

Photos non contractuelles



SCPI  
**CŒUR DE  
RÉGIONS**

Puise le potentiel au cœur de nos régions



## AVERTISSEMENTS

L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE REGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction :

Des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation.

Ceux-ci :

- Dépendent des conditions de location des immeubles
- Peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes,...)
- Dépendent du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- Le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- Le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- Le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi.

L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE REGIONS est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.

La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% du montant du capital maximum. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Parsa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de portefeuille immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER.

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE COEUR DE RÉGIONS

<b>Forme juridique</b>	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
<b>Société de gestion</b>	SOGENIAL IMMOBILIER
<b>Classe d'actif</b>	Immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces) en France
<b>Durée de placement recommandée</b>	10 ans minimum.
<b>Minimum de souscription</b>	4 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite.
<b>Prix de souscription à l'origine</b>	620 € TTC (commission de souscription incluse) au 08/12/2018.
<b>Valeur de retrait</b>	545,60 €
<b>Délai de jouissance des parts</b>	1er jour du quatrième mois suivant la date de souscription.
<b>Distribution potentielle des revenus</b>	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
<b>Fiscalité applicable</b>	Les revenus fonciers encaissés par Cœur de Regions comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (transparence fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
<b>Commission de souscription</b>	12 % TTC du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées.
<b>Commission de gestion annuelle</b>	12 % TTC des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

“ La SCPI Cœur de Régions suivra une politique d’investissement régionale et opportuniste en sélectionnant des actifs de qualité, à fort potentiel de revalorisation et loués à des locataires solides.

Les régions françaises sont des zones d’investissement de plus en plus prisées, elles offrent un relai de croissance intéressant. Nous souhaitons développer cette expertise et continuer à trouver de belles opportunités afin de servir les objectifs de distribution potentielle.

Cette stratégie d’investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés. ”

### **INVESTIR DANS COEUR DE RÉGIONS, c’est investir dans un placement immobilier diversifié :**

- Avec un investissement indirect en immobilier d’entreprise et de commerce.
- Avec un patrimoine immobilier diversifié au niveau des actifs (commerces, bureaux, activités), sur le plan géographique, mais aussi sur le plan locatif et sectoriel par la multitude de locataires.
- Avec une division des risques propre à l’investissement collectif.

Cœur de Régions est accessible à partir de 2480 € et vous permet de bénéficier de compléments de revenus potentiels.

La SCPI Cœur de Régions est un investissement patrimonial :

- Pour se constituer un patrimoine immobilier ou le diversifier, à son rythme, sans avoir à se préoccuper de la gestion qui est confiée à un professionnel de l’immobilier agréé, en contrepartie du versement d’une commission de gestion.
- Pour compléter ses revenus, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l’approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.
- Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine.

Plusieurs modes d’acquisition et de détention sont possibles et permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.

En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d’illiquidité.

**C'est ainsi qu'on estime à environ 7 Md€ le cumul investi en 2017 sur les différents marchés régionaux, volume en hausse de 59% sur un an.**

Pour en mesurer le caractère singulier, signalons qu'il s'agit de l'enveloppe d'engagements régionaux la plus importante jamais enregistrée sur la décennie. Contrairement à la dominante d'investissement tertiaire de l'Île-de-France, la diversification dans l'allocation d'actifs, tant géographique que typologique, est le principal atout des régions. Or, c'est justement la principale stratégie poursuivie par les investisseurs.

En matière d'immobilier tertiaire en France, le marché francilien se distingue nettement, cependant, le marché des bureaux en région n'est pas à occulter et les investisseurs l'ont bien compris !

#### **Une rareté de l'offre neuve disponible**

Globalement **l'offre neuve se fait rare** en région avec un taux historique de 23% d'offres neuves disponibles en moyenne.

Les grands marchés disposent d'une offre neuve plus abondante (de 27% en moyenne), alors qu'elle n'est que de 14% dans les marchés secondaires. Même dichotomie concernant l'offre de seconde main. Ainsi, dans les grandes métropoles, les offres de seconde main pèsent 47% du stock disponible contre 72% en moyenne sur les marchés secondaires. Seule Montpellier dispose d'une offre de qualité.

Cette rareté d'offres neuves et le poids important de locaux obsolètes est clairement un frein au décollage des transactions, mais a contrario, les locaux neufs ou rénovés se louent très rapidement, faute de concurrence.

C'est le choix qui doit être privilégié par les investisseurs. Il y a clairement des opportunités d'investissement à saisir sur ces marchés, parce que la demande y est soutenue et que les niveaux de rentabilité sont supérieurs.

Pour que les marchés rebondissent, il est donc nécessaire que l'offre s'adapte aux attentes des utilisateurs.

#### **Immobilier tertiaire en région : un marché à double profondeur**

Il est intéressant d'investir ailleurs que dans les grands pôles urbains régionaux. Des possibilités d'investissement attractives existent et permettent de réaliser de belles opérations immobilières que ce soit en matière d'immobilier d'entreprise, de commerce, d'hôtel ou de logement.

