

# Mise en conformité Règlement SFDR

Informations précontractuelles pour les produits financiers relevant de l'article 8 paragraphes 1, 2 et 2 bis du Règlement (UE) 2019/2088 et de l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852



**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

**Par investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

**Les indicateurs** de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

**Nom du produit : SCPI Cœur de Régions**

**Entité légale : RCS Paris 322 982 075**

**Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?**

OUI

NON

- Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S), et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ... % d'investissements durables.
  - Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
  - Ayant un objectif social
- Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

**Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?**

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité. La SCPI Cœur de Régions a pour but le développement économique et social des territoires français par la promotion de l'économie locale tout en tenant compte des enjeux environnementaux locaux et nationaux.

Compte tenu du contexte de la double matérialité et de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur de Régions présente un objectif de rendement stable et de valorisation à long terme en intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité.

Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur de Régions intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la bonne gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs et de la prise d'engagements spécifiques.

De manière globale, la SCPI vise, au travers de cette démarche, à :

- améliorer la performance environnementale des actifs sous gestion,
- approfondir la connaissance du patrimoine,
- contribuer à la durabilité des bâtiments,
- et à améliorer les relations avec les parties prenantes.

Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR en avril 2024.



- Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité utilisés sont d'ordre environnemental, social et de bonne gouvernance (ESG) :

- **4 indicateurs environnementaux :**
  - Consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie
  - Emissions de GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements hydroéconomiques
- **1 indicateur social :**
  - Nombre d'initiatives moyennes en faveur de la mobilité durable.
    - Cet indicateur est associé à un sous-indicateur ayant un focus plus précis sur le nombre d'actifs avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou des racks à vélo
- **3 indicateurs de gouvernance :**
  - Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité climatique
  - Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclut des clauses ESG (sous la responsabilité de la SCPI)
  - Part des actifs intégrant une annexe environnementale
- Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Outre la démarche d'amélioration globale, la SCPI Cœur de Régions a identifié des enjeux ESG sur lesquels elle souhaite particulièrement agir : la performance énergétique des bâtiments, l'encouragement de la mobilité durable et le renforcement des relations avec ses parties prenantes. Concrètement, cela se traduit par les objectifs suivants :

- **Réduire l'empreinte environnementale des actifs en :**
  - Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES et des consommations en eau
  - Améliorant le suivi de ces différentes consommations
- **Encourager la mobilité durable en :**
  - Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques quand cela est économiquement et techniquement viable
  - Installant des racks à vélo
- **Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG**, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable en :
  - Organisant des réunions dédiées aux sujets ESG (comités verts annuels)
- Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Cœur de Régions ne s'est pas fixé d'objectif investissement durable au sens de la SFDR.

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les principales incidences négatives ne sont pas prises en compte par la SCPI Cœur de Régions.

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Cœur de Régions ne s'est pas fixé d'objectif investissement durable au sens de la SFDR.



**La stratégie d'investissement** guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des Droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.*

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

*Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.*

### Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

OUI

NON

### Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les actifs de la SCPI Cœur de Régions font l'objet d'une politique de contrôle, de suivi et de gestion des risques ESG.

- Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

3 catégories de risques ont été identifiées :

- **Le risque de durabilité :**

Un risque en matière de durabilité est un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La SCPI Cœur de Régions se prémunit au maximum des risques de durabilité en procédant à une évaluation ESG des actifs. Cette évaluation permet d'anticiper au maximum une quelconque incidence négative environnementale, sociale ou de gouvernance sur lesdits actifs. Ces évaluations sont revues chaque année afin de s'assurer que les impacts identifiés soient évités ou anticipés et, ainsi, ne nuisent pas ou peu au portefeuille d'actifs.

- **Risques physiques :**

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des évènements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.

La SCPI Cœur de Régions intègre dans son évaluation ESG le potentiel impact du changement climatique sur ces actifs en réalisant une étude de vulnérabilité sur chacun de ses bâtiments. Lorsque cela s'avère nécessaire, un plan d'action est mis en place afin de limiter l'impact de ces risques sur l'actif.

- **Risques de transition :**

Les risques de transition résultent de l'évolution de la réglementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. Etudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif

de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommations, de travail et de mobilités, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

**Les activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités).

Afin de se prémunir du risque de transition, la SCPI Cœur de Régions intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds labélisés un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de se conformer le cas échéant aux différentes exigences.

Ces différents risques sont contrôlés à travers une revue annuelle réalisée par le RCCI et le pôle ESG. Nous contrôlons également les audits ESG en interne et en externe, la note de chaque actif, les plans d'action et leur mise en œuvre.

- Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

S'il n'y a pas de taux minimal d'engagement à réduire la portée des investissements, Cœur de Régions est par essence structurée autour de sa méthodologie ISR. Ainsi, 100% des actifs de la SCPI sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

- Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Au-delà de l'évaluation de la performance ESG des actifs, la démarche ESG mise en œuvre vient impacter l'ensemble des procédures et des processus qui régissent la vie du fonds, de l'acquisition à la gestion.

