



SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS

Rapport annuel ISR 2025




SOGENIAL
— I M M O B I L I E R —

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

Le mot du Président



La labellisation ISR de la SCPI Cœur de Régions a permis à Sogenial Immobilier de faire de l'immobilier responsable un véritable levier de performance. En procédant à l'évaluation de 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 rendre nos actifs résilients aux enjeux ESG. La valeur d'un bien immobilier dépend désormais de sa capacité à résister aux événements climatiques extrêmes de plus en plus récurrents, afin de réduire le risque de dépréciation lié à l'obsolescence environnementale des actifs.

En complément des mesures ESG, nos actifs sont soumis à la réglementation 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 photovoltaïques 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 de Régions 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



Bien de logistique et locaux d'activités à Corbières, acquis en décembre 2021

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 de Régions	20

Chiffres clés

au 31/12/2025

Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

92

Biens immobiliers

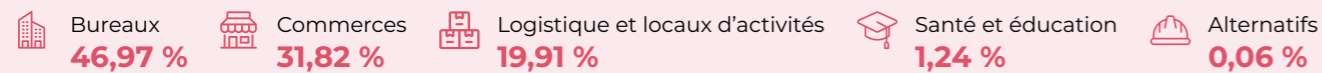
237 993 m²

Surface globale

195

Entreprises locataires

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Répartition géographique - selon la valeur vénale



Les notes ESG

26,17/100

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

32,30/100

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 supranationales) 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 de Régions est celle de 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 :



Environnement

6 enjeux



Social

4 enjeux



Gouvernance

3 enjeux

Les enjeux ESG sont détaillés en page 10.

La note ESG minimale de la SCPI Cœur de Régions est fixée à 40/100. 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 40/100. 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 40/100, 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.

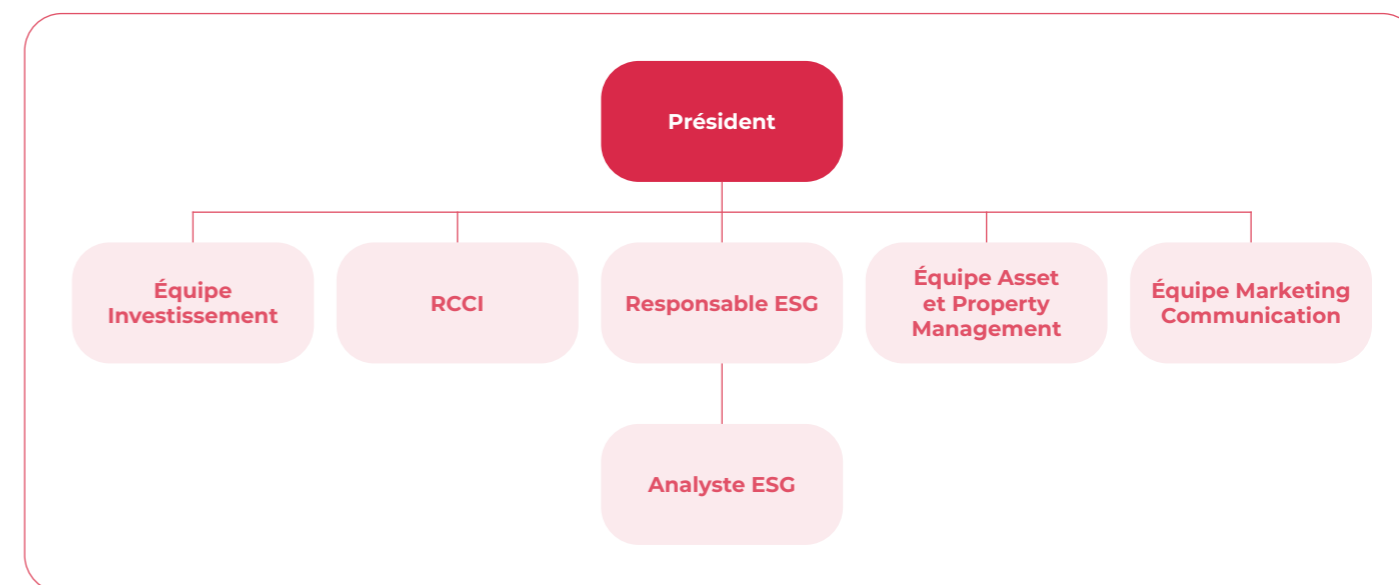


Moyens mis en œuvre

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 de Régions 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 :

