sogaris

ÉQUILIBRES COLLECTIFS

Exercice clos
le 31 décembre 2025

Rapport de performances

Financières, extra-financières,
patrimoniales, sociales

ÉQUILIBRES CÒLLECTIFS

SOMMAIRE

Préambule 06

1. LE GROUPE SOGARIS
UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES 08
1.1 Une gouvernance pensée pour l'intérêt général 10
1.2 Un modèle immobilier conçu pour la ville dense, durable et productive 12
1.3 Patrimoine : un outil performant 13

2. PERFORMANCE FINANCIÈRE 18
2.1 Vue d'ensemble 20
2.2 Trésorerie et endettement : le choix de maîtriser son destin 22
2.3 Comptes consolidés au 31 décembre 2025 24
2.4 Comptes sociaux de Sogaris SAEML au 31 décembre 2025 26

3. PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE, DURABILITÉ ET IMPACT 28
3.1 Une stratégie globale ancrée dans l'action 30
3.2 Performance extra-financière : renforcer les moyens de mesure et de pilotage 33
3.3 Performance sociale : l'égalité professionnelle comme boussole 37
3.4 Mettre en œuvre des ambitions fortes : projets et chantiers marquants de 2025 39
3.5 Faire progresser la connaissance, innover, expérimenter 41
3.6 Vers un reporting aligné sur les normes européennes 45

4. RISQUES ET INCERTITUDES
S'ADAPTER FACE À L'INTENSIFICATION DES FACTEURS 48
4.1 Démarche et méthodologie 50
4.2 Trois univers à maîtriser 51
4.3 En synthèse 53

5. ANNEXES 54

REBOND COLLECTIF

Depuis son installation à l'adidas arena, Porte de la Chapelle, le Paris Basketball incarne le renouveau d'un quartier en pleine transformation. En devenant sponsor du club pour les saisons 2024-2025 et 2025-2026, Sogaris affirme son ancrage local et son engagement pour un territoire dynamique, inclusif et tourné vers l'avenir, tout en soutenant une réussite collective sur le terrain.

Cette collaboration a naturellement inspiré la direction artistique de ce rapport, imprégnée de l'énergie, des codes et de l'esthétique du basketball.

SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

PRÉAMBULE



« Si nous sommes restés en équilibre, c'est parce que nous avons su regarder loin, sans jamais perdre de vue ce qui se passe au sol. »

GUILLAUME AUBERT
Directeur général du Groupe Sogaris

ÉQUILIBRES COLLECTIFS

Les années se suivent et se ressemblent pour le secteur de la logistique : déstabilisation des échanges mondiaux, multiplication des crises, remontée des taux, etc. C'est dans ce contexte de fortes secousses qu'est mise à l'épreuve la résilience de nos entreprises. Et 2025 aura été un bon test en la matière. Un de plus.

Pour Sogaris, 2025 aura été une année marquée avant toute chose par l'**équilibre**. Non pas l'équilibre qui immobilise, mais celui qui stabilise, pour mieux avancer. Sur la ligne de crête, concentré et en maîtrise de sa trajectoire d'investissement, entre réponse à la crise et poursuite de son déploiement, entre consolidation de ce que nous sommes et transformation vers ce que nous souhaitons devenir.

D'un côté, notre histoire, notre expérience, notre métier : la **logistique urbaine**, que nous avons contribué à façonner, parfois même à inventer. De l'autre, une ambition assumée, de plus en plus forte, de participer à la transformation productive des territoires. Entre les deux, un espace, celui de l'action, que nous avons choisi d'habiter pleinement.

Cette année, Sogaris a franchi le cap de devenir **société à mission**. Ce n'est pas un changement cosmétique : c'est un acte de conviction, qui fixe dans nos statuts la raison d'être votée en juin 2025, et qui l'ancre dans le quotidien de nos décisions. Nous avons choisi de rendre notre utilité visible et mesurable. Mieux, elle est désormais opposable, gage de notre confiance dans la constance de nos valeurs et dans la portée de nos projets. Là encore, une ligne de crête : tenir ensemble un modèle d'entreprise publique engagée et une stratégie économique ambitieuse. Faire de la mission non pas une contrainte, mais un moteur.

Notre nouveau plan stratégique a su lui aussi emprunter cette voie d'équilibre. Sans jamais se départir de maîtrise, il exige d'aller plus loin dans l'innovation, la décarbonation, la souveraineté et la réponse aux besoins des territoires. C'est dans ce contexte qu'il a élargi l'action de Sogaris à l'**activité productive** – dont la logistique urbaine constitue une verticale majeure –. Cette ouverture ne prend son sens que si elle sait s'inscrire dans la continuité de notre expertise et de notre savoir-faire, au service de l'intérêt général. Elle n'est tangible que si elle s'inscrit d'emblée dans les faits et c'est une grande réussite que d'avoir réussi, en 2025, l'acquisition du parc d'activités Le Mauvin à Aubervilliers : cet investissement historique pour le Groupe consolide notre implantation au cœur du Grand Paris et renforce notre portefeuille client. L'équilibre, encore.

Des preuves concrètes

Au-delà, c'est l'ensemble de l'activité de Sogaris qui s'est déployée à bon train en 2025 et les preuves ont été concrètes. Elles s'appellent Les Amarres, la Folie Champerret et tant d'autres. Elles prennent la forme d'un effort sans précédent en direction de la modernisation du patrimoine et de la livraison d'une première centrale solaire en activité à Mions (69). Elles se lisent au travers de l'Opération FLUID qui transforme la plateforme de Rungis pour la préparer aux décennies qui viennent. Elles se vivent dans nos alliances nouvelles avec des acteurs industriels, métropolitains ou d'intérêt général. Elles se mesurent dans les performances financières et extra-financières que nous mettons en transparence et en débat.

Elles s'incarnent dans nos partenaires, publics et privés, qui choisissent de travailler avec nous pour réinventer des lieux, des flux, des usages. Et aussi dans nos locataires, nos clients, nos territoires, qui attendent de nous des solutions utiles, concrètes, immédiatement activables. Elles s'incarnent enfin dans les équipes de Sogaris, engagées, déterminées, à leur tâche. L'année fut dense, exigeante, éprouvante mais nourrie de sens. L'équilibre d'un collectif capable de relever les défis ensemble.

Et si nous sommes restés en équilibre, c'est parce que nous avons su regarder loin, sans jamais perdre de vue ce qui se passe au sol. Garder la vision et l'ancrage. Notre mission et nos missions. L'ambition et la responsabilité.

Sur cette ligne de crête, Sogaris continue d'inventer son modèle : une entreprise qui sait lier utilité et performance, vision et action, logistique et production. Une entreprise de l'intérêt général, un acteur de l'impact qui assume d'ancrer ses performances dans le réel, au service de l'amélioration de nos biens communs.

NOS PERFORMANCES 2025 EN BREF

Chiffre d'affaires
103,3 M€
(+6,7 %)

EBITDA
43,7 M€
(+11,8 %)

Investissement
117,8 M€

Valeur du patrimoine
1 289 M€
(+4,44 %)

Taux de recouvrement
98,88 %

Évaluation extra-financière
6,4/10
(+0,3)

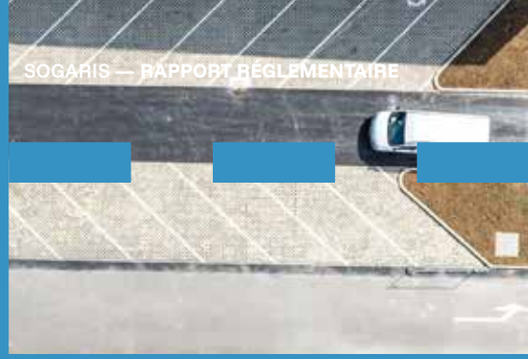
Intensité carbone moyenne du patrimoine
2 037 kgCO_2e/m²
(-1 %)

Superficie du patrimoine
835 000 m²
en exploitation
et 50 000 m²
en (re)développement

1



SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE





LE GROUPE SOGARIS

UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES

Liste des administrateurs au 31 décembre 2025

M. François Dagnaud, Président, Maire du 19e arrondissement de Paris

Mme Audrey Pulvar
Conseillère de Paris

Mme Alice Timsit
Conseillère de Paris

Mme Halima Jemni
Conseillère de Paris

Mme Raphaëlle Primet
Conseillère de Paris

M. François-Marie Didier
Conseiller de Paris

Mme Nathalie Leandri
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Mme Véronique Bergerol
Conseillère départementale des Hauts-de-Seine

M. Denis Larghero
Conseiller départemental des Hauts-de-Seine

M. Corentin Duprey
Vice-Président du conseil départemental de Seine-Saint-Denis

M. Hervé Gicquel
Conseiller départemental du Val-de-Marne

Mme Bérénice Bouculat
Directrice territoriale de la Banque des Territoires (Paris)

Mme Najoua Benfella
Directrice régionale adjointe de la Banque des Territoires (Île-de-France)

M. Bertrand Pardijon
Directeur Investissements et Prêts à la Caisse des Dépôts et Consignations

M. Richard Curnier
Directeur de la Banque des Territoires (Île-de-France)

M. Jean-Michel Genestier
Conseiller métropolitain

M. Olivier Noblecourt
Directeur Investissement local durable de Meridiam

LE GROUPE SOGARIS

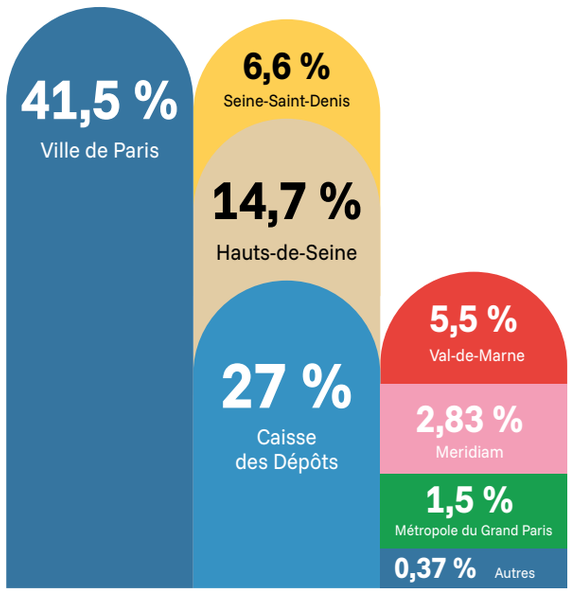
UNE ORGANISATION PERFORMANTE AU SERVICE DES TERRITOIRES

1.1 UNE GOUVERNANCE PENSÉE POUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le Conseil d'administration : empreinte des territoires et long terme

La composition du Conseil d'administration de Sogaris continue de refléter la diversité des territoires du Grand Paris (70 %) et conforte la place accordée aux investisseurs institutionnels de long terme (30 %).

En tant que société d'économie mixte (SEM), Sogaris porte avec conviction son modèle de développement urbain au sein d'un marché fortement concurrentiel avec le souci constant de l'intérêt général et des cobénéfices : décarbonation, souveraineté, transparence, réindustrialisation.



Un management opérationnel toujours paritaire

Le Comité de direction du Groupe a connu plusieurs évolutions au cours de l'année 2025, notamment au sein du pôle Investissements, Property Management, Asset Management, Relation client (IPARC), qui intègre depuis novembre la Direction de la maîtrise d'ouvrage et est intitulé « pôle Valorisation immobilière et patrimoniale » (VIP). Par ailleurs, le pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage (DSPM) est, depuis novembre 2025, renommé pôle Développement immobilier et Développement de l'activité (DIDA).

Avec le recrutement d'une nouvelle directrice exécutive ainsi que plusieurs promotions internes au cours de l'année 2025, le Comité de direction demeure paritaire, cohérent et fiable.

COMPOSITION DU COMITÉ DE DIRECTION (décembre 2025)



Comité exécutif

Jonathan Sebbane – Directeur général
Guillaume Aubert – Directeur général adjoint
Frédéric Schmidt – Directeur exécutif du pôle Valorisation immobilière et patrimoniale
Émilie Sampson – Directrice exécutive du pôle Développement immobilier et Développement de l'activité (arrivée en novembre 2025)



Pôle VIP

Aurélie Suquet – Directrice Asset Management et Investissements
Stéphane Besozzi – Directeur du Property Management
Honorine Fanelli – Directrice de la Maîtrise d'ouvrage
Roxane Auroy – Directrice adjointe de la Maîtrise d'ouvrage



Pôle Secrétariat général

Guillaume Vercoustre – Directeur financier
Hervé Champagne de Labriolle – Directeur financier adjoint
Patricia Lanusse – Directrice Juridique et Assurances
Samar Mouawad - Directrice du Contrôle interne, de l'Audit, de la Transformation et de la Digitalisation
Jennifer De Moura – Directrice des Ressources humaines et de l'Environnement de travail



Directions transversales

Juliette Berthon – Directrice de la Stratégie, de l'Engagement et de l'Innovation
Gabin Jouquan – Directeur de la Communication et des Relations publiques

Membres du Comité de direction actifs en 2025 et ayant quitté l'entreprise depuis :

Inès Balligand - Directrice du Développement

1.2 UN MODÈLE IMMOBILIER CONÇU POUR LA VILLE DENSE, DURABLE ET PRODUCTIVE

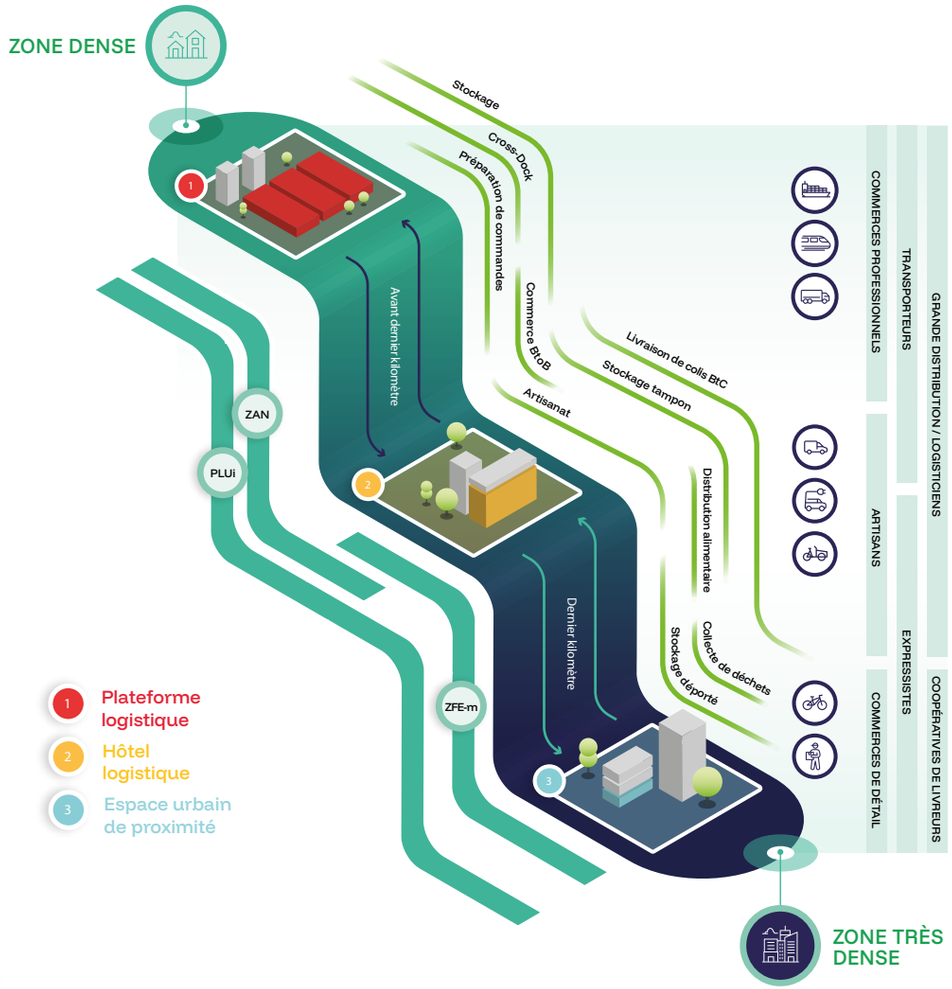
Foncière historique et pionnier de l'immobilier logistique urbain, le Groupe Sogaris poursuit une double ambition : décarboner les activités de transport de marchandises en ville et promouvoir la souveraineté productive dans les territoires métropolitains.

