

Bulletin trimestriel d'information N°29

SCPI Cœur de Régions

Période analysée : **4^e trimestre 2025**

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026



Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

Toute l'équipe de Sogenial Immobilier vous adresse ses meilleurs vœux pour débuter cette nouvelle année 2026. Maîtrise, régularité et accompagnement seront nos lignes directrices pour vous faire profiter des opportunités du marché au sein de votre SCPI Cœur de Régions.

Le dernier trimestre 2025 vient conclure une année marquante pour votre SCPI. Au 31 décembre 2025, Cœur de Régions a franchi le seuil des 400 M€ de capitalisation, atteignant 426 M€ répartis sur 92 actifs. La collecte enregistrée en 2025 a permis de réaliser près de 48 M€ d'investissements.

Décembre a été un mois particulièrement dynamique pour votre SCPI, avec l'intégration de deux portefeuilles, ainsi qu'une dernière opération d'acquisition. Le premier portefeuille comprend trois restaurants Buffalo Grill, offrant un rendement AEM moyen de 8,09 %. Le second, acquis auprès de ECL, se compose de cinq concessions automobiles ainsi que d'un bien immobilier de logistique et de locaux d'activités, pour un rendement AEM moyen de 7,63 %. Le patrimoine s'est également renforcé avec l'acquisition d'un autre actif de logistique et de locaux d'activités, affichant un rendement AEM de 7,52 %. Ces opérations s'inscrivent dans la poursuite d'une stratégie d'investissement sélective et diversifiée.

Au 31 décembre 2025, les taux d'occupation financier et physique s'établissent respectivement à 96,11 % et 96,62 %, traduisant la qualité des locataires composant le patrimoine. La répartition sectorielle s'élève désormais à 47,17 % en bureaux, 32,03 % en commerces et 19,10 % en logistique et locaux d'activités.

Pour la 8^e année consécutive, le taux de distribution 2025 correspond à l'objectif annoncé en début d'année, avec un rendement supérieur à 6 %. Le dividende du quatrième trimestre s'élève à 10,29 € par part, portant le taux de distribution annuel à 6,20 % net de frais de gestion. Les investissements réalisés au cours de l'année permettent d'aborder l'exercice 2026 avec sérénité et confiance.

Nous serons ravis de vous communiquer la future valeur de reconstitution au 31 décembre 2025 dans les semaines à venir.

Nous vous remercions pour votre fidélité envers la SCPI Cœur de Régions. L'équipe de Sogenial Immobilier reste entièrement à votre disposition pour continuer à valoriser votre investissement.

**Jean-Marie SOUCLIER,
Président**

Les chiffres clés

664 €

Prix de la part

**1^{er} jour
du 6^e mois**

Entrée en jouissance

10,29 € par part

Dividende 4T 2025

6,20 %

Taux de distribution 2025⁽¹⁾

6,20 %

Performance Globale
Annuelle 2025⁽²⁾

4,20 ans

WALB⁽³⁾

Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

⁽¹⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Dont 3,23 % au titre des revenus non récurrents.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N)/prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N

⁽³⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Valorisation financière

au 31/12/2025



Les performances en bref

664 €

Prix de la part

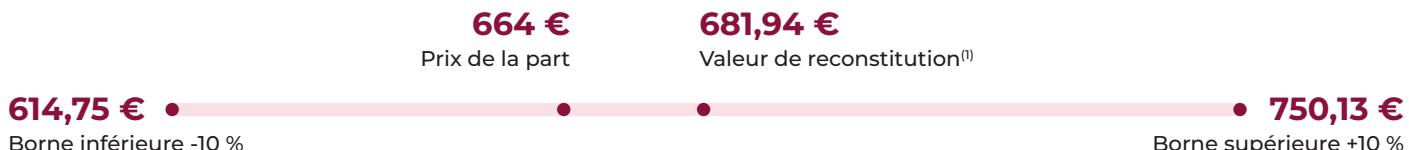
681,94 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025

0

part en attente de retrait
et part cédée de gré à gré

Positionnement du prix de la part par rapport à la valeur de reconstitution



“

Le prix de la part de Cœur de Régions est fixé à 664 €, soit une décote d'environ 2,63 % par rapport à la valeur de reconstitution. Ce positionnement reflète une approche mesurée et offre aux investisseurs un point d'entrée attractif.