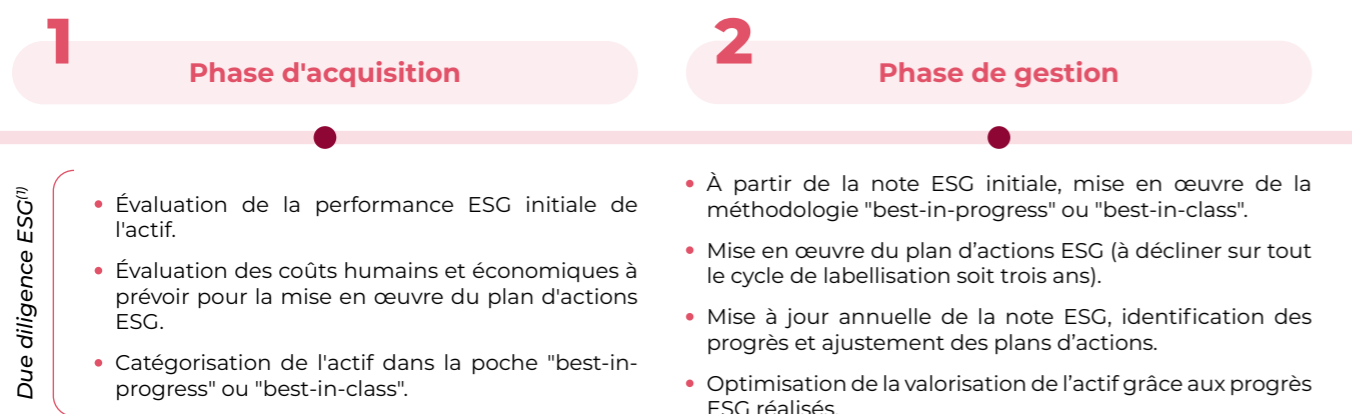
52 % Environnement

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	0 %	43 %	100 %
Carbone	Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives) (kWhEF/an/m ² tout usage)	136,2 (Deepki ⁽³⁾ : 122)	108 (Deepki ⁽⁴⁾ : 121)	35 %
	Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives) (kgéqCO ₂ /m ² /an tout usage)	8,7 (Deepki ⁽³⁾ : 9,3)	7,4 (Deepki ⁽⁴⁾ : 10)	35 %
Eau	Part des actifs ayant plus de 50 % d'équipements économes en eau	8 %	22,5 %	22,5 % ⁽⁵⁾
Mobilité douce	Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos	13	45	100 %
Résilience climatique	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité aux phénomènes liés au changement climatique	97 %	97 %	100 %
Relations avec les parties prenantes	Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG	60 %	60 %	100 %
	Part des locataires ayant signé un bail vert	13 %	23 %	100 %

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

⁽²⁾ Conformément au référentiel du label ISR, plus de 90 % des actifs de la SCPI doivent faire l'objet d'une évaluation ESG. En 2025, le portefeuille de la SCPI Cœur de Régions ayant fait l'objet d'une évaluation ESG s'élève à 96 % des actifs du patrimoine.

⁽³⁾ Source : Index Deepki France 2024.

⁽⁴⁾ Source : Index Deepki France 2025.

⁽⁵⁾ Périmètre audité au 31/12/2025 pour l'installation d'équipements hydro-économes.