Avec la conviction que cet objectif passe par le retour de la logistique en ville, l'entreprise investit et développe un réseau immobilier inédit, dédié aux activités productives et aux mobilités des marchandises. Ce dernier est conçu pour les territoires hyperdenses en transition vers la décarbonation, à commencer par celui de la Métropole du Grand Paris.

Le Groupe agit directement sur l'offre immobilière disponible sur le marché, en actionnant tous les leviers du développement de son patrimoine : acquisitions, rénovations, conception et construction d'immeubles neufs, partenariats opérationnels.

Sogaris est ainsi à l'origine de nouveaux modèles immobiliers qui font aujourd'hui école : l'hôtel logistique et l'espace urbain de distribution, dont les fonctions et les usages concourent à l'acceptation des nouvelles activités productives au cœur des villes.

LE MODÈLE IMMOBILIER URBAIN DE SOGARIS



1.3 PATRIMOINE : UN OUTIL PERFORMANT

Avec près de 835 000 m² en exploitation et plus de 50 000 m² en (re)développement ou étude, Sogaris dispose d'un outil stratégique au service d'une logistique urbaine décarbonée et résiliente. En combinant performance économique et baisse continue de son empreinte environnementale, ce patrimoine incarne pleinement la transition écologique du secteur.

Surface de patrimoine en exploitation :

835 000 m²

En (re)développement :

50 000 m²

Baux actifs :

220

Émissions de CO_2 :
Périmètre direct et indirect d'activité du Groupe

1 668 026 tCO_2eq

Intensité carbone :

2 037 $kgCO_2e/m^2$
(-1% par rapport à 2024)

Intensité énergétique :

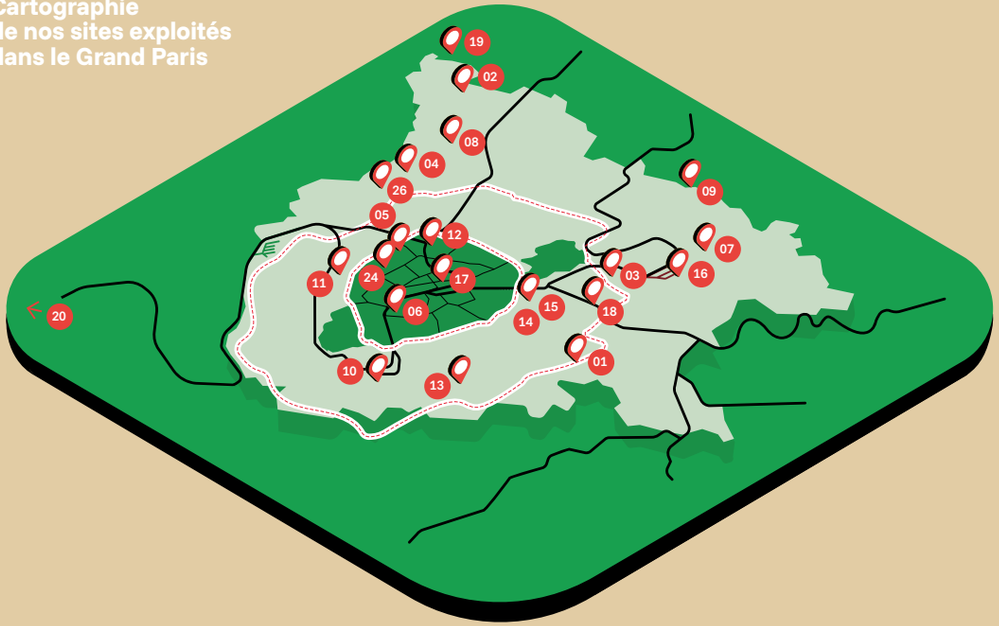
-8,3 %
(-1% par rapport à 2024)

Valorisation :

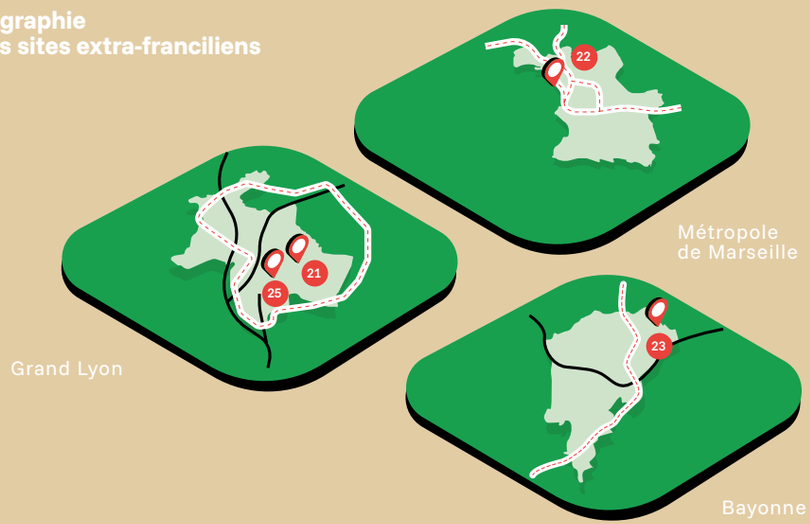
+4,4 %

NOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN EXPLOITATION

Cartographie de nos sites exploités dans le Grand Paris



Cartographie de nos sites extra-franciliens



Paris (75) – 5 sites

05 **Hôtel logistique de Chapelle International** (18e arrondissement) :
- 42 000 m²
- Messagerie, commerce professionnel, agriculture urbaine, bureaux
- 9 locataires

06 **Espace de proximité de Beaugrenelle** (15e arrondissement) :
- 3 000 m²
- Messagerie
- 1 locataire

12 **P4** (19e arrondissement) :
- 1 000 m²
- Distribution du dernier kilomètre
- 1 locataire

17 **L'Immeuble Inversé** (Paris Centre) :
- 1 600 m²
- Logistique de proximité, cyclologistique, stockage
- 1 locataire

24 **Sogaris Montmartre** (18e arrondissement) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine, commerce
- 2 locataires

Hauts-de-Seine (92) – 3 sites

10 **Grand Paris Ouest** (Sèvres) :
- 1 700 m²
- Distribution, activités productives
- 1 locataire

11 **Clichy-Eiffel** (Clichy-la-Garenne) :
- 1 300 m²
- Stockage et distribution pharmaceutique
- 1 locataire

13 **Le Plessis-Robinson** (Le Plessis-Robinson) :
- 11 000 m²
- Logistique, activités productives
- 1 locataire

Seine-Saint-Denis (93) – 5 sites

04 **Grand Paris Nord 1, bât 1 et 2** (Stains) :
- 38 500 m² (2 bâtiments)
- Distribution du dernier kilomètre, activités productives
- 11 locataires

27 **Grand Paris Nord 1, bât 3** (Stains) :
- 4 500 m² (1 bâtiments)
- Activités productives
- 1 locataires

08 **Grand Paris Nord 2** (Le Blanc-Mesnil) :
- 8 000 m²
- Logistique urbaine, activités productives
- 1 locataire

02 **Sogaris Roissy** (Tremblay-en-France) :
- 65 300 m² (8 bâtiments)
- Fret aérien
- 40 locataires

26 **Parc Le Mauvin** (Aubervilliers) :
- 21 300 m² (11 bâtiments)
- Parc d'activités
- 18 locataires

Val-de-Marne (94) – 6 sites

01 **Parc de logistique urbaine Sogaris Rungis** (Rungis) :
- 190 000 m² (17 bâtiments)
- Stockage, fret, messagerie, bureau
- 64 locataires

03 **Parc Créteil Marais** (Créteil) :
- 48 000 m² (5 bâtiments)
- Messagerie, activité
- 11 locataires

07 **Base logistique de Chennevières-sur-Marne** :
- 95 800 m²
- Distribution urbaine, grande distribution
- 1 locataire

14 **Ivry 1 – Les Lettres** (Ivry-sur-Seine) :







15 **Ivry 2 – Jean-Jaurès** (Ivry-sur-Seine) :
- 9 000 m²
- Activités
- 1 locataire

16 **Plateforme ferroviaire de Bonneuil** (Bonneuil-sur-Marne) :
- 14 400 m²
- Fret ferroviaire, messagerie
- 1 locataire

18 **Vitry – Les Ardoines** (Vitry-sur-Seine) :
- 36 500 m²
- Messagerie, activité, commerce professionnel, agriculture urbaine, bureaux
- 5 locataires

Val-d'Oise (95) – 1 site

19 **Sogaris Villeron** (Villeron) :
- 17 000 m²
- Activité industrielle, stockage, messagerie
- 3 locataires

Seine-et-Marne (77) – 1 site

09 **Entrepôt d'Émerainville** (Émerainville) :
- 19 000 m²
- Distribution du dernier kilomètre
- 1 locataire

Yvelines (78) – 1 site

20 **Sogaris Poissy** (Poissy) :
- 37 000 m²
- Messagerie
- 2 locataires

Rhône (69) – 2 sites

21 **Parc du Grand Lyon** (Mions) :
- 115 000 m² (11 bâtiments)
- Stockage, messagerie, activité
- 15 locataires

25 **Entrepôt de Feyzin** (Feyzin) :
- 4 400 m²
- Stockage, logistique urbaine
- 1 locataire

Bouches-du-Rhône (13) – 1 site

22 **Parc de Marseille Provence** (Marseille) :
- 42 500 m² (4 bâtiments)
- Stockage, messagerie, bureaux
- 19 locataires

Pyrénées-Atlantiques (64) – 1 site

23 **Centre européen de fret** (Mouguerre) :
- 6 000 m²
- Messagerie, distribution du dernier kilomètre
- 5 locataires

Les développements actifs

Patrimoine en développement, projets neufs, extensions et rénovations engagées ou en étude.

Paris (75) – 4 sites

La Folie-Champerret (17e arrondissement) :
- 2 000 m²
- Logistique urbaine décarbonée
- Livraison en 2026

Les Amarres – Port d'Austerlitz (13e arrondissement) :
- 6 000 m²
- Logistique fluviale, ESS
- Livraison en 2028

Alésia Jean-Moulin (14e arrondissement) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine, commerce
- Livraison en 2028

Pont de Grenelle (16e arrondissement) :
- 14 000 m² (dont 9 500 m² de logistique)
- Logistique, espace public
- Livraison en 2028

Val-de-Marne (94) – 1 site

Cité de la gastronomie (Rungis) :
- 9 200 m²
- Hôtel d'activités
- Livraison en 2028

Seine-Saint-Denis (93) – 2 sites

Éco-Parc (Bobigny) :
- 13 000 m²
- Logistique urbaine, activités productives
- Livraison prévue en 2027

Hauts-de-Seine (92) – 2 sites

Sogaris Montrouge (Montrouge) :
- 5 000 m²
- Logistique urbaine

L'ensemble des données de surfaces a été remis à jour en 2026.



2



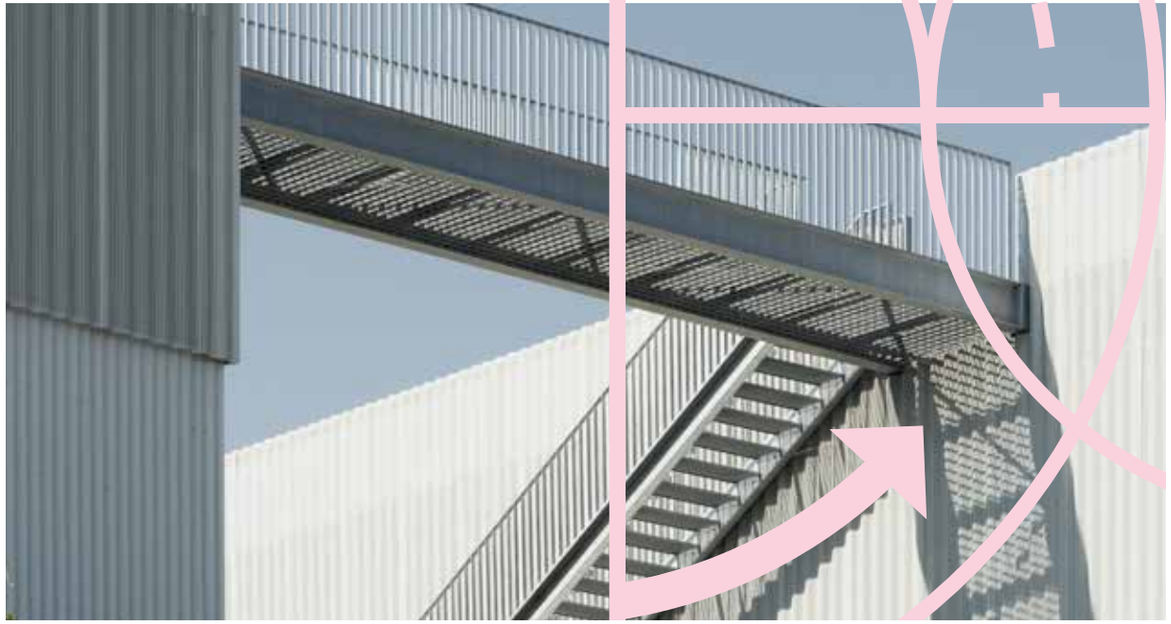
SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE





PERFORMANCE FINANCIÈRE

PERFORMANCE FINANCIÈRE



2.1 VUE D'ENSEMBLE

La poursuite d'une trajectoire de croissance malgré la crise

Comme 2024, 2025 aura été une année de défis pour l'ensemble de l'industrie immobilière, avec un accroissement de l'instabilité géopolitique qui continue de ralentir l'ensemble des développements des clients du Groupe. Totalisant 3 millions de mètres carrés (m2), la demande placée continue de se réduire au niveau national (-20 % environ sur 5 ans), traduisant l'attentisme des acteurs.