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/03/2025	Au 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025
Parts souscrites	19 887	17 335	15 913	19 019
Retraits de parts	1 440	1 444	4 305	3 010
Capital nominal	299 345 500 €	307 291 000 €	313 095 000 €	321 099 500 €
Capitalisation	397 530 824 €	408 082 448 €	415 790 160 €	426 420 136 €

Vos dividendes

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Revenus fonciers	10,06 €	10,08 €	10,06 €	10,08 €
Revenus financiers	0,23 €	0,21 €	0,23 €	0,21 €
Revenus distribués	10,29 €	10,29 €	10,29 €	10,29 €

Date de virement : **Janvier 2026**

Date du prochain virement : **Avril 2026**



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution correspond à la valeur du patrimoine de la SCPI intégrant les frais et droits payés pour l'acquisition de celui-ci. Conformément à la réglementation, le prix de la part doit s'inscrire dans une fourchette de ±10 % autour de cette valeur.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Valorisation financière

au 31/12/2025

Le taux de distribution

⌚ **6,20 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📊 **6,20 %**

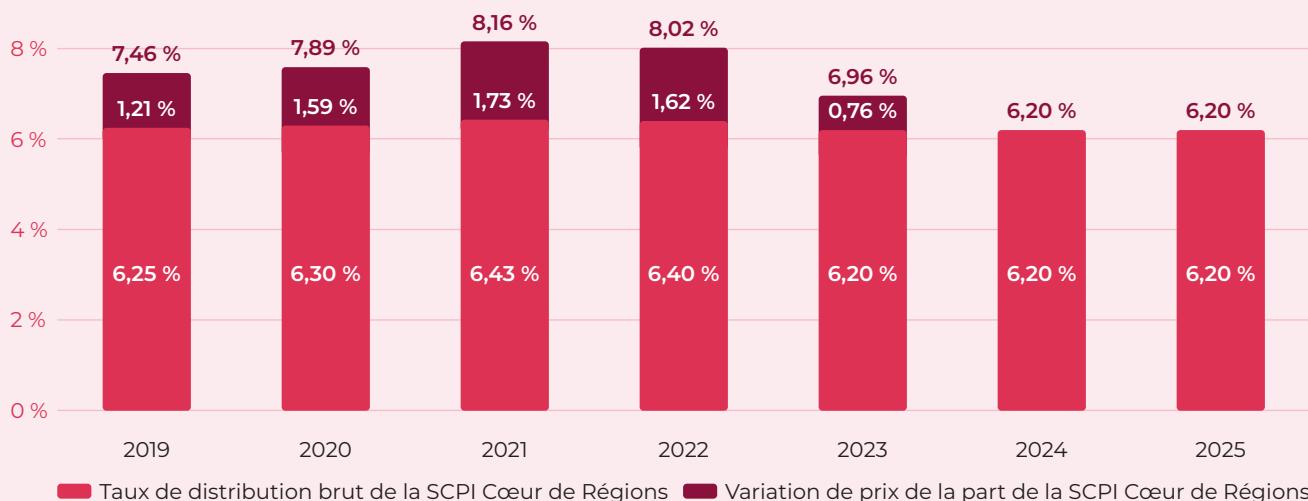
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **4,63 %**

TRI 5 ans⁽³⁾

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



💡 Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
Dont 3,23 % au titre des revenus non récurrents.

⁽²⁾ Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 - prix de souscription au 1^{er} janvier 2025)/prix de souscription au 1^{er} janvier 2025

⁽³⁾ Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1^{er} janvier 2021 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Valorisation financière

au 31/12/2025

Valeurs de référence

Au 31/12/2025

Prix de souscription	664 €
Commission de souscription (12 % TTC)	79,68 €
Valeur de retrait	584,32 €
Capitalisation	426 420 136 €
Nombre d'associés	9 847
Nombre de parts	642 199
Investisseurs privés	97,97 %
Investisseurs institutionnels	2,03 %
Effet de levier ⁽¹⁾	12,83 %
Taux de distribution 2025	6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025	6,20 %

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation	549,70 €
Valeur de reconstitution	681,94 €

