

Société civile de placement immobilier

Photo non contractuelle



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Puise le potentiel
au coeur de nos régions



Avertissements

L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE REGION S 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 : le capital que vous investissez dans la SCPI n'est ni garanti, ni protégé. Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.
- Le risque de liquidité : en cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait. En cas de cession avant la fin de la période de détention recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de souscription est plus important. L'investissement en parts de la SCPI COEUR DE REGION S est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie.
- Le risque de marché : ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'investissement dans une SCPI est sensible aux variations des taux d'intérêt, à l'inflation et aux récessions pouvant impacter le marché

immobilier. Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance globale.

En cas de recours par le souscripteur à l'emprunt pour financer la souscription de parts de la SCPI, le produit de la cession des parts ne doit pas être insuffisant pour rembourser son endettement. Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. Il convient de s'assurer de sa capacité de remboursement et ne pas compter uniquement sur les revenus de la SCPI pour rembourser son emprunt bancaire. Toutefois, les risques d'un investissement en SCPI à crédit sont indirects et ne reflètent pas nécessairement la nature de l'investissement SCPI à crédit. Ils sont principalement liés au non-versement de loyer et à la vacance locative prolongée.

Le traitement fiscal dépend de la situation de chaque porteur de parts, chaque associé étant taxé individuellement sur les revenus fonciers qu'il perçoit.

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.

Pour sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue un 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

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable.
Société de gestion	SOGENIAL IMMOBILIER
Classe d'actif	Immobilier d'entreprise (bureaux, activité, commerces) en France
Durée de placement recommandée	10 ans minimum.
Minimum de souscription	4 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite.
Prix de souscription à l'origine*	642,5 € TTC (commission de souscription incluse) au 01/07/2021.
Modalité de retrait à l'origine**	la demande de retrait est possible s'il existe une contrepartie. Le prix de retrait est de 565,40 € par part au 01/07/2021. La société de gestion ne garantit ni le retrait des parts ni la liquidité du marché.
Délai de jouissance des parts	1 ^{er} jour du sixième mois suivant la date de souscription (5 mois de carence).
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.
Fiscalité applicable	Les revenus fonciers encaissés par Coeur de Régions comme ses éventuels revenus financiers sont fiscalisés au niveau des associés (transparence fiscale), selon leurs quotes-parts détenues dans la SCPI.
Commission de souscription	10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse (soit 12% TTC, au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020).
Commission de gestion annuelle	10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au mois d'Octobre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI ou ses filiales et du montant des produits financiers nets.
Information de suivi	Bulletin trimestriel, rapport annuel complet, informations permanentes sur le site de la société de gestion www.sogenial.fr

* Prix de la part actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion www.sogenial.fr

** Prix de retrait actualisé dans la note d'information et sur le site internet de la société de gestion www.sogenial.fr

Investir dans Coeur de Régions, c'est investir indirectement 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.

Coeur de Régions est accessible à partir de 4 parts et vous permet de bénéficier de compléments de revenus potentiels.

La SCPI Coeur 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.

La SCPI Coeur de Régions suivra une politique d'investissement régionale et opportuniste en sélectionnant des actifs que la société de gestion considère comme 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.



Graham & Brown, Halennes



Pôle emploi, Douai

Exemple d'investissement ne préjugant pas des investissements futurs.
Les actifs ne sont pas nécessairement représentatifs du patrimoine du fonds.

Investissement dans les métropoles régionales

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.

Des opportunités d'investissement à saisir sur ces marchés où la demande est soutenue et les niveaux de rentabilité supérieurs.

► 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 m² 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 Coeur 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.

› Pourquoi investir dans la SCPI Coeur de Régions ?

- Un accès direct à l'immobilier d'entreprise et de commerce.
- Un investissement collectif dans l'immobilier.
- Un complément potentiel de revenus.
- Un investissement sur divers types d'actifs diversifiés.
- L'intégralité de la gestion est déléguée à un professionnel de l'immobilier.