Dans ce contexte, avec un chiffre d'affaires au plus haut, la croissance de Sogaris se poursuit. L'entreprise a ainsi réussi une levée de dette historique (380 M€) dépassant l'objectif initialement fixé par le Conseil d'administration. Celle-ci a permis de réaliser dès 2025 la deuxième plus importante acquisition réalisée par le Groupe Sogaris : le parc d'activités du Mauvin à Aubervilliers. Au-delà des chiffres, cette acquisition signe également la concrétisation de l'élargissement de la thèse d'investissement de Sogaris décidée dans le cadre de son nouveau plan stratégique. Sogaris a également confirmé l'accélération des programmes d'investissement sur son patrimoine historique.

Malgré la forte hausse des taux d'intérêt à long terme, avec notamment une obligation d'État à 10 ans (TEC10) dépassant les 3,5 %, qui mettent sous pression l'ensemble des valorisations des actifs, l'actif net réévalué (ANR) de Sogaris n'a connu qu'une correction minime (-1 %), traduisant la solidité de son patrimoine.

Des indicateurs de performance financière en hausse

Le Groupe présente des indicateurs de performance financière en hausse, à commencer par son chiffre d'affaires et son EBITDA, notamment grâce à l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Ces indicateurs atteignent des niveaux records et une progression d'environ 6,7 % et 11,8 %. La valorisation du patrimoine progresse de 4,5 %, l'acquisition du parc d'activités Le Mauvin à Aubervilliers en fin d'année permettant de compenser certaines corrections de valeur sur d'autres actifs.

Chiffres d'affaires	**103,3 M€** (+6,7 %)	En 2025, la progression du chiffre d'affaires est notamment soutenue par un effet indexation favorable ainsi que par des événements exogènes aux impacts positifs, particulièrement l'issue favorable du contentieux avec la SEMMARIS.
EBITDA	**43,7 M€** (+11,8 %)	Le Groupe Sogaris a atteint un nouveau record depuis la création de la société, avec un EBITDA de 43,7 M€.
Montants investis	**117,8 M€**	Le Groupe Sogaris a acquis en fin d'année le parc d'activités Le Mauvin (Aubervilliers) et a livré un nouvel actif (parc d'activités de Stains). Enfin, le Groupe Sogaris a réalisé plus de 39 M€ d'investissements pour le maintien de son patrimoine existant.
Emprunts tirés	**305 M€**	Le Groupe Sogaris a procédé à une profonde restructuration de son endettement et de ses instruments de couverture. Les tirages des nouveaux crédits pour un total de 305 M€ sont à mettre en relation avec les 219 M€ de remboursements anticipés sur des crédits résiliés.
Trésorerie	**37,1 M€**	La trésorerie disponible a légèrement augmenté par rapport à fin de l'exercice 2024, permettant de poursuivre le plan stratégique d'investissements du Groupe tout en conservant un niveau de disponibilités confortable.
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2025	**1 289 M€** (+4,44 %)	La valeur du patrimoine du Groupe Sogaris progresse, en particulier grâce à l'acquisition du parc d'activités Le Mauvin (Aubervilliers) qui surcompense certaines baisses de valeur d'actifs en développement ou en fin de concession.
Taux de recouvrement	**98,88 %**	Le taux de recouvrement 2025 est en amélioration par rapport à 2024 de plus de 2 points, grâce à un travail continu et amplifié d'optimisation de la gestion locative.
LTV	**28,2 %**	Le LTV (**Loan to value**) augmente de 4,8 points compte tenu de l'augmentation de l'endettement net, conséquence de la forte hausse des investissements en 2025.

2.2 TRÉSORERIE ET ENDETTEMENT : LE CHOIX DE MAÎTRISER SON DESTIN

Dans un contexte de taux en baisse jusqu'à la fin du premier semestre, le Groupe Sogaris a mené en 2025 une profonde restructuration de son endettement.

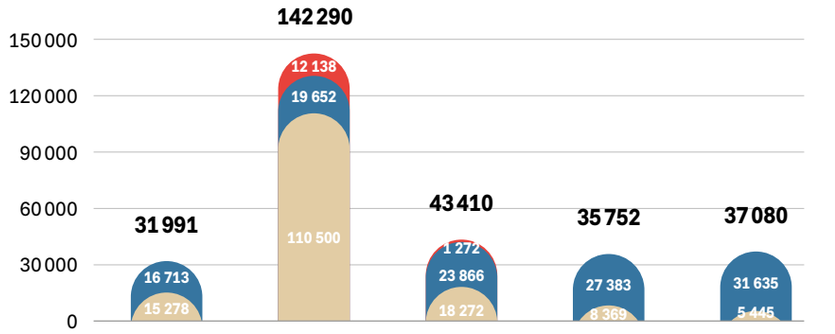
À l'issue d'une large consultation bancaire, un nouveau pool, constitué désormais de cinq établissements financiers, a permis la signature avec Sogaris SAEML le 11 décembre 2025 d'un financement de 380 M€, le plus ambitieux depuis l'apport en pleine propriété de la plateforme de Rungis en 2015.

Conséquence directe de cette opération de financement, le renforcement de la structure financière du Groupe s'est également traduit par plusieurs opérations-clés, parmi lesquelles :

- Le préfinancement du remboursement anticipé du crédit additionnel de l'opération Vitry - Les Ardoines (2021) permettant notamment le débouclage complet du pool bancaire de 2019 ;
- La signature d'une nouvelle convention centralisée de trésorerie entre Sogaris SAEML et ses filiales en remplacement des deux conventions centralisées de trésorerie – lesquelles ont été résiliées, afin d'optimiser la gestion de la trésorerie du Groupe au quotidien ;
- La levée de l'ensemble des hypothèques et sûretés attachées aux crédits remboursés par anticipation ;
- La restructuration des quatre swaps de taux traités en 2019 dans des conditions de marché favorables pour adapter leurs caractéristiques au nouveau financement (notionnel, maturité, amortissement) et conserver un niveau de protection élevé face au risque de taux (taux de swap contre Euribor 3 mois compris entre 0,236 % et 1,112 %).

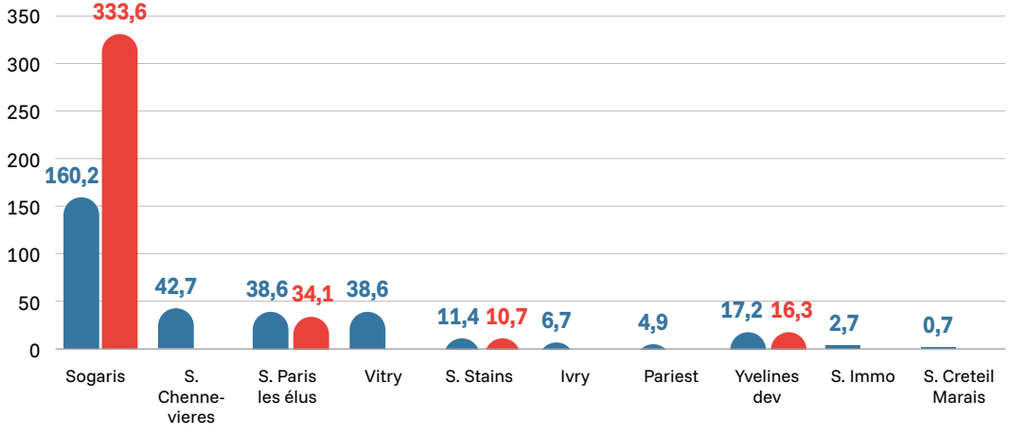
Le niveau de trésorerie du Groupe Sogaris au 31 décembre 2025 est de 37 M€, dont 5,4 M€ en comptes à terme, en hausse de 2,3 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

PORTEFEUILLE DE PLACEMENTS (EN K€)



L'endettement à moyen et long terme auprès des établissements de crédit hors découverts bancaires s'établit à 394,7 M€, contre 323,7 M€ au 31 décembre 2024, et se répartit comme suit par société du Groupe :

DETTE PAR ENTITÉ (EN M€)



Cette évolution de la dette de +71 M€ provient des tirages et remboursements suivants :

- Le tirage de la totalité du nouveau crédit in fine ;
- Les tirages sur la nouvelle ligne RCF (*Revolving Credit Facility*) notamment pour le financement de l'acquisition du parc du Mauvin ;
- Le remboursement des dettes amortissables à l'échéance ou lors des remboursements anticipés en décembre 2025.

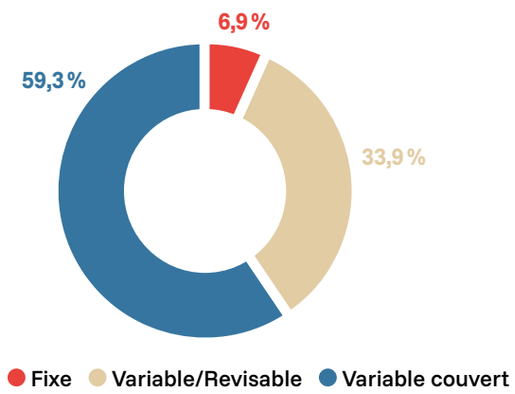
Le taux moyen de la dette calculé en rapportant le montant des charges financières à l'encours moyen de l'année ressort à 2,83 % pour l'exercice 2025 contre 2,98 % en 2024. La durée de vie moyenne de la dette est de 6 ans et 3 mois, stable par rapport à 2024.

La structure de l'endettement au 31 décembre 2025 s'établit comme suit :

- Dette à taux fixe : 6,8 %
- Dette à taux variable couvert : 59,3 %
- Dette à taux variable non couvert : 33,9 %. À noter que sur les 133,8 M€ de dettes à taux variables non couvertes, 53,6 M€ sont indexés sur le Livret A et le reste sur l'Euribor 3 mois.

Hors crédits de la Caisse des Dépôts et Consignations (emprunts révisables sur le Livret A), le taux de couverture du Groupe Sogaris s'établit à 76,5 %.

DETTE PAR TYPE DE RISQUE



2.3 COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

Compte de résultat consolidé

Le chiffre d'affaires (CA) récurrent est en hausse de 6,3 M€, soit 103,3 M€ en 2025 contre 97 M€ en 2024, soit une croissance de 6,5 %.

Cette évolution s'explique principalement par une hausse des loyers de 7,1 M€ en 2025, fruit du bilan positif des arrivées/départs de nouveaux locataires, des effets d'indexations et de la prise en compte à 100 % des indemnités d'occupation successives à la décision du Conseil d'État du 16 février 2026.

Parmi les autres facteurs d'évolution du chiffre d'affaires sont à mentionner la baisse des refacturations des taxes bureaux et foncières et des charges locatives ainsi que la hausse du chiffre d'affaires de la filiale Les Palettes Urbaines SAS (+0,5 M€).

Les charges d'exploitation hors dotations aux amortissements ressortent à 61,5 M€ en 2025, contre 60 M€ en 2024, soit une hausse de 1,5 M€ par rapport à l'année dernière.

Cette augmentation des charges provient majoritairement de :

- La progression des achats consommés, malgré une diminution du recours au personnel externe et à la sous-traitance, qui ne compense pas les hausses des postes entretien et réparations de même que rémunérations d'intermédiaires et honoraires ;
- Une stabilité des impôts et taxes, en l'absence d'effet périmètre de taxes foncières et bureaux en 2025 et du fait de la stabilité des taxes foncières sur le patrimoine existant ;
- La croissance des frais de personnel due notamment à l'effet d'année pleine des recrutements réalisés en 2024, alors que le nombre de collaborateurs est stable en 2025 (+1).

L'EBITDA atteint quant à lui 43,7 M€ en 2025, contre 39,1 M€ en 2024, soit +4,3 M€ (+12,4 %), démontrant les solides performances du Groupe Sogaris.

Les variations nettes des amortissements et des dépréciations s'élèvent à 32,3 M€ en 2025, contre 28,7 M€ en 2024, soit -3,6 M€ (+12,5 %).

Cette hausse importante est liée notamment à :

- La baisse des reprises sur dépréciations des immobilisations ;
- La fin des étalements de frais d'emprunts des crédits additionnels remboursés par anticipation en décembre ;
- Des provisions pour risques constatées pour des contentieux en cours ;
- La baisse des dotations aux amortissements ;
- Des reprises pour dépréciation des comptes clients.

Les charges d'exploitation ressortent à 96,1 M€ en 2025, contre 90,3 M€ en 2024, soit une hausse de 5,7 M€ (+6,3 %).

Le résultat financier s'élève à -5,9 M€ en 2025, contre -7,9 M€ en 2024, augmentation due principalement à l'impact positif de la restructuration des swaps de taux conclus en 2019.

Le résultat net consolidé ressort en 2025 à 1,6 M€, contre -0,3 M€ en 2024.

Compte de résultat consolidé présenté en annexe.

Bilan consolidé

Le bilan consolidé fait apparaître une valeur nette d'actifs immobilisés de 800,5 M€, en hausse de 83,9 M€ par rapport à 2024 (716,6 M€). Cette évolution est le fruit d'une politique d'investissement de 45,8 M€ (acquisition, investissement et CAPEX de maintien du patrimoine), conjugué à l'imputation de 29 M€ de dotations aux amortissements et dépréciations.

Les autres créances et comptes de régularisation progressent du fait de la hausse des créances fiscales hors impôt sur les sociétés.

La trésorerie du Groupe Sogaris, y compris les valeurs de placement au 31 décembre 2025, atteint un niveau de 37,1 M€ contre 35,8 M€ au 31 décembre 2024 (+1,3 M€).

