

Bulletin trimestriel d'information N°31

SCPI Cœur de Régions

Période analysée : 2^e trimestre 2026

Valable du 01/07/2026 au 30/09/2026

Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

Votre SCPI Cœur de Régions poursuit sa trajectoire avec un taux de distribution supérieur à la moyenne du marché des SCPI françaises⁽¹⁾. Dans ce contexte, la sélectivité de nos investissements, la qualité de notre patrimoine et une gestion active restent les fondements de notre stratégie.

Depuis sa création en 2018, Cœur de Régions a versé chaque année des dividendes correspondant à un taux de distribution supérieur ou égal à 6,20 %. Ce deuxième trimestre s'inscrit dans cette continuité, avec une distribution de 10,29 € par part, témoignant de la résilience de votre SCPI.

Avec plus de 8,3 M€ de souscriptions enregistrées au cours du trimestre, Cœur de Régions poursuit son développement et confirme la confiance que lui accordent les investisseurs et leurs conseils. Au 30 juin 2026, la capitalisation de votre SCPI atteint plus de 441,4 M€, portée par 94 biens immobiliers et 198 entreprises locataires. Les taux d'occupation financier et physique s'établissent respectivement à 93,65 % et 94,27 %, illustrant la solidité de notre patrimoine ainsi que la qualité de nos locataires répartis sur l'ensemble de nos classes d'actifs : bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités ainsi que santé et éducation.

Ces trois derniers mois ont été marqués par l'acquisition d'un bien immobilier de restauration occupé par l'enseigne Buffalo Grill, situé au sein d'une zone commerciale dynamique de Beauvais. Cet investissement, réalisé en juin 2026, offre un rendement acte en main de 7,42 %. Bénéficiant d'une excellente visibilité, d'une accessibilité privilégiée et de la présence de nombreuses enseignes nationales à proximité et génératrices de flux, il s'inscrit pleinement dans notre stratégie d'acquisition d'immeubles loués à des locataires de premier plan, implantés dans des emplacements reconnus.

Le prix de souscription demeure fixé à 664 € par part, offrant toujours aux nouveaux investisseurs un point d'entrée attractif au regard de la valeur du patrimoine.

Les investissements réalisés au cours de ce trimestre, conjugués à la qualité de notre patrimoine locatif et à une gestion rigoureuse, nous permettent d'aborder la seconde partie 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^{er} jour
du 6^e mois**

Entrée en jouissance

 **10,29 € par part**

Dividende 2T 2026

 **6,20 %**

Taux de distribution 2025⁽²⁾

 **6,20 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽³⁾

 **4,09 ans**

WALB⁽⁴⁾

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⁾ Source : ASPIM

⁽²⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2025. Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à des revenus non récurrents.

⁽³⁾ 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

⁽⁴⁾ 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 30/06/2026

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

664 € **683,82 €**
Prix de la part Valeur de reconstitution⁽¹⁾



“ 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 30/09/2025	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026
Parts souscrites	15 913	19 019	18 083	12 535
Retraits de parts	4 305	3 010	4 211	3 761
Capital nominal	313 095 000 €	321 099 500 €	328 035 500 €	332 422 500 €
Capitalisation	415 790 160 €	426 420 136 €	435 631 144 €	441 457 080 €

Vos dividendes

	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026
Revenus fonciers	10,06 €	10,08 €	10,14 €	10,16 €
Revenus financiers	0,23 €	0,21 €	0,15 €	0,13 €
Revenus distribués	10,29 €	10,29 €	10,29 €	10,29 €

Date de virement : **Juillet 2026**
Date du prochain virement : **Octobre 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 $\pm 10\%$ autour de cette valeur.

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

Valorisation financière

au 30/06/2026

Le taux de distribution

6,20 %

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

6,20 %

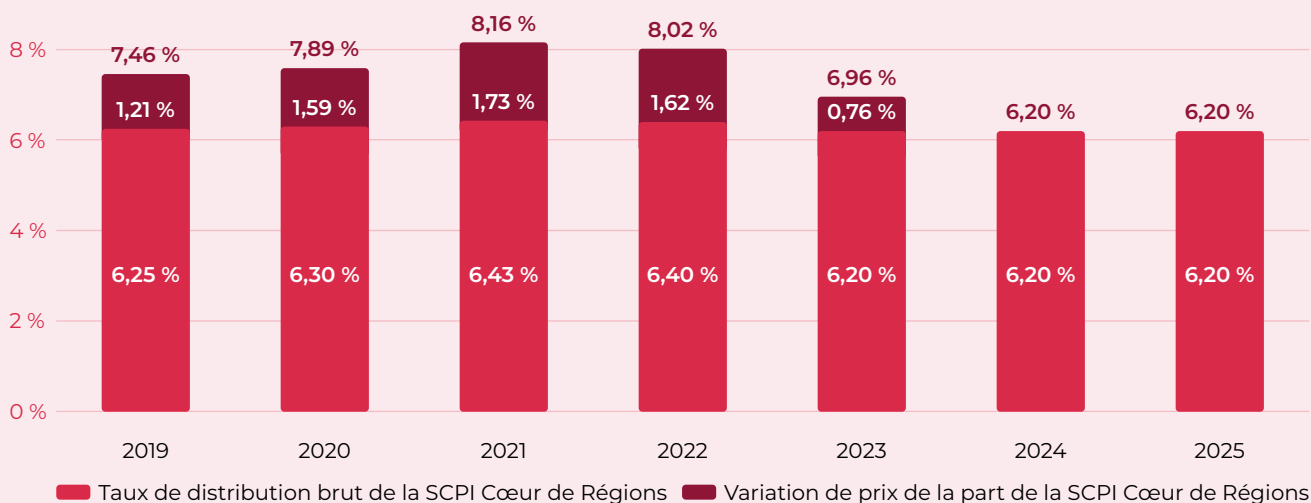
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

4,44 %

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.

Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à 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} juillet 2021 et le prix de retrait au 30 juin 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 30/06/2026

Valeurs de référence

Au 30/06/2026

Prix de souscription	664 €
Commission de souscription (12 % TTC)	79,68 €
Valeur de retrait	584,32 €
Capitalisation	441 457 080 €
Nombre d'associés	10 208
Nombre de parts	664 845
Investisseurs privés	98,06 %
Investisseurs institutionnels	1,94 %
Effet de levier ⁽¹⁾	9,71 %

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



- Emprunts bancaires⁽¹⁾

Évolution du nombre d'associés

+ 3,67 % sur 2026

10 208

Associés au 30/06/2026

+ 157

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 30/06/2026

État du patrimoine

94

Biens immobiliers

245 560 m²

Surface globale

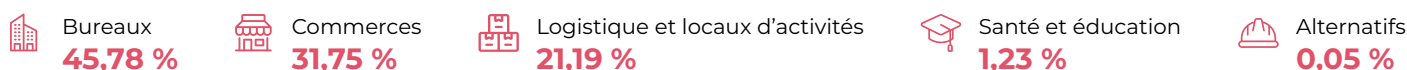
198

Entreprises locataires

4,09 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Taux d'occupation

93,65 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

+ 0,18 % sous franchise et palier

Soit 6,17 % en recherche de locataire

94,27 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Soit 5,73 % en recherche de locataire

Poids des 5 premiers locataires

1. ELC (Groupe Chopard)	6 baux	5,30 %
2. Enedis	4 baux	5,16 %
3. Locaposte	2 baux	4,56 %
4. B&M	2 baux	3,94 %
5. Buffalo Grill	4 baux	2,44 %
Total		21,40 %



Cession et situation locative

0

Cession au 2^e trimestre 2026

6 719 898 €

Montant des loyers encaissés au 2^e trimestre 2026

96,6 %

Taux de recouvrement des loyers au 2^e trimestre 2026

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.

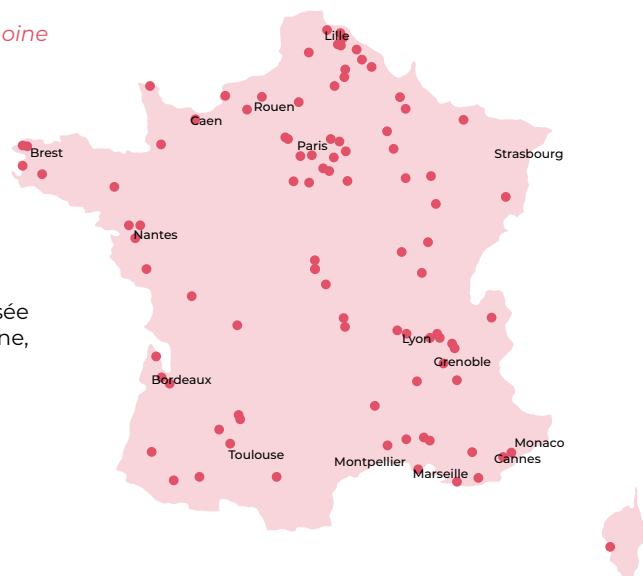
Situation du patrimoine immobilier

au 30/06/2026

Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine

Régions 86,7 %

Île-de-France 13,3 %



“ 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. ”

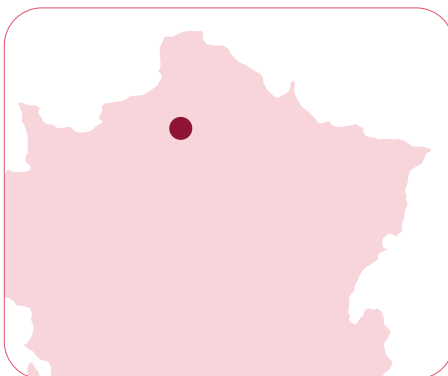
Sami Fajri

Directeur des Investissements

Acquisition du trimestre

Beauvais

Acquis en juin 2026 Typologie : Commerces



Surface

635 m²

Locataire

Buffalo Grill

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

7,42 %

Prix d'acquisition AEM

2,3 M€



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ 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"

Signature d'un nouveau bail avec Jubil Intérim, portant sur 138 m², avec prise d'effet le 20 avril 2026.

• Hérouville-Saint-Clair

Le bien immobilier enregistre deux mouvements locatifs au cours du trimestre :

- signature d'un bail avec JYSK portant sur une réserve de 112 m², d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, avec prise d'effet le 28 avril 2026 ;
- renouvellement du bail de Maxi Zoo au 7 juin 2026.

• Bobigny

Départ du locataire DRIET Île-de-France au 31 mars 2026.

• Beaurains

Départ du locataire Delanissays Cordonnerie Boréal au 15 juin 2026, suite à sa liquidation judiciaire.

• Le Pecq

Libération partielle du rez-de-chaussée par le locataire Médiane Système, portant sur 229 m², au 31 mars 2026.



Opportunités à venir

8,2 M€

1 opportunité
sous promesse⁽¹⁾

17 M€

3 opportunités
en exclusivité⁽¹⁾

58 M€

6 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-propiétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propiétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-propiétaire (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 Rentabilité 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@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95