Endettement



- Emprunts bancaires⁽¹⁾



Évolution du nombre d'associés

+ 10,98 % sur 2025

9 847

Associés au 31/12/2025

+ 295

Associés ce trimestre



Caractéristiques

Typologie d'investissement	Régionale Diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	18-31
Date de délivrance	27 novembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

État du patrimoine

92

Biens immobiliers

237 992 m²

Surface globale

195

Entreprises locataires

4,20 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine

Bureaux
47,17 %

Commerces
32,03 %

Logistique et locaux d'activités
19,10 %

Santé et éducation
1,64 %

Alternatifs
0,06 %

Taux d'occupation

96,11 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

+ 0,33 % sous franchise et palier
Soit 3,55 % en recherche de locataire

96,62 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Soit 3,38 % en recherche de locataire

Poids des locataires

- Le plus important : 5 %
- Les 3 plus importants : 13 %
- Les 5 plus importants : 19 %



Cession et situation locative

0

Cession au 4^e trimestre 2025

6 537 916 €

Montant des loyers encaissés
au 4^e trimestre 2025

96,8 %

Taux de recouvrement des
loyers au 4^e trimestre 2025

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

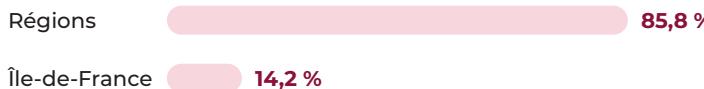
⁽³⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

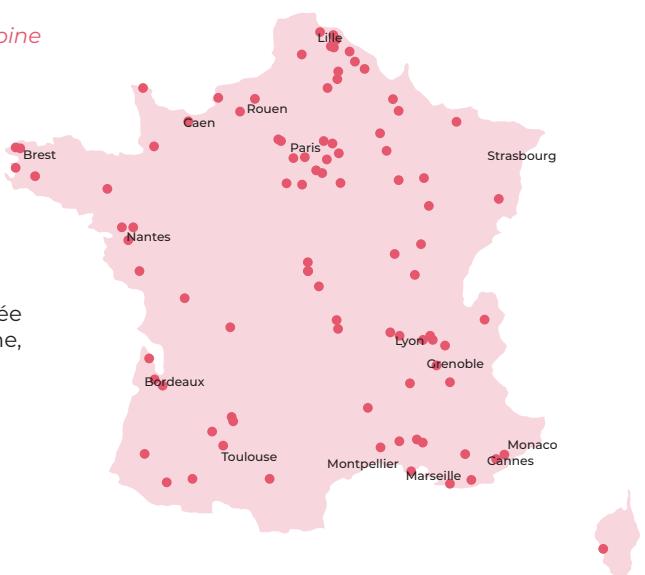
Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine



“ Nous menons une stratégie d'investissement basée sur la diversification et la granularité du patrimoine, avec un ancrage régional fort. Elle vise à construire un portefeuille résilient et à inscrire la performance dans la durée. ”

Sami Fajri

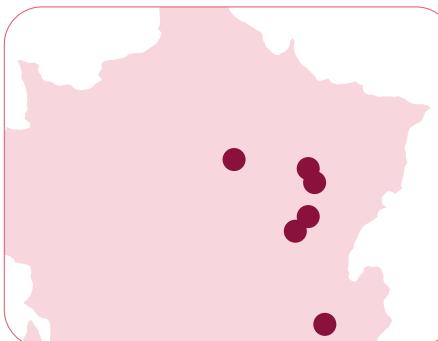
Directeur des Investissements



Acquisitions du trimestre

Portefeuille de 6 biens immobiliers

Acquis en décembre 2025



Surface

21 335 m²

Locataire

ECL

Taux de rendement AEM⁽¹⁾ moyen

7,63 %

Prix d'acquisition AEM

20,2 M€



• Chaumont

Typologie : Commerces

• Voiron

Typologie : Commerces

• Saint-Geosmes

Typologie : Commerces

• Sens

Typologie : Commerces

• Beaune

Typologie : Commerces

• Fauverney

Typologie : Logistique et locaux d'activités

⁽¹⁾ Voir la définition en page 8.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Montivilliers