Au passif, la variation des capitaux propres est due notamment à la baisse des réserves non compensée totalement par la hausse du résultat de l'exercice.

Les provisions sont en hausse de 1,8 M€. Alors que les provisions pour charges correspondent exclusivement à la provision de remise en état du site de Roissy, les dotations de l'exercice au titre des provisions pour risques progressent.

Les intérêts hors-Groupe diminuent de 2,6 M€ du fait de la baisse des réserves hors-Groupe.

Les autres fonds propres sont en hausse grâce à l'obtention par la filiale Sogaris Haropa Port Les Amarres SAS d'une subvention de la ville de Paris.

Les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit sont en augmentation de 71 M€ due essentiellement aux effets déjà détaillés.

Les autres dettes et comptes de régularisation (y compris les opérations intragroupes) sont en progression de 5,5 M€, liée principalement à la hausse des autres dettes.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le bilan consolidé est présenté en annexe.



2.4 COMPTES SOCIAUX DE SOGARIS SAEML AU 31 DÉCEMBRE 2025

Compte de résultat

Le chiffre d'affaires de Sogaris SAEML se compose principalement du chiffre d'affaires immobilier issu du patrimoine détenu directement, des honoraires correspondant aux différentes prestations de gérance, d'Asset Management, de Property Management et d'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'elle délivre au sein du Groupe Sogaris.

Le chiffre d'affaires atteint 39,9 M€ en 2025, en hausse de 3,1 M€ par rapport à 2024.

Cette hausse est liée à une augmentation importante des produits locatifs, du fait notamment de l'issue favorable d'un contentieux et du versement d'une indemnité de départ d'un locataire, alors que les autres postes sont en baisse.

Le résultat d'exploitation de l'exercice 2025 s'établit à 6 M€ contre 4,1 M€ en 2024, soit une progression de 1,9 M€. Cette variation résulte de la hausse des produits d'exploitation et de la hausse des charges d'exploitation.

Le résultat financier s'élève à 11,7 M€ (-6,3 M€), en forte diminution, en raison notamment de la baisse des dividendes perçus des filiales et de celle des intérêts sur comptes courants perçus des filiales, alors que la restructuration des swaps de taux a permis de constater 3,4 M€ de produits financiers. Au titre des charges financières, on relève à la fois une hausse des dotations financières sur dépréciations et provisions imputable aux provisions constatées sur les comptes courants d'associés et une hausse des charges d'intérêts.

Dans ces conditions, le résultat courant avant impôt ressort à 17,7 M€, en baisse de 4,4 M€ par rapport à 2024 (22,1 M€).

Après prise en compte du résultat exceptionnel non significatif et de l'impôt sur les sociétés, le résultat net de la Société est excédentaire à hauteur de 16,7 M€, contre 21,5 M€ en 2024.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le compte de résultat est présenté en annexe.

Bilan au 31 décembre 2025

Le bilan de Sogaris a évolué fortement à la hausse en 2025, passant de 569,5 M€ à 779,9 M€, soit une variation du total du bilan de 210,3 M€. Il reflète l'évolution de la politique de financement du Groupe Sogaris, visant à mobiliser davantage d'emprunts « corporate » pour financer les filiales, en tirant pleinement parti du travail de structuration financière opéré ces dernières années.

À l'actif, les immobilisations augmentent de 20,4 M€. L'actif circulant augmente de 190 M€. Au passif, les capitaux propres augmentent de 13,5 M€. Les dettes augmentent au global de 196,8 M€.

SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE



3



SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE





PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE, DURABILITÉ ET IMPACT

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE, DURABILITÉ ET IMPACT



3.1 UNE STRATÉGIE GLOBALE ANCRÉE DANS L'ACTION

Foncière historique et pionnier de l'immobilier dédié à la logistique urbaine et aux activités productives, le Groupe Sogaris poursuit des enjeux essentiels : contribuer à réduire l'impact des flux de marchandises en ville et rendre possible la décarbonation des opérations de distribution. Avec la conviction que cet objectif passe par le retour de la logistique au cœur des zones urbaines denses, l'entreprise mise sur le développement d'un réseau immobilier inédit, dédié aux activités productives et aux mobilités des marchandises. Ce dernier est conçu pour les territoires en transition vers la décarbonation, à commencer par celui de la métropole du Grand Paris.

Le Groupe agit directement sur l'offre immobilière disponible sur le marché, en actionnant tous les leviers du développement de son patrimoine : acquisitions, rénovations, restructurations, conception et construction d'immeubles neufs, partenariats opérationnels.

Sogaris est ainsi à l'origine de nouveaux modèles immobiliers qui font aujourd'hui école – l'hôtel logistique et d'activités, et l'espace urbain de distribution –, dont les fonctions et les usages concourent à l'acceptation des nouvelles activités productives au cœur des villes.

SOGARIS — **RAPPORT RÉGLEMENTAIRE**

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) structurent chaque année davantage la performance de l'activité de Sogaris. Ils fondent une stratégie de développement durable et d'investissement responsable qui lie étroitement performance financière, impacts environnementaux et sociaux. L'année 2024 avait été marquée par l'adoption du plan stratégique 2025-2035 de Sogaris, qui ancrait l'ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) et la décarbonation comme socle de la vision stratégique du Groupe pour le développement de ses activités sur les dix années à venir, en appui sur sa politique RSE et son plan climat. En 2025, Le plan stratégique a connu une concrétisation importante avec l'adoption du statut de « société à mission ».

Plan climat : une trajectoire stratégique et opérationnelle

En 2023, Sogaris s'est doté d'un plan climat, développant sa vision des enjeux environnementaux et sociaux de la logistique urbaine et agrégeant les différents plans d'action structurés par l'entreprise sur la base de sa politique RSE avec, en point d'orgue, la décarbonation de la logistique. Il reposait sur la conviction que Sogaris dispose d'une capacité de transformation de son environnement direct et par conséquent d'une responsabilité élargie : la performance globale de la SEM ne peut de fait pas être réduite à son unique performance économique.

Relevant à la fois d'une synthèse de ses contributions – et de celles de son écosystème – à la lutte collective contre le dérèglement climatique et d'une philosophie d'action ancrée dans le concret pour y parvenir, le plan climat est devenu la principale matrice structurant la stratégie de développement du Groupe, ainsi que ses déclinaisons opérationnelles. Il s'adresse ainsi en premier lieu aux parties prenantes immédiates de Sogaris, à ses actionnaires (publics comme privés), à ses clients et, de manière générale, à l'ensemble de l'écosystème de la fabrique de la ville.

Au travers de ce document de référence, le Groupe a tracé une trajectoire vers l'atteinte de plusieurs objectifs majeurs – qu'ils soient réglementaires (et liés notamment aux obligations du décret tertiaire) ou volontaires – et engage une stratégie résolument ancrée dans l'action, le terrain, l'innovation et l'approche partenariale.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le plan climat est consultable en intégralité via le QR code

LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DE SOGARIS POUR 2030 ET 2050

2030

↘ RÉDUCTION DE **50 %**

des émissions carbone de son patrimoine
(mesurée en évolution de son intensité carbone)

↘ RÉDUCTION DE **40 %**

des consommations énergétiques

2050

Contribution à la limitation du réchauffement climatique à

+1,5° C

Société à mission : l'impact comme boussole du modèle d'affaires de Sogaris

Sogaris a fait de la transformation en société à mission une opportunité pour formaliser auprès de ses parties prenantes les engagements environnementaux et sociétaux qui font l'ADN du Groupe, ancrant sur le long terme ces engagements comme des éléments centraux de sa stratégie d'entreprise.

Fort de la validation du nouveau plan stratégique en décembre 2024, Sogaris a engagé en 2025, avec l'accompagnement du cabinet UTOPIES, son évolution en société à mission. La démarche s'est appuyée sur l'étude approfondie des engagements du Groupe Sogaris et des ambitions inscrites dans son plan climat et dans son plan stratégique, la consultation de parties prenantes internes et externes, ainsi que sur l'identification des bonnes pratiques du marché. Elle a permis à Sogaris de formuler sa raison d'être, et les cinq objectifs sociaux et environnementaux statutaires qu'elle se donne pour mission de poursuivre, dans le cadre de son activité et afin de faire vivre cette raison d'être.

Le suivi de la mission et des objectifs opérationnels déclinant ces engagements sera présenté dès 2027 avec la publication d'un premier rapport de mission pour l'année 2026.

UNE RAISON D'ÊTRE, 5 ENGAGEMENTS

Pour que son cœur continue de battre harmonieusement, nous prenons soin de la ville et protégeons ses territoires : nous préservons son air et ses espaces, révélons ses usages et défendons ses intérêts.

Pour faire vivre cette raison d'être, la Société se donne pour mission de poursuivre, dans le cadre de son activité, les objectifs sociaux et environnementaux suivants :

1. **Décarboner les flux**
2. **Porter un nouveau modèle de souveraineté économique des territoires par le déploiement d'un réseau de lieux**
3. **Inventer, bâtir et gérer des lieux qui s'adaptent à la ville en transition**
4. **Agir par la conviction, la coopération et la confiance**
5. **Incarner une entreprise socialement engagée**

3.2 PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE : RENFORCER LES MOYENS DE MESURE ET DE PILOTAGE

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constituent aujourd'hui la matrice de la performance de l'activité de Sogaris. Ils fondent une stratégie de développement durable et d'investissement responsable qui lie étroitement performance financière et impacts environnementaux et sociaux.

Notation ESG : une démarche volontaire

Sogaris a choisi d'évaluer chaque année sa performance ESG de manière volontaire, en confiant cette mission à Ethifinance, organisme indépendant, qui examine à la fois les impacts sociaux et environnementaux des services proposés par Sogaris, sa capacité à maîtriser les risques ESG et à préserver la valeur de ses actifs stratégiques, ainsi que l'inclusion des enjeux de politique RSE à sa gestion stratégique et opérationnelle comme dans sa gouvernance.

Ethifinance a fait évoluer sa méthodologie en 2025 pour les notations sollicitées, intégrant une pondération des différents sujets évalués dans le score final en fonction de la matérialité des sujets pour l'entreprise, sur le modèle de la double matérialité intégré dans la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*). Ces évolutions méthodologiques, accompagnées d'évolutions de barèmes, ont conduit à un recalcul de la notation 2024 de Sogaris en parallèle de la notation 2025. Sur ces deux années, l'entreprise a obtenu respectivement 5,6/10 et 6,4/10.

L'amélioration de la note globale du Groupe de 0,8 point sur 10 en 2025 par rapport à 2024 s'appuie sur une augmentation de son score sur l'ensemble des thématiques traitées par Ethifinance. Ces résultats matérialisent les efforts fournis par l'entreprise pour améliorer chaque année la structuration et la mise en œuvre opérationnelle de sa politique RSE.

Le processus d'évaluation de l'exercice 2025 s'est basé sur une analyse documentaire, approfondie par la consultation de parties prenantes internes ainsi qu'externes, au travers de deux entretiens réalisés par Ethifinance avec :

- Nicolas Chavaux et Solène Blanc-Jouvan, Bureau de l'expertise financière et du pilotage des participations à la mairie de Paris ;
- Christophe Leloup, directeur de site Seafrigo sur la plateforme de Rungis.

La maturité de Sogaris sur les enjeux ESG est à nouveau reconnue comme « Avancée », avec une maturité « Avancée + » sur les thématiques « Capital humain » et « Parties prenantes externes ».

Thématique	Note 2025 (évolution vs 2024)	Niveau de maturité
Gouvernance	6,4 (+1,1)	Avancé
Social	6,3 (+0,8)	Avancé
Environnement	6,0 (+1,4)	Avancé
Parties prenantes externes	5,9 (+0,1)	Avancé



Sept indicateurs de performance ESG pour 2025

Depuis l'exercice 2024, Sogaris a renforcé la mise en œuvre de ses ambitions de performance ESG en l'adossant à des indicateurs extra-financiers. Ces indicateurs, accompagnés d'objectifs, sont le résultat d'une démarche volontaire inspirée des attentes de la CSRD. Bien que sélectionnés sur la base des enjeux matériels de l'entreprise, ils ont été formulés de manière à être pleinement cohérents avec les enjeux spécifiques de Sogaris, afin de devenir des critères efficaces pour le pilotage de la stratégie comme le suivi de la performance de l'entreprise. Le groupe de travail interne dédié à la performance ESG de l'entreprise, qui avait été institué en 2024, s'est pérennisé en 2025. Constitué de référents représentant l'ensemble des directions de Sogaris, il participe à la bonne gouvernance RSE de l'entreprise, en intervenant dans la structuration de la collecte de données ESG, en facilitant l'échange d'informations entre directions, et en garantissant la cohérence globale de l'animation des ambitions ESG et d'Impact.

La campagne de reporting ESG 2025 présente 7 indicateurs, couvrant l'ensemble des 3 thématiques « Environnement », « Sociétal » et « Gouvernance ».