43 %

des actifs de la SCPI Cœur de Régions 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 de Régions. 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 %)

L'eau est une ressource naturelle qu'il nous faut préserver. C'est pourquoi nous incitons nos locataires à installer des équipements hydro-économiques afin de diminuer la consommation d'eau ainsi que les coûts liés à cette consommation.

Indicateurs sociaux



Mobilité durable

Pour diminuer l'impact carbone lié aux déplacements vers et depuis nos actifs, nous mettons en place diverses initiatives visant à faciliter l'adoption de modes de transport respectueux de l'environnement au sein de notre portefeuille immobilier.

À ce jour, 28 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.



Annexe environnementale

(% de baux ayant une annexe environnementale)

Dans le but d'intégrer les locataires dans notre démarche d'investissement responsable, nous intégrons une annexe environnementale dans tous nos nouveaux baux ou à l'occasion de reconduction ou signature d'avenant. Les annexes environnementales permettent d'instaurer un dialogue entre locataire et bailleur sur les sujets liés à la performance énergétique de l'actif, l'usage des locaux, les consommations énergétiques, la gestion des déchets ou encore le confort et le bien-être des occupants.

À ce jour, 23 % des locataires ont signé cette annexe, un premier pas essentiel pour encourager l'engagement de nos partenaires dans la gestion durable des immeubles.

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 climatique des actifs est une étape essentielle pour identifier et anticiper les risques climatiques auxquels ils sont exposés. Les profils de vulnérabilité des actifs ont été effectués avec l'outil Bat-ADAPT de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour connaître l'exposition de nos actifs aux risques climatiques tels que les inondations, les vagues de chaleur, tempêtes, etc.

À ce jour, 97 % des actifs ont fait l'objet de cette analyse. Deux risques majeurs émergent pour la majorité des sites : une forte exposition aux vagues de chaleur et un risque élevé d'inondation pour certains actifs situés en zones sensibles. Des mesures d'adaptabilité et de prévention sont en cours d'étude pour répondre à ces risques climatiques.



Clause ESG

(% de contrats de prestation/mandats de gestion sous la responsabilité du propriétaire ayant une clause ESG)

Nous avons systématisé l'intégration d'une clause ESG dans les contrats de prestataires et mandats de gestion. Ces clauses garantissent l'application de bonnes pratiques en matière d'environnement (réduction de l'empreinte carbone, gestion des déchets), de 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).

En 2025, 60 % de nos prestataires ont intégré la clause ESG dans leur contrats ou mandats de gestion, formalisant leur engagement envers des pratiques durables et éthiques. Cette avancée renforce notre capacité à suivre et évaluer leur implication dans la durée.

Les 5 actifs les plus importants

En valeur vénale - 21 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



25,70 /100

Hérouville-Saint-Clair

Rue de la Pompe

- Surface : 17 201 m²
- Typologie : **Commerces**
- Date d'acquisition : 24/02/2024

Notes :

E : 11,33/52 S : 4,93/22 G : 9,44/26

- ✓ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ✓ 67,06 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 4,36 GES kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✓ Manque d'informations sur les équipements de plomberie
- ✗ Pas de solution de mobilité durable
- ✗ Exposé très fortement à la chaleur
- ✗ 12 annexes environnementales signées
- ✗ Clause ESG signée par le prestataire



45,06 /100

Lieusaint "Spirito Verde"

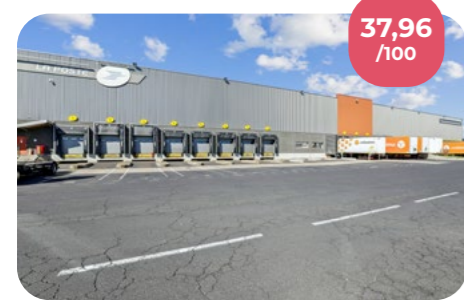
11 / 13 / 15 Avenue Pierre Point

- Surface : 6 053 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 24/09/2021