› Exemples d'actifs détenus par Coeur de Régions



Lieusaint - Carré Sénart

Les photographies concernent des investissements déjà réalisés, à titre d'exemples, mais ne constituent aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Les actifs ne sont pas nécessairement représentatifs du patrimoine du fonds.



Arkeas,

La démarche ESG de la SCPI Coeur de Régions



La SCPI Coeur de Régions est labellisée ISR, témoignant de son engagement en faveur d'une démarche ambitieuse en matière d'immobilier durable. Ce label certifie l'intégration de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et sa gestion d'actifs. À travers cette approche, la SCPI s'engage dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de développement durable, couvrant l'ensemble de ses actifs.

L'objectif est de développer une SCPI visant à améliorer son impact sur les trois dimensions de l'ESG :

- **ENVIRONNEMENT** : réduire au maximum l'empreinte écologique des bâtiments sur le plan technique, performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité
- **SOCIAL** : encourager les déplacements durables et favoriser les bâtiments qui mettent l'accent sur le bien-être des occupants, mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, spécificités d'usages ;
- **GOUVERNANCE** : s'engager à sensibiliser pleinement les parties prenantes et privilégier les locataires dont les activités contribuent au progrès sociétal. résilience face au changement climatique, système de management, enquête de satisfaction des preneurs.

Sogenial Immobilier a développé un système de notation ESG afin d'évaluer chaque actif du patrimoine immobilier, et actualise annuellement ces évaluations. De plus, les critères ESG sont pris en compte dès l'étape d'évaluation des opportunités d'investissement, avec une analyse initiale de la note ESG. Pour évaluer les performances ESG de chaque actif, Sogenial Immobilier a mis en place une méthodologie d'analyse extrafinancière. Cette méthodologie repose sur une grille d'évaluation qui attribue une note allant de 0 à 100 à chaque actif. La grille d'évaluation comprend un total de 43 critères pour les actifs de plus de 1000 m² et de 32 critères pour ceux de moins de 1000 m², qui sont répartis selon les trois piliers E (Environnement), S (Social) et G (Gouvernance).

Le détail des objectifs, des critères d'évaluation et de leur pondération, ainsi que la méthodologie précise appliquée aux investissements et à leur gestion figurent dans le code de transparence ISR de la SCPI disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet : sogenial.fr

Le label ISR : Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière, en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Présentation de la société de gestion

CHIFFRES CLÉS

1,25 Md €

Encours brut sous gestion

250

Immeubles

739

Locataires

425 000 m²

gérés

50 M€

de loyer

Données au 30/06/2022



Sogénial Immobilier, gérant de la SCPI Cœur de Régions, est une société de gestion de portefeuilles indépendante agréée depuis 2012 par l'AMF (N°12000026). 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 40 ans elle est spécialisée dans le management de fonds immobiliers avec plusieurs Club Deals, 9 OPPCI, 2 SLP, 1 FPCI, 1 FCPR, 1 SICAV-SIF de droits Luxembourgeois, 2 SLP et 4 SCPI (Cœur de Ville, Cœur de Régions, Cœur d'Europe et Cœur d'Avenir) sous gestion, représentant un encours brut de plus de 1 milliard d'euros.

Ces fonds sont investis en immobilier d'entreprise (bureaux, activités, commerces...) en France et en Europe.

- 2013 : Sogénial 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.
- 2019 : Lancement de l'OPPCI France Régions Opportunités, accessible aux investisseurs éligibles à partir de 100.000€.
- 2021 : Lancement de la SCPI Cœur d'Europe.
- 2022 : Lancement du GFI CœurForest
- 2023 : Lancement de la SLP Venture Paneuropean Fund
Lancement de la SCPI Cœur d'Avenir



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

SCPI Coeur de Régions

Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable

RCS PARIS 843 750 746

Siège social : 29 rue Vernet - 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) ou ses distributeurs habilités.

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 147 en date du 07 décembre 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

www.sogenial.fr

Service commercial : 01 83 62 65 16

Paris • 29, rue Vernet 75008 Paris

Marseille • 61, route d'Allauch 13011 Marseille