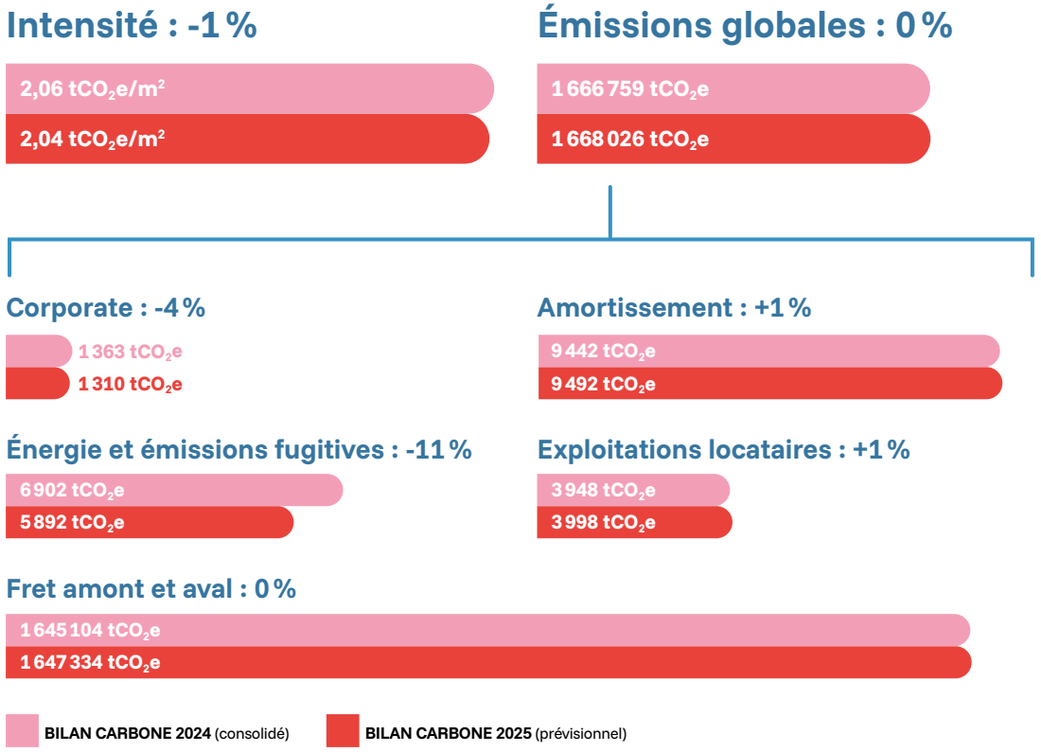
Objectif	Performance 2024	Performance 2025	Avancée
ENVIRONNEMENT			
100 % des consommations d'électricité de Sogaris issues d'énergies renouvelables avec garanties d'origine	100 %	100 %	Atteint
100 % des projets de réhabilitation / restructuration intégrant une démarche de réemploi de matériaux issus des travaux dès 2025 (marchés > 1 M€)	14 %	40 %	Indicateur amené à évoluer en 2026.
SOCIÉTAL			
0 survenance d'accident de travail grave (générant des arrêts de travail > 7 jours) ou maladie professionnelle au sein des collaborateurs de Sogaris	0	0	Atteint
Minimum 2 actions de formation par an pour 90 % des collaborateurs présents au 31/12 de l'année n-1	91 %	91 %	Atteint
Index Egapro à maintenir à 95 minimum	99	95	Atteint
Intégration de clauses d'insertion sociale dans 100 % des marchés travaux de plus d'1 million d'euros à hauteur de 3 % des heures travaillées minimum	33 %	75 %	Partiellement atteint
GOUVERNANCE			
0 controverse éthique sérieuse dans les activités de Sogaris ou sa chaîne de valeur	0	0	Atteint

Sur les 7 indicateurs restitués, 5 ont complètement atteint leur objectif sur 2025. Le retard observé sur l'intégration de clauses d'insertion pour les marchés de travaux de plus d'1 million d'euros est dû au fait qu'une partie des travaux étaient déjà engagés avant la formalisation de cette ambition. Une fois l'objectif de 100 % des marchés concernés intégrant une clause d'insertion atteint, Sogaris aura comme objectif de maintenir cette performance chaque année. L'indicateur dédié au suivi des démarches de réemploi dans les projets sera par ailleurs amené à évoluer pour le suivi de la performance ESG en 2026, de manière à devenir plus opérationnel et permettre à Sogaris de mieux piloter ses initiatives de réemploi de matériaux. Cette évolution consistera à suivre la part des projets de redéveloppement (rénovations lourdes et restructurations) ayant réalisé un diagnostic de réemploi, point de départ-clé pour la définition d'une stratégie de réemploi projet par projet. Les résultats de cette démarche seront ensuite suivis par les équipes projet avec la quantification en phase travaux des volumes de matériaux réemployés *in situ* ou *ex situ*.

Performance climatique : un bilan carbone stable, une intensité en baisse

Le bilan carbone permet de suivre la mise en œuvre de l'ambition principale de Sogaris : décarboner la logistique urbaine. Au-delà de la mesure de la performance climatique de l'entreprise, cet exercice apporte des éclairages sur d'autres enjeux ESG, comme l'évolution dans le temps des flux logistiques, ou encore les résultats observés des efforts d'économies d'énergie.

BILAN CARBONE



Dans le but d'augmenter la fiabilité de son bilan carbone, Sogaris y intègre les consommations d'énergies déclarées par ses locataires sur la plateforme d'État OPERAT, dans le cadre des obligations visées par le décret tertiaire. Ces données étant pleinement disponibles au 30 septembre de l'année N+1, Sogaris présente dans son rapport de durabilité de l'année N un bilan carbone prévisionnel, consolidé à l'occasion du rapport de durabilité de l'année N+1.

Les premiers résultats de la performance climatique de 2025 montrent une stabilité des émissions totales en valeur absolue (+0,1 %) par rapport à 2024, adossée à une baisse des émissions totales en intensité surfacique (-1,1 %). Cela traduit une augmentation des émissions de gaz à effet de serre plus faible que l'extension de la surface du patrimoine de Sogaris entre 2024 et 2025, et permet de confirmer la pertinence des choix de l'entreprise et actions mises en œuvre pour la performance de son patrimoine sur cette période.

Toujours aussi prédominante, la catégorie Fret amont et aval représente 99 % des émissions de gaz à effet de serre de Sogaris. Ces émissions rassemblent l'ensemble des flux entrants et sortants des sites Sogaris occasionnés par les locataires du Groupe. La part du fret dans le bilan carbone de l'entreprise descend à 86 % en excluant le site de Roissy, particulièrement émetteur de gaz à effet de serre à cause de son accessibilité au fret aérien. La mesure de l'impact carbone du fret continue à gagner en précision grâce à la mise en place de technologies de comptage et de caractérisation des flux entrant et sortant des sites Sogaris. La collecte de ces données permet par ailleurs d'outiller le plan d'action du Groupe visant à mettre en place les infrastructures nécessaires à la décarbonation des flux, qui constitue désormais un engagement statutaire de l'entreprise au titre de sa mission.

La baisse de l'intensité carbone sur le poste 3 « Énergie et émissions fugitives » est le résultat d'une baisse de l'intensité énergétique de 6,5 %, couplée à une baisse de la part du gaz dans les consommations d'énergie, passée de 27,5 % des consommations en 2024 à 24,6 % en 2025.

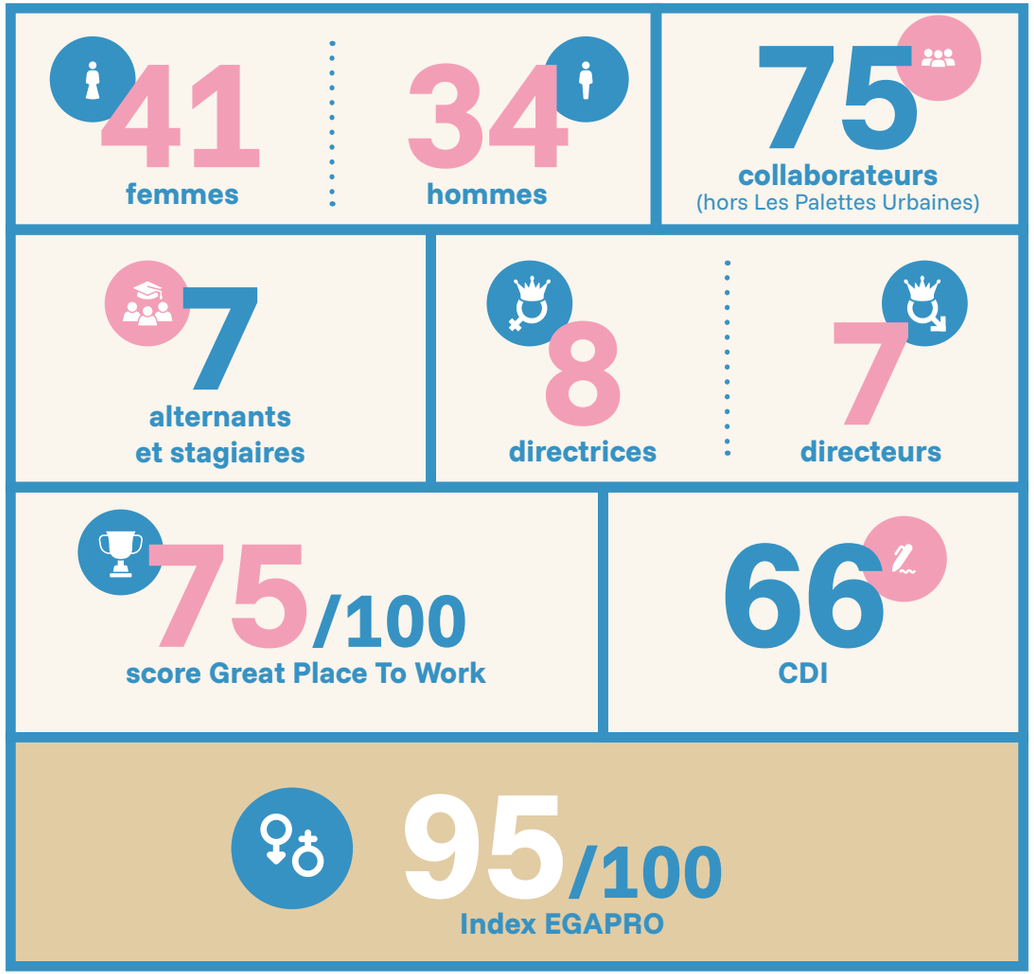
L'extension du portefeuille de Sogaris est par ailleurs à l'origine de l'augmentation de 1 % des émissions liées à l'amortissement du bâti entre 2024 et 2025, avec l'intégration de l'ensemble de bâtiments Stains 2. Le Groupe porte une forte attention à la maîtrise de ces émissions, par une stratégie de développement de son patrimoine priorisant la réhabilitation et la restructuration de bâtiments existants. Cette démarche contribue à la fois à réduire l'impact carbone lié à l'amortissement du bâti en étendant la durée de vie d'ouvrages existants, et à réduire la création de déchets et le besoin en matières premières.

L'engagement de Sogaris pour la décarbonation de l'immobilier s'est par ailleurs matérialisé en 2025 au travers d'une première participation en tant qu'exposant au Salon de l'immobilier bas-carbone. Cet événement a été l'occasion pour Sogaris de valoriser son savoir-faire et son expérience, en présentant notamment le projet emblématique des Amarres, vaste opération de restructuration d'anciens magasins généraux sur le port d'Austerlitz (Paris 13e).

3.3 PERFORMANCE SOCIALE : L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE COMME BOUSSOLE

L'exemplarité à laquelle aspire Sogaris passe également par l'engagement au quotidien de ses collaboratrices et collaborateurs, et la création d'un cadre de travail sain, favorisant l'épanouissement d'un collectif solidaire. Tout au long de l'année, l'entreprise a ainsi proposé un éventail d'actions concrètes pour améliorer l'expérience humaine de ses collaborateurs tant sur le plan de la convivialité que des conditions matérielles de travail et de partage de l'information. Ce plan d'action, fondé sur la formation continue et le respect de l'égalité professionnelle, permet à Sogaris d'atteindre une performance sociale à la hauteur de ses ambitions.

Dans un secteur où l'on estime que l'emploi des femmes représente 25 % seulement de l'emploi total, comme le souligne le *Panorama de l'immobilier et de la ville* dans sa 9e édition publiée pour l'année 2025 par le cabinet EY en collaboration avec la Fondation Palladio, Sogaris incarne une entreprise où l'emploi féminin trouve pleinement sa place.



Index Egapro : excellence maintenue

À travail égal, salaire égal. Sogaris réalise un contrôle régulier des rémunérations pour garantir l'égalité à poste, fonctions, niveau de responsabilité, ancienneté et performance équivalents. Conformément aux dispositions légales, l'entreprise suit cet engagement en mesurant et en publiant chaque année les résultats de l'Index égalité professionnelle (Index EGAPRO), utilisé pour identifier et corriger tout écart éventuel.

Le total des indicateurs calculables est ramené sur 100 points en appliquant la règle de la proportionnalité. Sogaris vise un score supérieur à 90 points, au delà du seuil légal de 75 points. En 2025, cet index s'établit à 95/100, se stabilisant donc à un haut niveau pour la cinquième année de suite, ce qui démontre l'exigence de l'entreprise, notamment vis-à-vis des pratiques du secteur.

Écart de rémunération :
35/40 pts

Écart d'augmentations individuelles :
35/35 pts

Pourcentage de salariés augmentés au retour de congé maternité :
15/15

Nombre de salarié•e•s du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations :
10/10

Plan d'action : trois priorités pour 2025

Depuis près de 15 ans, Sogaris établit ainsi un plan égalité femmes/hommes dont l'objectif est de mettre en œuvre des actions concrètes en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes en situation professionnelle. Ce plan d'action est conçu et mis en œuvre par le service des Ressources humaines et de l'Environnement de travail en lien avec la Direction générale, puis présenté aux élus du CSE (Comité social et économique). Il fixe des objectifs de progression et les moyens de les atteindre. En 2025, Sogaris a poursuivi la mise en œuvre de ce plan en travaillant 9 chantiers parmi lesquels 3 prioritaires.

Priorité n° 1 : La rémunération effective

L'index Egapro reflète les actions engagées en continu pour réserver l'excellence de Sogaris en matière d'égalité salariale, ce qui s'observe notablement dans le top 10 des plus hautes rémunérations, qui étaient à parité femmes / hommes au 31 décembre 2025.

Priorité n° 2 : La formation professionnelle

Sogaris veille à garantir un accès égal à la formation professionnelle pour les femmes et les hommes, afin que chacun dispose des compétences nécessaires à l'exercice de ses missions. Pour suivre cet engagement, l'entreprise s'assure que toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs bénéficient effectivement des formations utiles à leur activité.

En 2025, les équipes de Sogaris ont cumulé 3 166 heures de formation (en hausse de 263 %), avec une moyenne de 4,25 formations collectives et individuelles par personne.

Priorité n° 3 : La promotion professionnelle

Sogaris veille à ce que les responsabilités hiérarchiques soient exercées équitablement par les femmes et par les hommes. Dans cette perspective, l'entreprise confirme son engagement de faire de l'accès des femmes aux fonctions hiérarchiques une priorité de sa politique RH.

En 2025, le Comité de direction de l'entreprise compte 8 femmes pour 7 hommes et, dans sa globalité, l'entreprise compte 9 femmes managers pour 12 hommes.

Les autres chantiers engagés concernent : la santé et sécurité au travail, les conditions de travail, la classification, la qualification, l'articulation entre la vie professionnelle et personnelle et le recrutement.

3.4 METTRE EN ŒUVRE DES AMBITIONS FORTES : PROJETS ET CHANTIERS MARQUANTS DE 2025

Fort de sa politique RSE et de son suivi de performance ESG, Sogaris dispose désormais d'une bonne connaissance de ses principaux impacts extra-financiers. La mesure d'impacts conjuguée à des objectifs à long terme permet à l'entreprise d'identifier les axes de progression les plus significatifs, et de déployer des actions pour les mettre en place dans une visée d'amélioration continue. Au titre de l'année 2025, plusieurs projets et chantiers notables sont restitués ci-dessous.