Dans le cadre de la labellisation de la SCPI Cœur de Régions, l'ensemble des actifs présents dans le fonds lors de l'audit initial font l'objet d'une évaluation ESG. Pour ce faire, la SCPI s'appuie conjointement sur ses équipes en interne (Invest et Asset Managers) et le prestataire externe spécialisé. Les plans d'action sont validés, intégrés aux plans de travaux et mis en œuvre par les équipes de la SCPI.

En ce qui concerne les actifs acquis durant le cycle de labellisation, la SCPI intègre la dimension ESG dans la phase de due diligence. Plus précisément, dans le cadre de la négociation et de la finalisation d'une acquisition, une due diligence ESG est réalisée pour tous les actifs. Au cas par cas selon les actifs et les besoins, d'autres études sont réalisées : audit technique, missions ESG spécifiques, analyse réglementaire (DEET, décret BACS...).

La phase de due diligence permet ainsi 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.

Les relations étroites entre le service Investissement et Asset Management lors de cette phase de négociation et de finalisation de l'acquisition permettent d'assurer une fluidité dans la transmission de l'information et dans l'implémentation de la démarche ESG au niveau de l'actif.

Lorsque des visites sont réalisées par l'asset manager et le property manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les sujets ESG est intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction mais également d'incarner concrètement la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de garantir que les actions sont en phase avec l'usage du bâtiment et les attentes croissantes des locataires en matière de durabilité. Ces visites et ces échanges permettent de vérifier les caractéristiques ESG des actifs, la mise en œuvre des actions prévues, et de mettre à jour annuellement leur notation.

En parallèle, une sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques a vocation à être réalisée. Cela passera notamment par la diffusion à l'ensemble des locataires d'un guide de bonnes pratiques dans le but de favoriser l'adoption effective d'écogestes.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



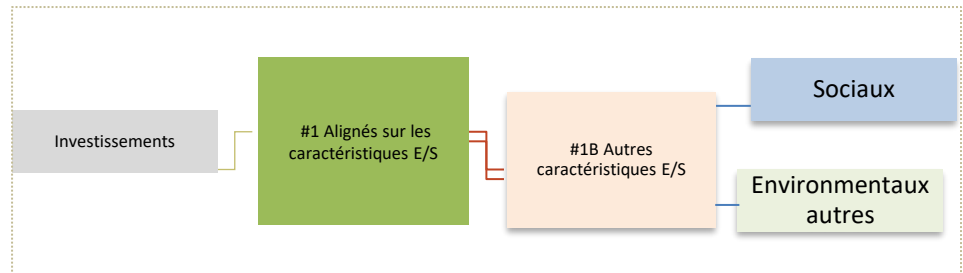
## Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant des actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.

Consciente du contexte caractérisé par le principe de double matérialité, mais également par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée d'une politique d'investissement responsable afin d'améliorer la performance ESG des actifs.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le produit financier n'utilise pas de produit dérivé.



Le symbole représente des investissements sur le plan environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



## Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fond n'a pas d'investissement durable aligné sur la taxinomie de l'UE.

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

OUI

NON

Gaz naturel  Nucléaire

- Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements de la SCPI dans les activités transitoires et habilitantes est fixée à 0%.



## Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissement durable du fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%.

## Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements sur le plan social est de 0%



## Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La totalité des investissements promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Ainsi, aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».



## Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

La SCPI Cœur de Régions déploie une démarche « best-in-progress » qui repose sur la progression de la performance ESG des actifs sur le cycle de labellisation de trois ans. La mise en œuvre de cette démarche se structure autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG et de la définition d'une note ESG minimale.

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La grille d'évaluation, et notamment le choix des critères retenus, résulte d'un travail itératif de plusieurs mois réalisé conjointement avec le cabinet externe spécialisé en immobilier durable et les équipes dédiées en interne. Avant d'être validée, la grille a été testée sur un échantillon du portefeuille, permettant de préciser les points d'attention méthodologiques et réglementaires, d'ajuster le format, mais également d'introduire certaines distinctions entre différentes typologies d'actifs lorsque cela était nécessaire.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?

La note ESG minimale, qui permet de définir si un actif appartient à la poche d'actifs « best-in-progress » ou « best-in-class » permet de comparer la note initiale des actifs avec cette note minimale. Cette dernière est déterminante en ce qu'elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation pour les actifs. Cette note ESG correspond à un actif considéré comme performant sur les trois domaines E/S/G/ pour la SCPI Cœur de Régions, au regard de sa grille d'évaluation. La définition de cette note tient compte des différentes typologies d'actifs présentes dans le portefeuille à savoir des bureaux, des commerces, mais aussi des entrepôts. Cette note s'élève à 40/100.

- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Cet indice a été validé par un auditeur externe du label ISR. Cela témoigne de la pertinence de la grille.

- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

La méthodologie de calcul utilisée pour définir la note minimale est disponible sur le site internet de Sogenial Immobilier, au sein du document [Politique ISR de la SCPI Cœur de Régions](#).



## Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.sogenial.fr/>



**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 1200026