On distingue deux types de marché en région : les marchés supérieurs à 80 000 m<sup>2</sup> loués par an, et ceux qui sont inférieurs.

Au-delà de ce seuil se distinguent donc 4 villes : Lyon, Lille, Toulouse, et Aix-Marseille, suivies de près par Bordeaux, Rennes et Nantes.

Sur ces marchés, les taux des rendements prime bureaux oscillent entre 5,30 pour Lyon à 6,10 pour Aix/Marseille.

Néanmoins la forte contraction des taux sur ces marchés peut ou devrait inciter les investisseurs à regarder de près et à se positionner sur des marchés « alternatifs » parmi lesquels : Montpellier, Grenoble, Metz, Nancy et Tours.

\*Etude BNP Paribas Real Estate - Research France



## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI Cœur de Régions investira dans les régions françaises en privilégiant principalement des actifs présentant un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme.

La mutualisation des risques, afin de réduire le risque de perte en capital, sera l'un des principaux objectifs avec différents types d'actifs (bureaux, commerces, activités), différents locataires et des investissements répartis dans toute la France. Cette stratégie de sécurisation sera renforcée par l'acquisition prioritaire d'actifs de taille réduite afin de réduire le risque unitaire de chaque actif pour les souscripteurs.

Cette stratégie d'investissement présente un risque potentiel de perte en capital, un risque immobilier lié à la variation des marchés et un risque de perte lié à l'absence de garantie de remboursement du capital investi.

## EXEMPLES D'ACTIFS DÉTENUS PAR COEUR DE RÉGIONS



**LIEUSAIN - CARRÉ SÉNART**



**CAUDEBEC-LES-ELBEUF**

Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples, mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



## UNE SCPI, comment ça marche ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En souscrivant, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, de locaux professionnels, etc. en contrepartie du versement d'une commission de souscription.

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location, facturation et encaissement des loyers), la gestion de la SCPI (organisation des Assemblées Générales, des Conseils de Surveillance, préparation des rapports) et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion, en contrepartie du versement d'une commission de gestion annuelle.

Nous attirons votre attention sur le risque de gestion discrétionnaire, en effet, la gestion mise en place dans le cadre des SCPI repose sur une l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Aussi il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

## LES GRANDES ÉTAPES DE L'INVESTISSEMENT EN SCPI

### SOUSCRIPTION

Vous souscrivez des parts (4 au minimum) et vous voilà associé de la SCPI Cœur de Régions

### GESTION

Sogenial Immobilier acquiert et gère un patrimoine immobilier pour le compte de Cœur de Régions

### RENDEMENT

Votre patrimoine génère des revenus et vous percevez des revenus trimestriels potentiels.

### IMPLICATION

Vous êtes acteur de votre SCPI notamment en votant aux assemblées générales et en élisant les membres du Conseil de Surveillance.

### MAITRISE

Vous contrôlez votre patrimoine et pouvez à tout moment souscrire à nouveau ou décider de transmettre ou retirer vos parts (attention il est recommandé de conserver ses parts 10 ans minimum)

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### CHIFFRES CLÉS

**250M€**

Encours sous gestion

**13**

Fonds sous gestion

**80**

Sociétés gérées

**96**

Actifs

**210**

Locataires

**Sogenial Immobilier, gérant de la SCPI Cœur de Régions**, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012. Son capital est détenu par des personnes physiques et morales. Elle s'appuie à ce titre sur le savoir-faire et la culture immobilière et financière de ses actionnaires et de ses dirigeants.

Depuis 35 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec 5 OPPCI et 2 SCPI (Cœur de Ville et Cœur de Régions) sous gestion, représentant un encours de plus de 250 millions d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerce...) dans toute la France.

- 2013: Sogenial obtient le visa AMF pour la SCPI CŒUR DE VILLE
- 2014: elle devient la première société de gestion de SCPI agréée AIFM
- 2018: lancement de l'activité de gestion d'OPPCI et de l'activité de création et gestion de Clubs-deals immobiliers et de la SCPI Cœur de Régions.



# SCPI CŒUR DE RÉGIONS

## **SCPI Cœur de Régions**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.

RCS PARIS 843 750 746

Siège social :

5 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n° 18-31 en date du 27 novembre 2018.

Les statuts, la note d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion Sogenial Immobilier ([www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)) ou ses distributeurs habilités. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 147 en date du 07/12/2018.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage et par l'article L. 121-20-12 du Code de la consommation relatif à la fourniture à distance de services financiers ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

## **Nous contacter :**

Tél : 01 42 89 19 52

E-mail: [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

**[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)**

## **Paris**

5, rue Frédéric Bastiat  
75008 PARIS

## **Marseille**

61, route d'Allauch  
13011 Marseille