Notes :

E : 26,16/52 S : 7,33/22 G : 11,57/26

- ✓ Solution de monitoring de l'énergie installée
- ✓ 63,43 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✓ 4,1 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)



37,96 /100

Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"

28 boulevard Louis CHARTOIRE

- Surface : 13 554 m²
- Typologie : **Commerces**
- Date d'acquisition : 20/10/2023

Notes :

E : 23,25/52 S : 9,80/22 G : 4,91/26

- ✓ Solution de monitoring de l'énergie installée
- ✓ 151 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✓ 24 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✓ 75 % d'équipements hydro-économiques
- ✗ 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)



47,88 /100

Toulouse "Epoq"

84 Voie du TOEC

- Surface : 5 288 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 25/10/2024

Notes :

E : 30,25/52 S : 12,63/22 G : 5,00/26

- ✓ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ✓ 33,91 kWhEF/m²/an⁽²⁾
- ✓ 2 kgeqCO₂/m²/an⁽²⁾
- ✓ 75 % d'équipements hydro-économiques
- ✗ Bornes de recharge / Charge vélos
- ✗ Exposé fortement au risque de chaleur, précipitations et inondations
- ✗ Les baux de plus de 2 000 m² possèdent une annexe environnementale
- ✗ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



24,88 /100

Beaurains

400 rue des Bleuets

- Surface : 10 731 m²
- Typologie : **Commerces**
- Date d'acquisition : 19/12/2024

Notes :

E : 10,98/52 S : 9,90/22 G : 4,00/26

- ✓ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ✓ 206 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 des DPE couvrent 62 % de la surface du bâtiment.

⁽²⁾ Source : DPE.

Les 5 actifs les plus performants en ESG

En valeur vénale - 13,1 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)



54,24 /100

Valbonne "Ecoryzon"

505 route des Lucioles

- Surface : 2 870 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 16/12/2024

Notes :

E : 35,75/52 S : 12,82/22 G : 5,67/26

- ✓ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ✓ 9,56 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 1 GES 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)



50,98 /100

Famars

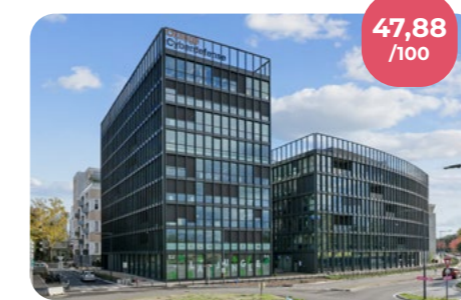
180 rue Joseph-Louis Lagrange, Technopôle Transalley

- Surface : 3 242 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 14/12/2021

Notes :

E : 33,89/52 S : 9,68/22 G : 7,41/26

- ✓ Solution de monitoring de l'énergie installée
- ✓ 103,7 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 7 GES kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 50 % des équipements sont 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)



47,88 /100

Toulouse "Epoq"

84 Voie du TOEC

- Surface : 5 288 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 25/10/2024

Notes :

E : 30,25/52 S : 12,63/22 G : 5,00/26

- ✓ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée
- ✓ 33,91 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 2 kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 75 % d'équipements hydro-économiques
- ✗ Bornes de recharge / Charge vélos
- ✗ Exposé fortement au risque de chaleur, précipitations et inondations
- ✗ Les baux de plus de 2 000 m² possèdent une annexe environnementale
- ✗ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)



46,40 /100

Castelnau-le-Lez

639 rue du Mas de Verchant

- Surface : 2 984 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 30/04/2025

Notes :

E : 22,20/52 S : 16,70/22 G : 7,50/26

- ✓ Mise en place d'un système de monitoring prévu sur l'année 2025
- ✓ 34,78 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 2 kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✓ Aucun équipement n'est hydro-économe
- ✗ 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)



45,06 /100

Lieusaint "Spirito Verde"

