

SCPI  
CŒUR DE  
RÉGIONS



# Bulletin trimestriel d'information N°30

## SCPI Cœur de Régions

Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2026  
Valable du 01/04/2026 au 30/06/2026



  
SOGENIAL  
—IMMOBILIER—

# Le mot de Sogenial Immobilier



## Chères associées, chers associés,

Ce premier trimestre 2026 s'inscrit dans un contexte mondial agité. Dans un marché immobilier qui cherche encore ses repères, la régularité demeure notre meilleure réponse.

Depuis sa création en 2018, Cœur de Régions a versé chaque année des dividendes correspondant à un taux de distribution supérieur ou égal à 6,2 %. Ce premier trimestre s'inscrit dans cette continuité, avec une distribution de 10,29 € par part.

Avec 12 M€ de souscriptions au cours du trimestre, Cœur de Régions confirme son attractivité auprès des investisseurs et de leurs conseils. Au 31 mars 2026, la capitalisation de votre SCPI atteint 435 M€, portée par 93 biens immobiliers et 198 entreprises locataires. Les taux d'occupation financier et physique s'établissent respectivement à 95,03 % et 96,08 %, confirmant la solidité du patrimoine et la qualité de nos locataires sur l'ensemble des sous-jacents immobiliers : bureaux, commerces, locaux d'activités et actifs diversifiés.

Le prix de souscription reste fixé à 664 €, soit une décote d'environ 2,9 % par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2025, offrant aux nouveaux souscripteurs un point d'entrée attractif.

Ce trimestre a également été marqué par l'acquisition à Chambéry d'un immeuble tertiaire intégralement loué à ENEDIS — filiale d'EDF, gestionnaire de 95 % du réseau électrique national — pour un rendement effectif de 7,24 %.

Les investissements réalisés au cours de ce trimestre, conjugués à la solidité de notre patrimoine locatif, nous permettent d'aborder la suite de l'exercice 2026 avec confiance.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier reste pleinement mobilisé pour poursuivre le développement de votre SCPI et inscrire sa performance dans la durée. Nous vous remercions pour votre fidélité et restons à votre entière disposition.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

## Les chiffres clés

 **664 €**

Prix de la part

 **1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois**

Entrée en jouissance

 **10,29 € par part**

Dividende 1T 2026

 **6,20 %**

Taux de distribution 2025<sup>(1)</sup>

 **6,20 %**

Performance Globale  
Annuelle 2025<sup>(2)</sup>

 **4,16 ans**

WALB<sup>(3)</sup>

## 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.

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à des revenus non récurrents.

<sup>(2)</sup> Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N

<sup>(3)</sup> 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 31/03/2026

## Les performances en bref

**664 €**

Prix de la part

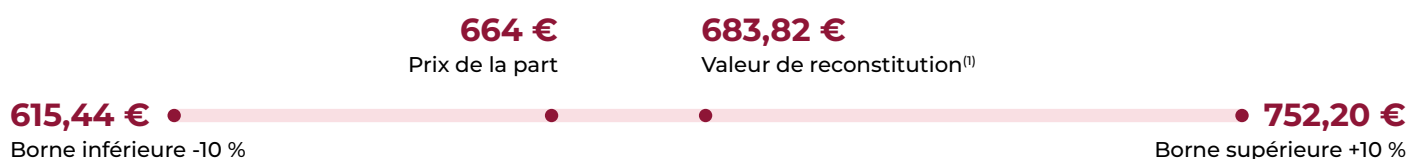
**683,82 €**

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2025

**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 2,90 % 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 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026
Parts souscrites	17 335	15 913	19 019	<b>18 083</b>
Retraits de parts	1 444	4 305	3 010	<b>4 211</b>
Capital nominal	307 291 000 €	313 095 000 €	321 099 500 €	<b>328 035 500 €</b>
Capitalisation	408 082 448 €	415 790 160 €	426 420 136 €	<b>435 631 144 €</b>

## Vos dividendes

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Revenus fonciers	10,08 €	10,06 €	10,08 €	<b>10,14 €</b>
Revenus financiers	0,21 €	0,23 €	0,21 €	<b>0,15 €</b>
Revenus distribués	10,29 €	10,29 €	10,29 €	<b>10,29 €</b>

Date de virement : **Avril 2026**  
Date du prochain virement : **Juillet 2026**



## Pour mieux comprendre

<sup>(1)</sup> 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  $\pm 10\%$  autour de cette valeur.