Sobriété énergétique : mieux mesurer pour mieux réduire

L'exercice 2025 a été l'occasion pour Sogaris de poursuivre ses efforts afin d'améliorer la sobriété énergétique de son parc immobilier, en travaillant à la fois sur le suivi consolidé des performances des bâtiments de son patrimoine, ainsi que sur le déploiement des travaux de sobriété énergétique. Ces deux axes de travail permettent la bonne mise en œuvre de la stratégie énergie de Sogaris mise à jour en 2024. Celle-ci s'intègre dans les objectifs du plan climat du Groupe et s'appuie sur des travaux de rénovation énergétique, l'amélioration du pilotage des équipements techniques, le recours aux énergies renouvelables, ainsi que sur une démarche collaborative avec ses locataires visant à réduire les consommations liées aux usages spécifiques des bâtiments.

En conséquence, l'année 2025 marque une baisse des consommations d'énergie par surface de -6,5 % par rapport à 2024. Cette évolution est accompagnée d'une baisse de la part du gaz dans les consommations d'énergie (-2,9 %), malgré un hiver 2024/2025 marqué par des températures basses.

Sogaris poursuit par ailleurs sa politique d'achat d'énergie verte, avec 100 % de ses contrats de fourniture d'électricité et de gaz certifiés issus d'énergies renouvelables par garanties d'origine à fin 2025.

Enfin, Sogaris continue de participer au partage des connaissances dans son secteur d'activité, en faisant partie des contributeurs du *Baromètre 2025 de la performance énergétique et environnementale des bâtiments*, produit par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Grâce à la contribution de Sogaris, pour la deuxième année, ce baromètre intègre une catégorie dédiée aux bâtiments logistiques.

Plan solaire : passage à l'action

Levier d'action majeur de résilience énergétique et de décarbonation des consommations bâtimentaires, le plan solaire de Sogaris représente l'une des priorités de l'entreprise dans la modernisation de son patrimoine d'ici 2027, avec un objectif de 16 MWc de capacité photovoltaïque installée. Lancée en 2023, cette démarche réunissant Sogaris et Solstyce, a passé un premier cap opérationnel important en 2025 avec la mise en service de la première centrale photovoltaïque opérationnelle du réseau Sogaris, sur le site de Mions.

Préservation et développement de la biodiversité

Dans le cadre de son engagement à préserver et restaurer la biodiversité dans la gestion de ses sites, Sogaris était signataire du contrat Bièvre 2020-2024, porté par le Syndicat mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB). Fort de cette expérience, Sogaris s'est réengagé auprès au SMBVB en signant en 2025 le contrat Bièvre 2026-2030, renouvelant son engagement en faisant désormais de la contribution à la régénération de la Bièvre, à la désimperméabilisation des sols et au développement de la biodiversité, axes de structuration du schéma moyen/long terme de redéveloppement immobilier de la plateforme de Rungis.

L'année 2025 marque également un premier exercice complet d'engagement de Sogaris auprès du cluster Eau Milieux Sols Paris Île-de-France, association loi 1901 rassemblant collectivités et entreprises autour de la gestion durable de l'eau, des milieux et des sols urbains, ainsi que des biodéchets. Cet engagement se caractérise par la participation de Sogaris à des événements organisés par le cluster, permettant à l'entreprise de nourrir sa démarche de préservation et développement de la biodiversité, tout en partageant ses retours d'expériences sur ces thématiques. Sogaris collabore par ailleurs avec le cluster sur des problématiques spécifiques à ses sites, le cluster apportant des ressources documentaires utiles à l'entreprise, ou des mises en relation entre membres.

Coopérative Carbone

La Coopérative Carbone Paris & Métropole du Grand Paris est un opérateur de financement de projets dédiés à la transition écologique au sein de la Métropole du Grand Paris et dans ses environs. Dès sa création en 2023, Sogaris s'y est positionné en tant qu'investisseur privé, siégeant à son conseil coopératif. Les leviers de transition sur lesquels se concentre la coopérative sont les projets de nature en ville, le bâtiment bas-carbone, la foresterie, l'agroforesterie et les projets agricoles, la qualité de ces projets devant être adossée au Label Bas Carbone développé par l'État.

Au-delà de son financement et de son rôle dans la gouvernance, Sogaris accompagne le développement de la coopérative en apportant son expertise et sa maîtrise du territoire francilien. Le patrimoine de Sogaris se présente comme un terrain d'expérimentations pour la coopérative, et cette collaboration a vocation à nourrir la stratégie à long terme de la contribution environnementale du Groupe. À ce titre, Sogaris expérimente le Label Bas Carbone avec la coopérative pour valoriser la démarche de réemploi de matériaux de construction engagée sur son projet « Les Amarres ». Ce label permet de certifier des projets de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, valorisant les émissions évitées ou séquestrées en crédits carbone équivalents.

Valoriser économiquement l'engagement des entreprises

Porté par son engagement pour la décarbonation des flux et par son esprit de coopération, Sogaris a participé en 2025 à l'étude « Valoriser économiquement l'engagement des entreprises », menée par le Mouvement Impact France et Wavestone. Dans un contexte de contraintes budgétaires fortes et de transformations économiques majeures, ce travail collectif propose un cadre pour mesurer la valeur économique des actions sociales et environnementales des entreprises.

Pour Sogaris, l'analyse a porté sur l'électrification des flux logistiques sur sa plateforme de Rungis, estimant à 2,8 M€ les coûts évités pour la Société en 2030 à l'échelle du territoire du Grand-Orly Seine Bièvre. Ces résultats sont atteints grâce à la baisse des émissions de gaz à effet de serre et par la réduction des nuisances locales (qualité de l'air et pollution sonore) permises par l'électrification des flottes de véhicules.

Par la démonstration de l'interdépendance des acteurs de la chaîne de valeur logistique dans cette électrification, l'étude conforte Sogaris dans son objectif de décarbonation des flux et met en lumière l'importance de son engagement.

POUR ALLER PLUS LOIN

L'étude est téléchargeable au QR code suivant :

3.5 FAIRE PROGRESSER LA CONNAISSANCE, INNOVER, EXPÉRIMENTER

L'innovation et la prospective sont indispensables à la compréhension et la transformation de l'écosystème de Sogaris ainsi que des modèles de la logistique urbaine et de l'économie productive. L'entreprise porte ainsi une démarche d'innovation constante placée au service de sa stratégie de développement et d'impact, dont l'écosystème de partenaires ne cesse de croître et d'évoluer. Cette démarche s'adosse au triptyque : recherche, innovation et expérimentation.

Les évolutions réglementaires modifient l'approche de la R&D (recherche & développement), en interne comme en externe, et appellent à maximiser la capacité d'innovation de Sogaris. Le Groupe entend participer à redéfinir le rôle de la logistique urbaine comme levier de transformation des modèles de production et d'approvisionnement, au service de villes plus durables et résilientes.

Par la pratique renforcée du *test and learn* et du passage à l'échelle des dispositifs ainsi éprouvés, Sogaris travaille à identifier, développer et mettre en œuvre des solutions innovantes au croisement des enjeux sociaux, environnementaux et urbains. L'ambition de la démarche est d'anticiper les besoins, les opportunités et les contraintes futures, en conciliant le court terme de la logistique, le moyen terme de l'immobilier et de l'urbain, et le long terme de l'intérêt commun. Centrées sur l'utilisateur final, les expérimentations sont l'occasion de recueillir des retours terrain, d'éprouver divers modèles et solutions, et d'en mesurer les impacts. Grâce à ce test and learn, Sogaris peut adapter ses solutions aux territoires concernés et les ajuster si nécessaire, avant de procéder à leur industrialisation.



Parce que la prospective est le ferment de l'innovation, Sogaris a également choisi, depuis plusieurs années, de s'impliquer activement dans la recherche académique par la fondation et le soutien constant à une chaire de recherche hébergée par l'Université Gustave-Eiffel : Logistics City. Elle entend ainsi nourrir la connaissance et l'analyse scientifique des phénomènes immobiliers et spatiaux qui caractérisent l'évolution de l'organisation des activités logistiques dans les territoires métropolitains, à l'aune de l'étude de l'évolution des tendances de consommation induites par l'e-commerce, et de leurs impacts sur ces organisations. Dans sa dimension immobilière, longtemps ignorée, la logistique urbaine est désormais appréhendée comme un véritable champ d'étude, que la chaire Logistics City aura permis d'alimenter de plus d'une centaine de publications. Le soutien de Sogaris à la recherche académique s'est particulièrement renforcé en 2025, avec plusieurs projets notables détaillés ci-après.

CHIFFRES-CLÉS 2025

8
partenariats visant des collaborations R&D/Innovation

1
stage de recherche accueilli

6
salariés impliqués dans de la R&D

3
publications scientifiques réalisées par un.e salarié.e ou par l'entreprise

105 600 €
investis dans des organismes de recherche externes.

Les indicateurs de R&D

En 2025, Sogaris a pu valoriser près de 3 915 heures de recherche et de développement pour le crédit d'impôt recherche, soit un montant de 72 194 €. Le crédit d'impôt recherche a ainsi concerné 20 projets d'innovation ou R&D, contre 13 en 2024, cette progression illustrant également une constante amélioration dans le suivi des activités de R&D de Sogaris.

Les indicateurs Innovation et R&D de Sogaris permettent, au-delà de la lecture « crédit d'impôt recherche », de suivre et de valoriser les actions en faveur de la R&D mises en place par Sogaris. Deux volets sont considérés :

- L'investissement et implication de la recherche en faveur de la mission et de la performance financière et extra-financière de Sogaris, qui permet le suivi de l'investissement dans la recherche et la constitution d'une expertise de pointe dans le secteur de la logistique urbaine et de l'immobilier productif.
- La contribution à la connaissance au sein de la communauté scientifique et à la diffusion de la recherche vis-à-vis de la société civile met en lumière l'engagement de Sogaris dans la production, la diffusion et le soutien par tous les moyens de la recherche académique et appliquée.

SOGARIS — **RAPPORT RÉGLEMENTAIRE**

FOCUS N° 1

VÉGÉTALISATION PRODUCTIVE AUX ARDOINES

Démarré en 2024 après la livraison de l'hôtel logistique des Ardoines, le projet de végétalisation productive a pour ambition d'être le démonstrateur d'une nouvelle génération de projets de végétalisation bâtie. En plus de 2 000 m² de lisière végétale, on retrouve sur les 8 000 m² de toitures le projet de végétalisation s'articulant autour de deux dimensions :

- Un projet mixte de production, d'enseignement et de formation, ainsi que de R&D, véritable démonstrateur sur la végétalisation vertueuse du bâti, du rez-de-chaussée aux toitures, afin de diversifier et intensifier la qualité des usages et les impacts positifs pour les écosystèmes locaux ;
- Un projet d'animation en appui sur un acteur polyvalent, Jardin Perché, conjuguant la coordination et le suivi de l'exploitation de l'ensemble du site, avec des activités en propre.

Après une mise en terre en 2024, 2025 a permis de déployer une phase transitoire de plantation permettant de poursuivre les études de préfiguration, avec pour cible une première rentrée scolaire à l'automne 2026 pour les activités de formation, et l'activation progressive des activités de production. Le site accueille par ailleurs déjà, depuis 2024, l'expérimentation portée par Faiseurs de Terres, au titre d'un programme d'étude permettant de créer une filière de valorisation de déchets pour développer du substrat utilisable sur les toitures végétalisées, avec le soutien de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).

FOCUS N° 2

CENTRE D'ÉTUDES SEINE LOGISTIQUE ET PRODUCTIVE

Depuis 2025, Sogaris accompagne le développement d'une recherche et d'une initiative interdisciplinaire tout autant qu'interétablissement pilotée par le CNAM (Conservatoire national des arts et métiers) : Seine Logistique et Productive. Le centre regroupe les métropoles du Havre Seine, de Rouen Normandie, du Grand Paris ainsi que la ville de Paris ; l'Entente Axe Seine, Haropa Port et Sogaris complètent le tour de table des acteurs territoriaux engagés dans la recherche autour de l'écosystème productif du bassin de la Seine. Le centre est également partenaire de la chaire *Logistics City* et de l'Université Gustave-Eiffel.

L'objectif du centre est d'analyser les stratégies d'industrialisation locale ainsi que la gouvernance et les instruments de planification pour la fabrique d'une ville productive. Il se structure autour de deux problématiques majeures :

- Comment les stratégies locales de développement industriel reconfigurent-elles le développement logistique des métropoles ?
- Quels sont les instruments de planification et de gouvernance nécessaires à la fabrique d'un Axe Seine « productif » qui accueille ces activités industrielles et logistiques dans le cadre d'une transition écologique des territoires ?

Après une analyse détaillée de l'intégration des enjeux de foncier logistique dans les documents d'urbanisme et la construction d'un indice de potentiel foncier productif, un premier livrable a pu être produit début 2026 : *Gouverner la rareté foncière de l'Axe Seine*. Il reprend le travail réalisé en 2025 sur la construction de cet indice de potentiel foncier permettant d'évaluer objectivement la capacité des territoires à accueillir les activités productives dans un espace polymétropolitain. Une première analyse sur le territoire de la métropole de Rouen a permis d'éprouver la fonctionnalité de l'indice et de déduire de premières conclusions sur le rôle de la réglementation dans la capacité des territoires à accueillir des activités productives, et la manière de mieux appréhender des désirabilités inégales entre territoires.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le rapport est téléchargeable au QR code suivant :

FOCUS N° 3

WELCOME TO LOGISTICS CITY N° 4 : LOGISTIQUE URBAINE ET ACTION PUBLIQUE

La collection *Welcome To Logistics City* a été lancée en 2019, en coédition par la chaire Logisitcs City et Sogaris, pour proposer un format de valorisation thématique des travaux de la chaire qui soit accessible aux acteurs publics et privés, familiers tout autant que profanes des enjeux afférant à l'immobilier de la logistique urbaine. En 2025, le quatrième ouvrage, rédigé par François Adoue, chercheur, Laetitia Dablanc, directrice de la chaire, et Juliette Berthon, directrice de la Stratégie, de l'Engagement et de l'Innovation de Sogaris, s'est concentré sur les politiques publiques locales de la logistique urbaine, envisagées dans leur grande diversité. Ce regard scientifique a vu sa valeur confirmée et même amplifiée dans un contexte marqué par les fortes turbulences traversées pour la mise en œuvre de certaines politiques, qu'il s'agisse notamment du zéro artificialisation nette (ZAN) ou encore des zones à faibles émissions (ZFE).