11 / 13 / 15 Avenue Pierre Point

- Surface : 6 052 m²
- Typologie : **Bureaux**
- Date d'acquisition : 24/09/2021

Notes :


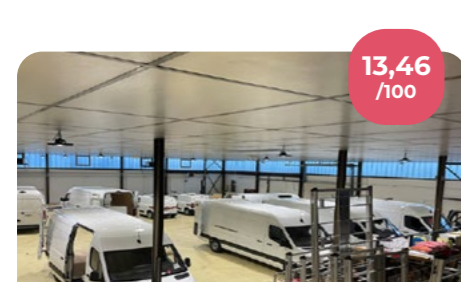
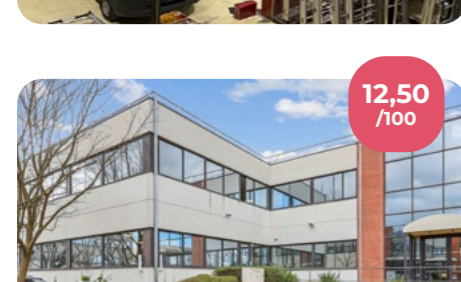

E : 26,16/52 S : 7,33/22 G : 11,57/26

- ✓ Solution de monitoring de l'énergie installée
- ✓ 63,43 kWhEF/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 4,1 kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾
- ✓ 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)

⁽¹⁾ Source : DPE.

Les 5 actifs les moins performants en ESG

En valeur vénale - 4,5 % de la SCPI en Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)

 <p>14,74 /100</p>	<p>Villeneuve-Saint-Georges <i>1 impasse Saint Georges</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 384 m² • Typologie : Commerces • Date d'acquisition : 15/12/2020 <p>Notes :</p> <p>E : 3,89/52 S : 5,10/22 G : 5,75/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Solution de monitoring de l'énergie installée ✔ 804 kWhEF/m²/an⁽¹⁾ ✔ 118,3 kgeqCO₂/m²/an⁽¹⁾ ✔ Aucun équipement n'est hydro-économe ⚠ 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)
 <p>13,60 /100</p>	<p>Porcheville <i>1 rue Gustave Eiffel</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 4 381 m² • Typologie : Commerces • Date d'acquisition : 18/12/2025 <p>Notes :</p> <p>E : 10,70/52 S : 0,90/22 G : 2,00/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Aucune solution de monitoring de l'énergie déployée ✔ 10,87 kWhEF/m²/an⁽¹⁾ ✔ 1 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)
 <p>13,46 /100</p>	<p>Illzach <i>66 avenue de Belgique</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 2 448 m² • Typologie : Logistique et locaux d'activités • Date d'acquisition : 27/10/2022 <p>Notes :</p> <p>E : 5,55/52 S : 5,00/22 G : 2,91/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Solution de monitoring de l'énergie installée ✔ 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)
 <p>12,50 /100</p>	<p>Toulouse <i>2 impasse Henri Pitot</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 1 901 m² • Typologie : Logistique et locaux d'activités • Date d'acquisition : 24/05/2022 <p>Notes :</p> <p>E : 5,23/52 S : 7,27/22 G : 0/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Solution de monitoring en cours d'installation ✔ 33,92 kWhEF/m²/an⁽¹⁾ ✔ 2,39 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 précipitation et inondation ⚠ Le bail ne dispose pas d'annexe environnementale ⚠ Clause ESG : prestataires gérés par le(s) locataire(s)
 <p>11,81 /100</p>	<p>Maillane <i>Poudaire Ouest, Rte de St-Rémy de Provence</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Surface : 5 037 m² • Typologie : Logistique et locaux d'activités • Date d'acquisition : 21/08/2023 <p>Notes :</p> <p>E : 5,50/52 S : 1,40/22 G : 4,91/26</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✔ Solution de monitoring de l'énergie installée ✔ 200,9 kWhEF/m²/an⁽¹⁾ ✔ 13 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 notre démarche ESG.