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

# Valorisation financière

au 31/03/2026

## Le taux de distribution

📊 **6,20 %**

Taux de distribution brut 2025<sup>(1)</sup>

📈 **6,20 %**

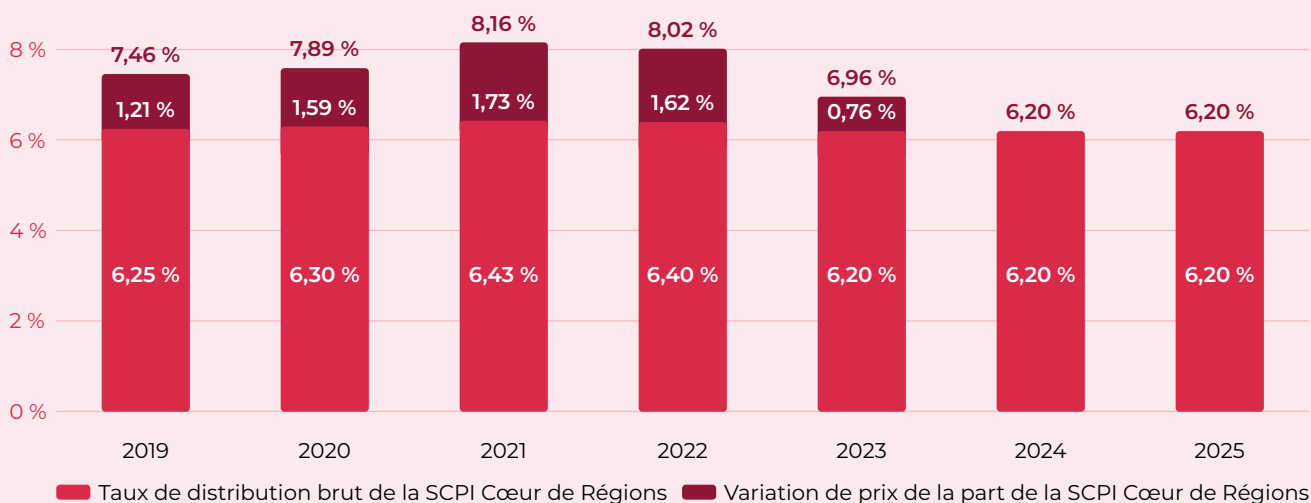
Performance Globale Annuelle 2025<sup>(2)</sup>

📅 **5,02 %**

TRI 5 ans<sup>(3)</sup>

## Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



## 💡 Pour mieux comprendre

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à des revenus non récurrents.

<sup>(2)</sup> Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2026 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025

<sup>(3)</sup> 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<sup>er</sup> avril 2021 et le prix de retrait au 31 mars 2026. 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 31/03/2026

## Valeurs de référence

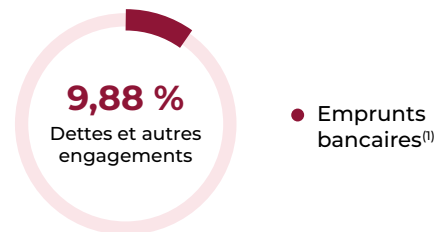
### Au 31/03/2026

Prix de souscription	664 €
Commission de souscription (12 % TTC)	79,68 €
Valeur de retrait	584,32 €
Capitalisation	435 631 144 €
Nombre d'associés	10 051
Nombre de parts	656 071
Investisseurs privés	98,07 %
Investisseurs institutionnels	1,93 %
Effet de levier <sup>(1)</sup>	9,88 %

### Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025	6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025	6,20 %
Valeur de réalisation	548,77 €
Valeur de reconstitution	683,82 €

## Endettement



## Évolution du nombre d'associés

+ 2,07 % sur 2026

10 051

Associés au 31/03/2026

+ 204

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

<sup>(1)</sup> 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 31/03/2026

## État du patrimoine

**93**

Biens immobiliers

**244 925 m<sup>2</sup>**

Surface globale

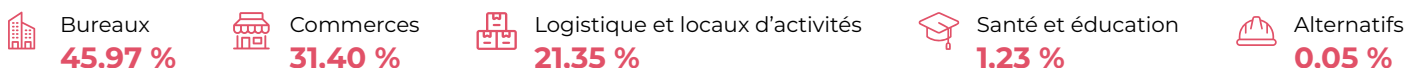
**198**

Entreprises locataires

**4,16 ans**

WALB<sup>(1)</sup>

## Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



## Taux d'occupation

**95,03 %**

Taux d'occupation financier<sup>(2)</sup>

+ 1,29 % sous franchise et palier

Soit 3,68 % en recherche de locataire

**96,08 %**

Taux d'occupation physique<sup>(3)</sup>

Soit 3,92 % en recherche de locataire

## Poids des locataires

1. Le plus important : 5 %
2. Les 3 plus importants : 15 %
3. Les 5 plus importants : 21 %



## Cession et situation locative

**1**

Cession partielle à Lieusaint "Carré Sénart" au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 de 628 m<sup>2</sup>

**6 687 715 €**

Montant des loyers encaissés au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

**95,1 %**

Taux de recouvrement des loyers au 1<sup>er</sup> trimestre 2026

## Pour mieux comprendre

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

<sup>(2)</sup> 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.

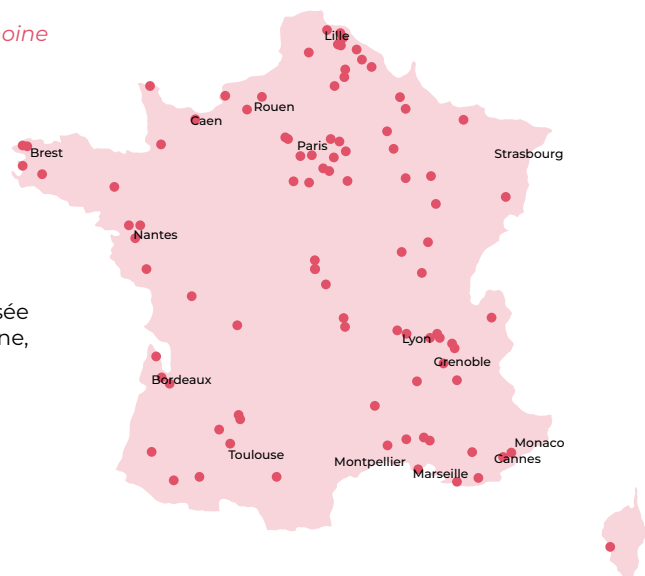
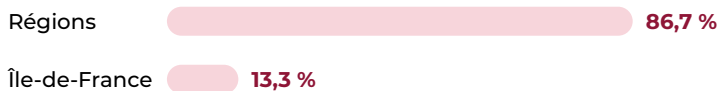
<sup>(3)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