POUR ALLER PLUS LOIN

L'ouvrage est consultable en ligne au QR code suivant :

FOCUS N° 4

THÈSE CIFRE

Engagée en octobre 2023, la thèse CIFRE (Conventions industrielles de formation par la recherche) réalisée par Reece Fisher à l'université Gustave-Eiffel, sous la direction de Laetitia Dablanc et coencadrée par Adeline Heitz (CNAM – LIRSA) ainsi que Juliette Berthon (Sogaris), s'intitule : *La production urbaine de la logistique : analyse des impacts de l'intégration de la fonction logistique dans les projets urbains mixtes*.

En 2025, les travaux de la thèse ont été rythmés par plusieurs réalisations importantes, parmi lesquelles :

- La publication de premiers articles scientifiques ;
- Un séjour d'étude à l'Université de l'Illinois à Chicago pour réaliser une comparaison croisée entre la planification et le développement de la logistique urbaine en France et aux États-Unis ;
- Une collaboration de recherche sur une étude croisant l'analyse de la vulnérabilité sociale des territoires avec et le développement des entrepôts logistiques en Europe ;
- Des interventions dans plusieurs conférences de recherche : *International Urban Freight Conference* (Los Angeles), Rencontres francophones du transport et de la mobilité (Bruxelles), Séminaire POPSU – Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines – (Paris).



3.6 VERS UN REPORTING ALIGNÉ SUR LES NORMES EUROPÉENNES

Rappel des obligations

Dans le cadre de son Pacte vert pour l'Europe (« Green Deal »), l'Union européenne a publié le 16 décembre 2022 une directive obligeant les grandes entreprises à publier des informations relatives à leur durabilité, intitulée CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*). Ce texte prévoyait la mise en application de la directive sur plusieurs années, en fonction de la taille de l'entreprise. D'après les seuils de la directive, Sogaris était soumis à un reporting réglementaire en 2026 lors de la publication de ses résultats de l'exercice 2025. La directive « Omnibus I », publiée au *Journal officiel de l'Union européenne* le 26 février 2026, vient cependant modifier les seuils d'assujettissement des entreprises à la CSRD, les limitant aux entreprises dépassant au moins deux des trois critères suivants : 250 salariés, 40 M€ de chiffre d'affaires, 20 M€ de bilan. Avec ces évolutions, Sogaris sort des seuils d'assujettissement à la CSRD.

Double matérialité : fédérer les parties prenantes autour des risques et opportunités

L'évaluation de la matérialité des enjeux de durabilité est définie au travers de la création d'une « matrice de double matérialité » permettant de croiser les enjeux sur lesquels l'entreprise peut avoir un impact, et ceux qui peuvent avoir un impact sur l'entreprise. Sogaris s'est fait accompagner en 2024 afin de réaliser sa première matrice de double matérialité, et pouvoir ainsi guider la structuration de son reporting harmonisé sur les normes européennes, en complément du reporting ESG volontaire existant. Malgré les évolutions réglementaires annoncées ci-dessus, Sogaris fait le choix de conserver l'approche de double matérialité qui avait été préalablement engagée, en cohérence avec son exigence d'exhaustivité et de transparence de son reporting extra-financier.

Une première sélection des enjeux prioritaires à évaluer a ainsi été réalisée par le biais d'une analyse sectorielle, mettant en avant un besoin d'analyse approfondie sur 9 des 10 normes de durabilité européennes (« ESRS », pour *European Sustainability Reporting Standards*). Seule l'ESRS S3 « Communautés touchées » s'est avérée non matérielle à ce stade.

Pour chacun des enjeux retenus, un travail d'identification des impacts, risques et opportunités (IRO) associés a été mené, s'appuyant sur deux axes :

- **Matérialité d'impact** : effets (positifs ou négatifs) de l'entreprise sur l'enjeu étudié ;
- **Matérialité financière** : effets de l'enjeu étudié sur la performance économique de l'entreprise, en termes de risques et d'opportunités.

La qualification des IRO a été réalisée avec l'implication de parties prenantes internes mais aussi externes à Sogaris :

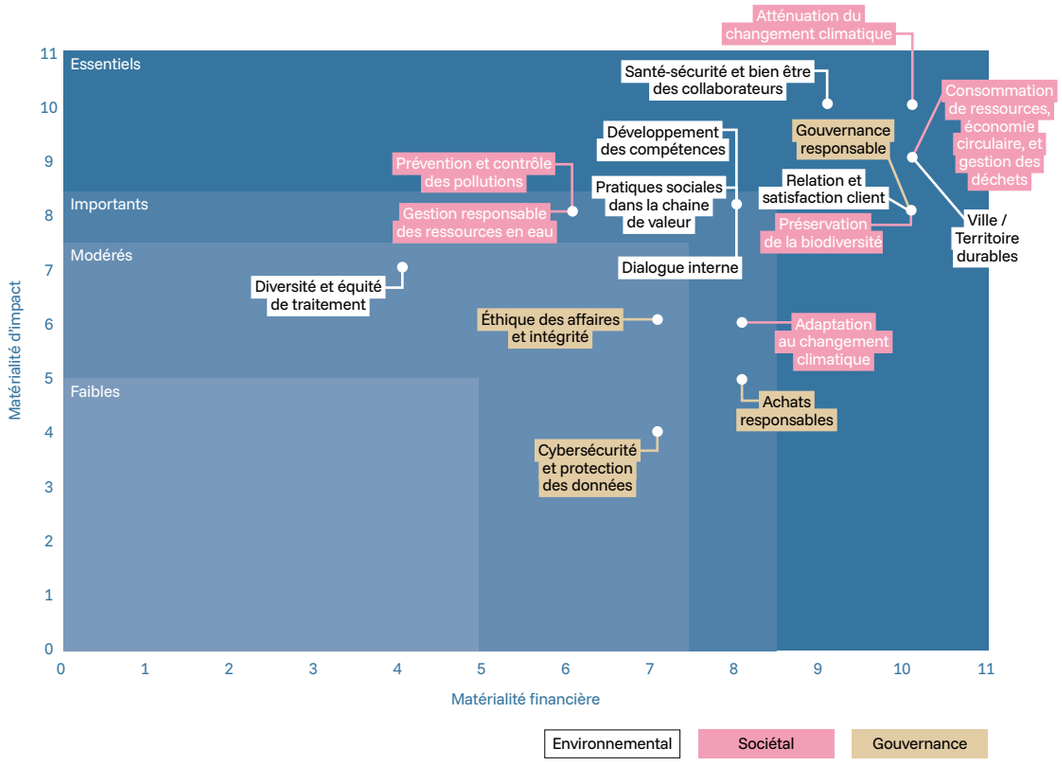
- **Jonathan Sebbane** – Directeur général de Sogaris
- **Guillaume Aubert** – Directeur général adjoint de Sogaris
- **Guillemette Karpeles** – Directrice du pôle Développements stratégiques, Projets et Maîtrise d'ouvrage de Sogaris
- **Frédéric Schmidt** – Directeur du pôle Investissements, Property Management, Asset Management et Relation Client de Sogaris
- **Guillaume Vercoustre** – Directeur financier de Sogaris
- **Juliette Berthon** – Directrice RSE & Innovation de Sogaris
- **Guillaume Barreau** – Directeur Contrôle interne, Audit et Digitalisation de Sogaris
- **Jennifer De Moura** – Responsable Ressources humaines de Sogaris
- **Aboubacar Doumbouya** – Responsable Audit, Contrôle interne et Conformité de Sogaris

- **Elsa Wolf** – Adjointe au Chef de bureau de l'Expertise financière et du Pilotage des participations à la mairie de Paris
- **Maxime Rabaste** – Directeur du Développement des Yvelines
- **Diana Dizain** – Directrice générale d'AFILOG
- **Thomas Barbier** – Directeur général de Lapeyre Logistique.

Chacun des enjeux concernés a été évalué selon les attentes de la CSRD en prenant en compte la gravité et la probabilité des IRO au travers de trois horizons temporels : court terme (inférieur à 1 an), moyen terme (1 à 5 ans) et long terme (supérieur à 5 ans). Ces évaluations, adossées à un système de cotation à 5 niveaux (Très faible, Faible, Moyenne, Élevée, Très élevée), ont permis de construire la matrice de double matérialité de Sogaris.

Pour guider ses ambitions RSE, l'entreprise a choisi de se baser sur sa matrice de double matérialité à long terme, observant une tendance d'augmentation dans le temps de la matérialité pour la plupart de ses enjeux. Cette démarche permet d'anticiper le plus en amont possible des enjeux qui seront amenés à prendre de l'importance dans le futur.

MATRICE DE DOUBLE MATÉRIALITÉ DE SOGARIS À LONG TERME



Intégration au cadre VSME

Fort du travail réalisé en préparation de la CSRD, et convaincu de l'intérêt de publier ses performances extra-financières dans un format partagé à l'échelle européenne, Sogaris a décidé de s'inscrire dans une démarche aboutissant à un reporting conforme au standard VSME (*Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs*) à partir de l'exercice 2026. Cette démarche volontaire adoptée par l'Union européenne fournit un cadre de reporting dédié aux PME. Le standard VSME couvre par ailleurs l'ensemble des enjeux de durabilité (environnementaux, sociaux et de gouvernance) selon une déclinaison sur laquelle s'aligne la notation extra-financière annuelle de Sogaris. S'inscrire dans ces référentiels sera donc une continuité logique pour Sogaris, avec la publication, en 2027, d'une version évoluée du rapport de durabilité.



4



SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

RISQUES ET INCERTITUDES

S'ADAPTER FACE À L'INTENSIFICATION DES FACTEURS

RISQUES ET INCERTITUDES

S'ADAPTER FACE À L'INTENSIFICATION DES FACTEURS



4.1 DÉMARCHE ET MÉTHODOLOGIE

La gestion des risques accompagne les différentes évolutions au sein de l'entreprise et s'adapte en permanence aux enjeux auxquels elle est confrontée. En 2025, la matrice a ainsi été révisée pour correspondre à la réalité et à l'intensité des facteurs de risques rencontrés et environnés.

La cartographie des risques

L'élaboration de la cartographie des risques consiste à identifier, analyser, hiérarchiser et piloter l'ensemble des risques pouvant impacter l'activité et les performances de la Société. Elle suppose aussi une analyse approfondie de l'ensemble des processus nécessaires au fonctionnement des activités.

Son objectif est de définir et de déployer les actions appropriées afin de limiter, autant que possible, les conséquences juridiques, humaines, économiques, financières, ainsi que les impacts potentiels sur l'image et la réputation de la Société.

L'évaluation des risques

Les principaux risques auxquels fait face Sogaris sont retenus en fonction de leur probabilité et de leur gravité ; le produit de ces deux critères constitue la criticité du risque étudié. Pour certains de ces risques (notamment opérationnels), l'évaluation tient compte de l'ensemble des dispositions et mesures de maîtrise et de mitigation des risques déployés ; leur criticité est une criticité résiduelle.

4.2 TROIS UNIVERS À MAÎTRISER

Le tableau ci-après reprend les principaux risques identifiés auxquels a été confronté Sogaris au cours de l'année 2025. Ces risques sont répartis en trois grandes typologies : les risques exogènes, les risques ESG et les risques opérationnels.

UNIVERS DE RISQUE	THÉMATIQUES DE RISQUES	FACTEURS DE RISQUES	CRITICITÉ	ÉVOLUTION ANNUELLE
Risques exogènes	Risques de marché	L'investissement	●	↘
		La demande placée	●	↘
	Risques d'acceptabilité sociale	L'acceptabilité sociale des activités logistiques	●	→
	Risques réglementaires	L'évolution réglementaire	●	↘
Risques ESG	Risques ESG / Enjeux environnementaux	La dépendance aux énergies fossiles	●	↘
		Les événements climatiques extrêmes	●	↘
		La biodiversité	●	→
		La consommation des ressources et la gestion des déchets	●	→
	Risques ESG / Enjeux sociaux	Le dialogue interne	●	→
		Les pratiques sociales dans la chaîne de valeur	●	→
		Les évolutions des politiques territoriales	●	→
	Risques ESG / Enjeux de gouvernance	La gouvernance	●	→
Risques opérationnels	Risques liés à la performance locative et commerciale	La vacance du patrimoine	●	↘
		Les impayés locataires	●	→
	Risques RH	La gestion du capital humain	●	↗
	Risques liés à l'exploitation	La conformité du patrimoine	●	↗
		La santé, sûreté et sécurité des opérations et sites en exploitation	●	↗
	Risques liés aux travaux	La qualité, les coûts et les délais	●	→
	Risques financiers	Le taux d'intérêt	●	→
		Le financement	●	↗
	Risques SI	La cybersécurité	●	→
			●	↘
	Risques d'atteinte à la probité	La fraude, la corruption et les conflits d'intérêts	●	→

Les risques exogènes

Au contexte macroéconomique déjà dégradé en 2024 s'est ajouté en 2025 un certain nombre d'éléments qui ont pesé sur l'économie et le secteur de la logistique et de ses acteurs : droits de douane américains, instabilité géopolitique, contexte politique en France, flou réglementaire. Ces facteurs externes réduisent la capacité de projection des acteurs, ralentissent les prises de décision et augmentent la volatilité des marchés immobiliers, y compris sur le segment logistique pourtant historiquement résilient.

Les risques exogènes suivants se sont ainsi intensifiés en 2025 :

- L'investissement, logistique compris, s'est de nouveau contracté de 18 % en 2025 (selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière).
- Comme pour l'ensemble des classes d'actifs immobiliers, la chute de la demande placée s'est poursuivie en 2025 (-17 %), avec un impact sur la commercialisation des sites en développement ou en exploitation. Ce recul de la demande impacte directement la vacance du patrimoine du Groupe Sogaris.
- L'évolution réglementaire a été très incertaine en 2025, avec des impacts significatifs potentiels sur le Groupe, ses projets futurs et/ou les modalités d'exploitation des sites qu'il détient. De fortes incertitudes ont notamment pesé sur les issues des textes relatifs aux zones à faibles émissions (ZFE), à la taxe foncière (avec le projet de la systématisation du versement de la taxe par le bailleur), à l'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) ou à la taxe sur les colis de faible valeur.

Les risques ESG

Les risques liés à la dépendance aux énergies fossiles et aux événements climatiques extrêmes connaissent une évolution défavorable, dans un contexte où, malgré le consensus scientifique établi sur l'accélération du changement climatique sous l'effet des activités anthropisées, le contexte politique français, européen et international a été marqué en 2025 par une instabilité dans les politiques et actions engagées dans ce domaine.