Les parties prenantes de la SCPI Cœur de Régions sont :

<p>Les collaborateurs de Sogenial Immobilier</p> <p>Les services Property Management, Asset Management et Investissement sont régulièrement formés aux 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>
<p>Les locataires</p> <p>Un guide des bonnes pratiques environnementales est transmis à 100 % des locataires pour application sur site.</p> <p>Les annexes environnementales sont automatiquement ajoutées dans les nouveaux baux ou ceux en renouvellement.</p>		<p>Les prestataires</p> <p>Des clauses ESG sont signées par nos prestataires de services et/ou travaux (pour les contrats portés directement par la SCPI).</p>



Inventaire

au 31/12/2025

Adresse	Note ESG 2024 (/100)	Note ESG 2025 (/100)
Maillane - Route de Saint Rémy de Provence	7,51	11,81
Toulouse - 2 impasse Henri Pitot	12,5	12,5
Illzach - 66 route de Belgique	7,6	13,46
Porcheville - 1 rue Gustave Eiffel	N/A	13,6
Villeneuve-Saint-Georges - 2 avenue de Melun	11,9	14,74
Chalon-sur-Saône - 13 rue René Cassin	13,42	15,44
Aimargues - 7 rue du Colonel Arnaud Beltrame	14,21	16,1
Blanzac - Zone d'activités du Montel Haut	13,86	16,77
Montaigu - 104 rue Marie Curie	14,75	17,59
Montivilliers - Centre Commercial La Lézarde	N/A	17,6
Charleville-Mézières "Orexad" - 8 rue André Joseph	16,06	18,97
Roubaix - 25 rue Corneille	15,08	18,98
Chaumont - 18 route de Neuilly	N/A	19
Beaune - 42 route de Pommard	N/A	20,2
Montreuil - 38 avenue de la Résistance	14,15	20,61
Niort - 10 rue Robert Turgot	17,89	20,89
Guipavas 2 - 90 rue Charles Nungesser	18,19	21,1
Fauverney - Zac de Boulouze	N/A	21,2
Lezennes - Rue Chanzy	N/A	21,2
Estillac - 2-3 allée des Frênes	18,31	21,22
Corbières - EcoParc – Quartier de la Gare	18,62	21,53
Cluses - 17 rue Maréchal de Lattre Tassigny	19,15	22,06
Signes - 99 allée de Bruxelles	19,94	22,85
Cherbourg-en-Cotentin - des Marettes et du Rond Point, rue du Parc d'Activités	N/A	22,9
Saint-Doulchard - 675 route de Vouzeron	20,15	22,99
Voiron - 14 rue Louis Armand	N/A	23
Bruz - 20 rue Louis Blériot	20,21	23,05
Brest - 1/3 rue Edouard Belin	19,22	23,23
Chatte - La Gloriette	20,38	23,29
Férin - 142 route Nationale	19,11	23,66
Caudebec-lès-Elbeuf - 112 rue de la Chaussée	11,9	24,02
Le Pecq - 54 route de Sartrouville	21,22	24,13
Amiens - 41 rue Jules Barni	21,78	24,62
Beaurains - 400 rue des Bleuets	21,48	24,88
Coignières - 4 rue Jacquard	19,3	25,07
Sens - 5 boulevard du Pont de Fer	N/A	25,1
Hérouville-Saint-Clair - rue de la Pompe – Retail Park Saint-Clair	18,76	25,7
Charleville-Mézières "SM" - 35 rue de la République	23,48	26,32
Bordeaux - 160 rue du Palais Gallien	23,67	26,51
Tarbes - 3 rue Robert Destarac	22,98	27,42
Péronne - 48 avenue Danicourt	22,51	27,79

...