Acquis en décembre 2025 **Typologie : Commerces**



Surface

542 m²

Locataire

Buffalo Grill

Taux de rendement AEM⁽ⁱ⁾

8,24 %

Prix d'acquisition AEM

2,2 M€

Lezennes

Acquis en décembre 2025 **Typologie : Commerces**



Surface

635 m²

Locataire

Buffalo Grill

Taux de rendement AEM⁽ⁱ⁾

7,73 %

Prix d'acquisition AEM

1,9 M€

Cherbourg-en-Cotentin

Acquis en décembre 2025 **Typologie : Commerces**



Surface

705 m²

Locataire

Buffalo Grill

Taux de rendement AEM⁽ⁱ⁾

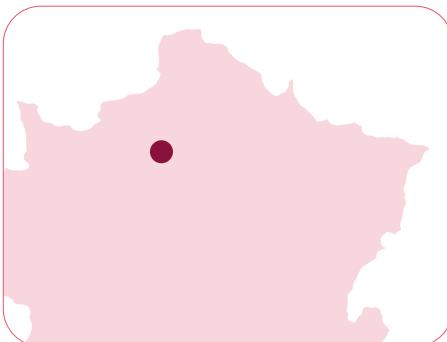
8,23 %

Prix d'acquisition AEM

2,5 M€

Porcheville

Acquis en décembre 2025 **Typologie : Logistique et locaux d'activités**



Surface

4 432 m²

Locataire

Tenant

Taux de rendement AEM⁽ⁱ⁾

7,52 %

Prix d'acquisition AEM

5,5 M€

Pour mieux comprendre

⁽ⁱ⁾ Taux de rendement AEM : indicateur de performance au moment de l'acquisition, calculé comme le rapport entre le loyer net annuel et le coût total d'acquisition « acte en main » (incluant prix, droits, frais de notaire et honoraires). Ce rendement n'est pas garanti.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

L'actualité du patrimoine immobilier

• Hérouville-Saint-Clair

Signature d'un nouveau bail commercial pour l'ouverture du nouveau restaurant Le Fennec, pour une durée de 9 ans ferme.

• Mérignac

Départ du locataire WHS.

• Croissy

Renouvellement du bail conclu avec VTECH pour 6 ans ferme.

• Lieusaint "Spirito Verde"

Restitution partielle de 10 % de la surface par le locataire Locaposte.



Immeuble de bureaux à Mérignac,
acquis en août 2023



Immeuble de bureaux à Marseille,
acquis en juin 2023

Opportunités à venir

34 M€

4 opportunités en exclusivité⁽¹⁾

30 M€

2 opportunités à l'étude⁽¹⁾

Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Investissement non garanti soumis notamment aux conditions suspensives de réalisation des due-diligences et de validation par le Comité d'investissement de Sogenial Immobilier.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Investir en démembrement temporaire

Le démembrement temporaire de parts de SCPI consiste à partager la pleine propriété de parts de la SCPI entre deux parties : l'usufruitier, qui perçoit les loyers pendant une durée déterminée, et le nu-propriétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-propriétaire (personne physique), l'intérêt réside dans l'acquisition de parts à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant le démembrement, tout en préparant des revenus futurs. Pour l'usufruitier (souvent une personne morale), c'est l'opportunité de percevoir des revenus immédiats avec un cadre fiscal favorable.

Glossaire

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit aux dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

Capitalisation : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de la part.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription.

Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

Taux de Rendement Interne (TRI) : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

AEM : prix incluant les droits d'enregistrement et autres frais liés à l'acquisition.

Taux de rendement AEM : rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

Modalité de souscription et de retrait

Minimum de souscription

4 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

La souscription peut également être réalisée sous forme de versements programmés, pour tout nouvel associé souscrivant au minimum 4 parts (voir conditions au dossier de souscription).

Modalités de sortie

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Cœur de Régions partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées dans la Note d'Information. Une demande de retrait partiel ne peut avoir pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :

- Le bulletin de retrait dûment complété et signé manuscritement ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un Kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Frais de mutation des parts

Conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI Cœur de Régions, la Société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier/par ayant droit

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

Toute demande de modification d'adresse doit être transmise à la Société de gestion, accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

SCPI CŒUR DE RÉGIONS



Sogenial Immobilier • Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

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