# Situation du patrimoine immobilier

## au 31/03/2026

### 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. ”

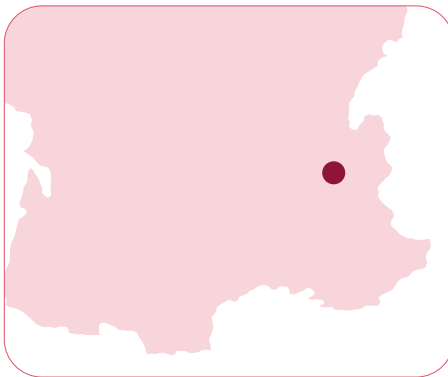
**Sami Fajri**

Directeur des Investissements

### Acquisition du trimestre

#### Chambéry

Acquis en janvier 2026 Typologie : Logistique et locaux d'activités



Surface

**7 560 m<sup>2</sup>**

Locataire

**Enedis**

Taux de rendement AEM<sup>(1)</sup>

**7,24 %**

Prix d'acquisition AEM

**7,3 M€**



### 💡 Pour mieux comprendre

<sup>(1)</sup> 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

### ● Lieusaint "Spirito Verde"

L'actif enregistre plusieurs mouvements locatifs en début d'année 2026.

Deux libérations partielles interviennent fin janvier, respectivement par ARS (413 m<sup>2</sup>) et Ballestrero (1 243,84 m<sup>2</sup>).

Une partie des surfaces libérées par Ballestrero est relouée via la signature de baux avec CDD Avenir et Porcelanosa, anciens sous-locataires. Gmondini, déjà présent sur le site, prend également à bail une partie des surfaces libérées.

En parallèle, plusieurs baux sont conclus ou renouvelés avec des locataires en place, notamment ARS, Ballestrero et Qualibat.

### ● Toulouse

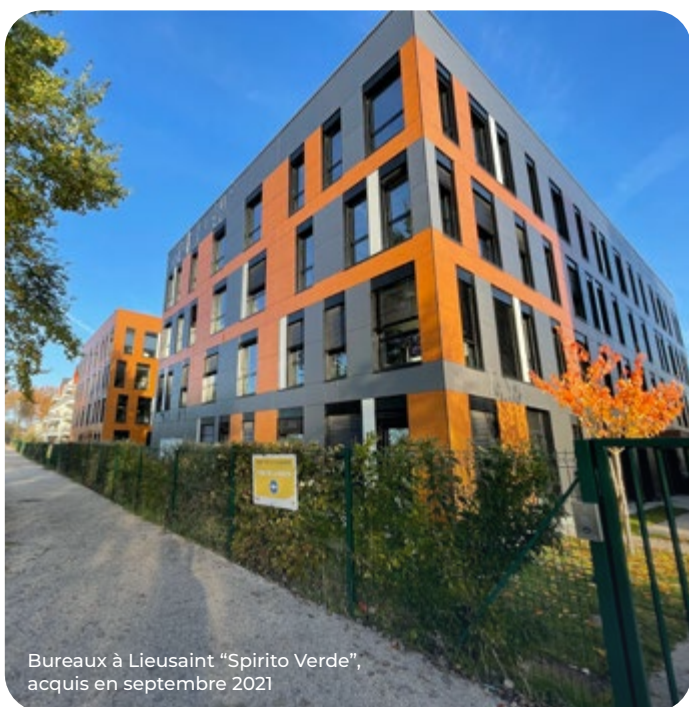
Départ du locataire Collège de Paris, dans un contexte de procédure en cours.

### ● Beaurains

Départ du locataire Aux Puces de Beaurains, suite à sa liquidation judiciaire, avec activation de la garantie locative du vendeur.

### ● Cormontreuil

Renouvellement du bail avec Publumat, avec une prise d'effet le 1<sup>er</sup> janvier 2026.



## Opportunités à venir

**18 M€**

3 opportunités sous promesse<sup>(1)</sup>

**14 M€**

2 opportunités en exclusivité<sup>(1)</sup>

**11 M€**

2 opportunités à l'étude<sup>(1)</sup>

### 💡 Pour mieux comprendre

<sup>(1)</sup> 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-proprétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-proprétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-proprétaire (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



*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.*



Sogénial 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@sogénial.fr  
Services associés : 01 83 62 64 95