Adresse	Note ESG 2024 (/100)	Note ESG 2025 (/100)
Castelsarrasin - 56 chemin de la Chaumière	20,02	28,02
Les Ulis - 6 avenue de l'Atlantique	25,24	28,15
Roanne - 11 boulevard de Valmy	24,61	29,06
Barentin - Centre Commercial Carrefour, Le Mesnil Roux	24,84	29,15
Agen - 541 avenue du Midi - Zac Agen Sud	27,36	30,27
La Roche-sur-Yon - rue Pierre Gilles de Gennes	21,11	30,32
Seclin - 13 rue de Lorival	27,45	30,36
Marseille - 32 boulevard Michelet	27,7	30,61
Bobigny - 1 avenue Youri Gagarin	27,97	30,87
Couëron - rue des Grandes Bosses	25,51	31,95
Versailles - 86 rue Albert Sarraut	24,91	32,41
Reims - 23 rue Jacques de la Giraudière	29,55	32,46
Dax - 13 avenue Francis Planté	30,15	33,06
Saints-Geosmes - 18 route de Dijon	N/A	33,3
Lieusaint "Carré Sénart" - 2 Allée de la Mixité	28,81	33,39
Hallennes-lez-Haubourdin - Parc des Pyramides	29,44	33,88
Avignon - 91 allées de Fenaisons	31,24	34,15
Aix-en-Provence - 490 avenue Galilée	31,6	34,51
Montivilliers - Centre Commerciale la lézard	27,83	34,87
Dardilly - 5-7 chemin du Tronchon	32,21	35,05
Lyon - 2 place Camille Georges	32,38	35,22
Pau - 43 avenue Larribau	31,23	35,24
Vénissieux - 9004 allée des Savoies	32,34	35,25
Sophia Antipolis - 400 avenue Roumanille	32,65	35,56
Guipavas - 110 rue Charles Nungesser	30,77	35,71
Marly - 176 rue de Romainville	33,09	36
Cormontreuil - 1-3 rue des Blancs Monts	33,08	36,05
Carvin - 44 rue Elie Cartan	35,02	36,2
Clermont-Ferrand - 15 rue Jean Claret	31,58	36,26
Yutz - 16 rue des Myotis	34,01	36,85
Saint-Priest - 3-5 et 8-10 rue René Coty	32,93	37,17
Saint-Amand-Montrond - 77 avenue du Général de Gaulle	27,42	37,2
Ajaccio - Zone Commerciale Mezzavia	34,51	37,42
Clermont-Ferrand - 28 boulevard Louis Chartois	33,58	37,96
Saint-Martin-des-Champs - 4 impasse des Frères Lumières	32,61	38,45
Le Bourget-du-Lac - 17 avenue du Lac Léman	36,44	39,35
Montbonnot - 11 rue de Lavoisier	36,63	39,54
Saint-Herblain - 1 impasse Augustin Fresnel	36,89	39,8
Bourges - 1/3 rue Maurice Roy	38,38	41,22
Aix-en-Provence - 595 rue Pierre Berthier	N/A	42,05
Mérignac - 6 rue Pierre Georges Latécoère	39,72	42,44
Croissy - 22 allée des Sablières	27,3	43,08
Lesquin - 10 rue des Peupliers	40,74	43,57
Lieusaint "Spirito Verde" - 11-13 avenue Pierre Point	38,62	45,06
Castelnau-le-Lez - 639 rue du Mas de Verchant	N/A	46,4
Toulouse "Epoq" - 84 voie du Toec	45,88	47,88
Famars - Technopôle Transalley	48,07	50,98
Valbonne "Ecoryzon" - 505 Route des Lucioles	50,84	54,24

Exemples d'actions sur le portefeuille Cœur de Régions



Saint-Amand-Montrond (18) - Commerces



Beaurains (62) - Commerces



Barentin (76) - Commerces

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS



Sogénial Immobilier · Société de gestion de portefeuille,
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris 📞 01 42 89 19 52 @ contact@sogénial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95