- Le déploiement d'une stratégie d'atténuation visant à maximiser la performance énergétique du parc immobilier nécessite du temps, et Sogaris n'échappe pas à la règle : le plan de CAPEX est échelonné sur plusieurs années en cohérence avec la capacité à faire et la capacité à investir du Groupe ; le déploiement opérationnel du plan solaire n'en est qu'à son commencement ; enfin, le changement de pratiques des utilisateurs reste un mouvement lent.
- Les événements climatiques extrêmes augmentent en nombre et en intensité. Tout particulièrement, les épisodes de fortes pluies et les risques d'inondation associés constituent à cet égard des événements pouvant fortement impacter les activités d'exploitation sur les sites détenus par le Groupe Sogaris. En réponse à ces enjeux, le Groupe engagera à partir de 2026 l'élaboration de premiers plans d'adaptation pour ses sites.

Le reste des risques ESG est stable.

Les risques opérationnels

Les risques opérationnels sont globalement stables, et plusieurs sont en amélioration par rapport à l'année dernière.

SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

Risques ayant évolué favorablement

Les risques liés à la conformité du patrimoine, à la santé, à la sûreté et à la sécurité des opérations et des sites en exploitation, à la gestion du capital humain, ainsi qu'au financement, ont connu une évolution favorable au cours de l'année écoulée.

Cette amélioration résulte de la mise en place de dispositifs internes structurants, portés par une démarche proactive de maîtrise des risques portée par la Direction générale. Elle s'appuie notamment sur :

- Le renforcement des processus de contrôle et de conformité du patrimoine (suivi réglementaire, audits techniques, mise à niveau progressive des actifs) ;
- La consolidation des dispositifs de santé, sûreté et sécurité, tant sur les chantiers que sur les sites en exploitation, contribuant à la réduction des incidents et à une meilleure prévention des risques au quotidien ;
- Une politique active de gestion des ressources humaines, favorisant la montée en compétences, la fidélisation des équipes et la continuité des savoir-faire ;
- Une gestion financière prudente et anticipative, permettant de sécuriser les financements, d'optimiser la structure de la dette et de limiter l'exposition aux aléas de marché. Tout particulièrement, en 2025, Sogaris SAEML a mis en œuvre l'essentiel du plan de financement pour le premier cycle d'investissement 2025-2027, plan conjuguant prêts corporate de type *in fine*, prêts de type RCF, prêts hypothécaires long terme et prêts sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Risques ayant évolué défavorablement

Deux risques opérationnels connaissent une évolution défavorable cette année :

- La situation dégradée du marché locatif en 2025, avec des clients plus attentistes et prudents, une baisse du nombre de visites et un allongement des délais de commercialisation, est un facteur d'augmentation du risque de vacance du patrimoine ;
- L'accroissement de la dépendance aux outils numériques, la complexification des environnements informatiques, l'accélération des évolutions technologiques et la montée des risques cyber renforcent la criticité de ce sujet.

4.3 EN SYNTHÈSE

L'année 2025 a été marquée par une hausse significative des risques, notamment exogènes, appelant à une vigilance accrue à court, moyen et long termes.

Cette année a démontré tout l'intérêt de l'exercice d'analyse et de gestion proactive des risques qui permet :

- De mieux éclairer les résultats passés et les enjeux à venir ;
- D'atténuer la dégradation des indicateurs et des performances via l'anticipation des impacts et la mise en place, plus tôt, de mesures de mitigation appropriées ;
- De détecter et d'identifier des tendances à l'œuvre pour lesquelles la Société devra rester attentive, car pouvant avoir un impact sur l'atteinte de ses objectifs stratégiques. Parmi ces dernières, citons notamment l'essor du e-commerce asiatique et l'intérêt croissant des investisseurs étrangers – notamment APAC – pour le marché de la logistique français.

5



SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE

ANNEXES

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

EN EURO (€)	31/12/2025 12 MOIS	31/12/2024 12 MOIS
Chiffre d'affaires	96 961 014	88 249 208
Autres produits d'exploitation	2 148 935	1 602 343
Achats et variations de stocks	-9 453 899	-8 628 861
Achats consommés	-27 543 474	-24 250 468
Charges de personnel	-9 429 212	-8 772 873
Autres charges d'exploitation	-330 444	-371 344
Impôts et taxes	-13 295 019	-13 077 231
Variations nettes des amortissements et dépréciations	-28 987 257	-29 217 314
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	**10 070 644**	**5 533 460**
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-2 273	-2 273
RÉSULTAT D'EXPLOITATION APRÈS DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	**10 068 371**	**5 531 187**
Charges et produits financiers	-7 917 282	-5 282 382
RÉSULTAT COURANT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES	**2 151 089**	**248 805**
Charges et produits exceptionnels	-2 097 620	37 173
Impôts sur les résultats	-330 707	10 600
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	**-277 238**	**296 578**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0	-
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	**-277 528**	**296 578**
Intérêts minoritaires	1 064 914	-494 800
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	**787 386**	**-198 222**
Résultat par action	0,6	-0,1

BILAN CONSOLIDÉ

EN EURO (€)	31/12/2025			31/12/2024
	VALEURS BRUTES	AMORT. PROV.	VALEURS NETTES	VALEURS NETTES
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	10 677 479	-5 072 955	5 604 524	5 124 477
dont écarts d'acquisition	1 984 586	-38 639	1 945 947	981 170
Immobilisations corporelles	982 362 267	-272 255 572	710 106 695	694 524 954
- du domaine concédé	1 895 926	-1 871 058	24 868	17 393
- sur sol d'autrui	102 025 742	-75 361 546	26 664 196	28 498 093
- sur sol propre	820 050 300	-195 022 968	625 027 332	581 375 856
- en cours	56 349 593		56 349 593	82 961 998
- avances et acomptes	2 040 706		2 040 706	2 226 195
SOUS-TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	**993 039 746**	**-277 328 527**	**715 711 219**	**699 649 431**
Immobilisations financières	892 852	-30 000	862 852	611 375
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	**993 932 598**	**-277 358 527**	**716 574 071**	**700 260 806**
Clients et comptes rattachés	36 388 047	-5 118 394	31 269 653	32 761 920
Autres créances et comptes de régularisation	22 428 351	1	22 428 352	22 738 199
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	35 751 954		35 751 954	43 416 731
TOTAL ACTIF	**1 088 500 950**	**-282 476 920**	**806 024 030**	**799 177 656**

Capital	21 069 217	21 069 217
Primes liées au capital	265 731 028	265 731 028
Réserves	63 374 660	65 976 844
Résultat de l'exercice	787 386	-198 222
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**350 962 291**	**352 578 866**
Intérêts hors Groupe	18 602 996	21 025 961
Autres provisions pour risques et charges	5 778 246	5 021 673
PROVISIONS	**5 778 246**	**5 021 673**
Emprunts et dettes financières	330 375 364	304 754 242
Fournisseurs et comptes rattachés	26 818 906	45 382 433
Autres dettes et comptes de régularisation	68 809 019	65 643 299
TOTAL PASSIF	**806 024 030**	**799 177 656**

COMPTE DE RÉSULTATS SOGARIS SAEML

EN EURO (€)	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
CHIFFRE D'AFFAIRES	**36 718 533**	**32 419 452**
Autres produits d'exploitation	417 790	2 548 476
Achats et variation de stocks	- 6 245	- 4 235
Autres charges externes	- 13 287 819	- 12 222 921
Impôts et taxes	- 3 835 586	- 3 845 880
Charges de personnel	- 8 629 399	- 8 103 415
Dotations aux amortissements et aux provisions	- 7 255 531	- 7 438 070
Autres charges d'exploitation	- 68 966	- 278 634
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**4 052 776**	**3 074 774**
Produits financiers	21 115 587	13 482 741
Charges financières	- 3 071 200	- 4 731 129
RÉSULTAT FINANCIER	**18 044 387**	**8 751 612**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**22 097 164**	**11 826 386**
Produits exceptionnels	224 964	23 276
Charges exceptionnelles	- 362 823	- 335 069
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**- 137 859**	**- 311 793**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	0	0
Impôts sur les bénéfices	- 470 800	- 578 940
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	**21 488 505**	**10 935 653**

SOGARIS — RAPPORT RÉGLEMENTAIRE



BILAN SOGARIS SAEML

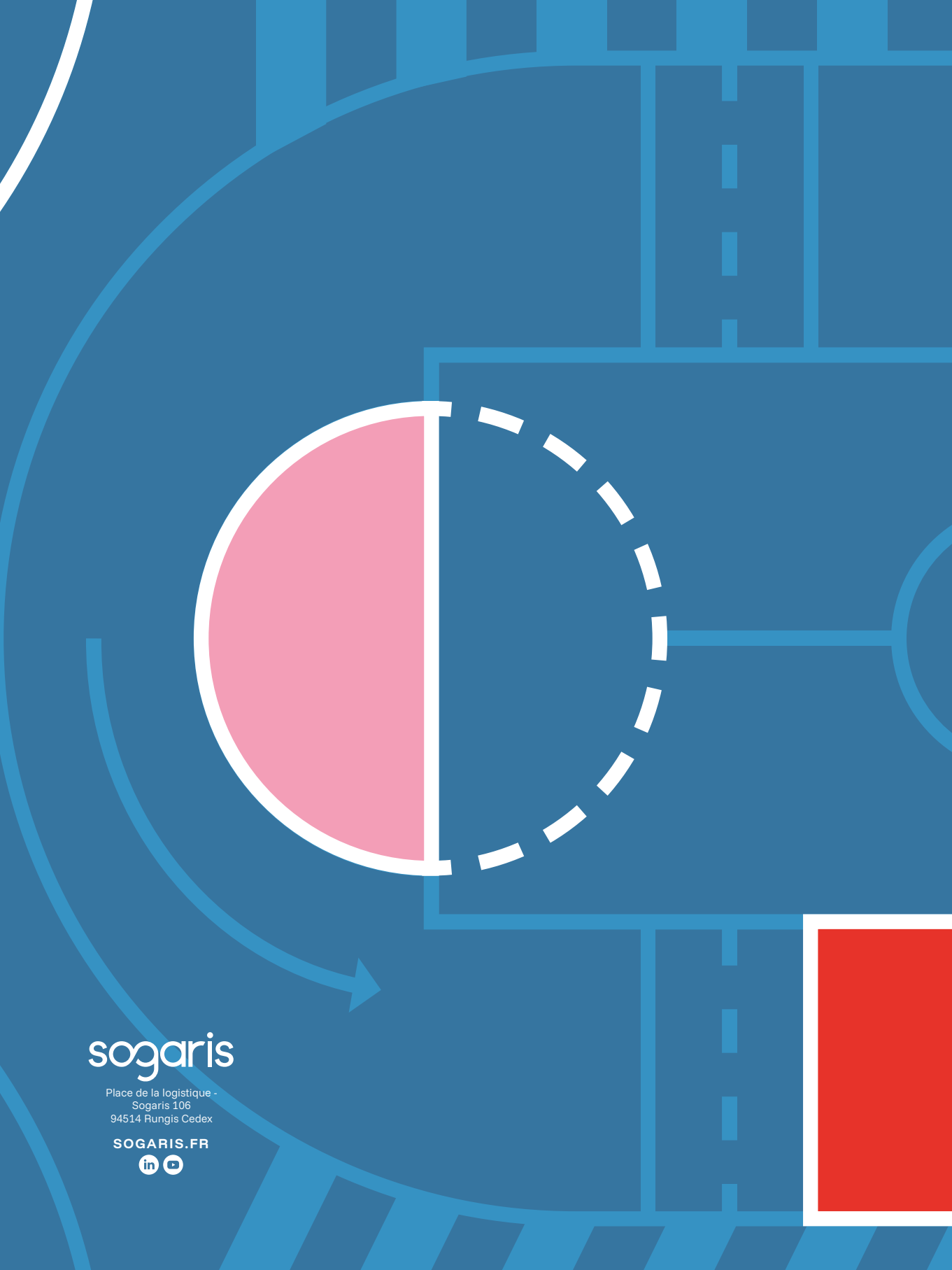
ACTIF - EN EURO (€)	BRUT	AMORTISSEMENT DÉPRÉCIATIONS	NET 31/12/2025	NET 31/12/2024
Immobilisations incorporelles	3 458 205	2 979 180	479 025	785 572
Immobilisations corporelles :				
- du domaine concédé	1 895 918	1 871 223	24 695	17 220
- sur sol d'autrui	2 502 306	482 592	2 019 714	2 139 762
- sur sol propre	229 618 955	61 307 052	168 311 904	150 677 044
- en cours	17 046 338		17 046 338	23 514 973
SOUS-TOTAL	**254 521 723**	**66 640 047**	**187 881 676**	**177 134 571**
Immobilisations financières	10 477 468	7 533	10 469 935	10 338 731
ACTIF IMMOBILISÉ	**264 999 190**	**66 647 580**	**198 351 611**	**187 473 302**
Créances clients et comptes rattachés	27 410 159	3 021 845	24 388 314	29 668 874
Autres créances et comptes de régularisation	334 248 485	820 689	333 427 796	282 459 541
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	13 347 499		13 347 499	11 458 676
ACTIF CIRCULANT	**375 006 143**	**3 842 534**	**371 163 608**	**323 587 091**
TOTAL GENERAL	**640 005 333**	**70 490 114**	**569 515 219**	**511 060 392**

BILAN SOGARIS SAEML PASSIF

PASSIF - EN EURO (€)	31/12/2025	31/12/2024
Capital	21 069 217	21 069 217
Prime d'apport & d'émission	265 731 028	265 731 028
Réserves	52 544 043	44 012 353
Résultat de l'exercice	21 488 505	10 935 653
Subvention d'investissement nette	555 716	426 793
Provisions réglementées	2 459	1 856
CAPITAUX PROPRES	**361 390 967**	**342 176 899**
Droit du concédant		
Provisions pour amortissements de caducité		
Provisions pour risques	154 430	30 000
PROVISIONS	**154 430**	**30 000**
Emprunts et dettes financières	162 786 980	125 393 520
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 007 174	6 756 555
Autres dettes et comptes de régularisation	38 175 668	36 703 419
DETTES	**207 969 822**	**168 853 494**
TOTAL GÉNÉRAL	**569 515 219**	**511 060 392**

Design
Luciole - Août 2026

Crédits photos
Sophie Palmier (pages 6 et 11)
Lelab 360 (pages 9, 15, 16, 17, 50 et 59)
Cyrille Dubreuil (pages 15, 17 et 25)
Takuji Shimura (pages 16, 20, 27, 29, 30, 49 et 55)
Encore Heureux (page 17)
Popy Réa (page 19)
Droits réservés (page 41)
Sogaris (page 44)



sogaris

Place de la logistique -
Sogaris 106
94514 Rungis Cedex

SOGARIS.FR