27,49
Mejorada del Campo, calle Segura 1	20,87	30,36
Viana do Castelo - Alameda António Alves Cunha, 208	29,68	32,18
Arruda dos Vinhos - Zona Industrial Polypark, Estrada Quinta de Matos, n°4	34,79	35,70
Duisbourg - Königstraße 15-19	35,47	37,82
Berlin - Vulkanstrasse 1	31,75	38,90
Cullera - centro Comercial Carrefour Cullera	38,30	39,20
Evora - rua Luis Adelino Fonseca, 6	39,48	40,39
Ovar - Vida Ovar - Zona Industrial de Ovar	N/A	56,00

Exemples d'actions

sur le portefeuille Cœur d'Europe



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

