Label ISR

SCPI
CŒUR DE RÉGIONS

RAPPORT ANNUEL

2024

SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026

Actif les Ulis,
acquis en mai 2023

Table des matières

01. Introduction 04

Organes de direction et de contrôle 06
Le mot du président 08
L'actualité de Sogenial Immobilier 09

02. Point conjoncture du marché 10

L'analyse de notre expert 12

03. La démarche ISR de la SCPI Cœur de Régions 14

Une SCPI labellisée ISR 16

04. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Régions 20

Patrimoine de la SCPI Cœur de Régions : le bilan 2024 22
Les acquisitions de 2024 24
Les autres actifs de la SCPI Cœur de Régions 26
Surface du patrimoine 36

05. Données financières 38

Le marché des parts 40
Les données financières 41

06. Comptes et annexes au 31/12/2024 46

Règles et méthodes comptables 48

07. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale 60

Le rapport de la société de gestion 62
Le rapport du conseil de surveillance 63
Le rapport du commissaire aux comptes 65
Le rapport spécial sur les conventions réglementées 67
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale 68
Annexe IV SFDR 74

Actif d'Estillac,
acquis en décembre 2022

1. Introduction

Organe de direction et de contrôle

Carte d'identité de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER • Président
SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

Adresse : 29 Rue Vernet, 75008 Paris
Tél : 01 42 89 19 52
Nous contacter : contact@sogenial.fr
Retrouvez-nous sur Internet : sogenial.fr

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Conformité réglementaire de la société de gestion

SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

Cœur de Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces, activités dans les régions françaises.

La SCPI Cœur de Régions a reçu le visa de l'Autorité des Marché Financiers le 27 novembre 2018, sous le n° 18-31.

Conseil de surveillance Cœur de Régions

- Madame Françoise BOUVIER, Présidente du Conseil de Surveillance

Membres

- Monsieur Pierre HARMELLE,
- Monsieur Fabrice LÉGER,
- Monsieur Julien MONIN,
- Société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN,
- Société JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER
- Société ML-EXPE-PRO, représentée par M. Joel ROMAN

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé par l'Assemblée Générale de la Société du 12 juillet 2022, pour une durée de 3 ans.

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES a été nommé par l'assemblée générale pour une durée de 5 ans.

Commissaire aux comptes

Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS,
19 rue Clément Marot 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six ans, par l'Assemblée Générale constitutive du 22 octobre 2018.

Actif de Sophia Antipolis, acquis en décembre 2022

Le mot du président

Jean-Marie SOUCLIER
Président

Chers Associés,

Dans un marché marqué par les incertitudes économiques et un environnement de financement plus sélectif, la SCPI Cœur de Régions a une nouvelle fois démontré sa résilience. En 2024, elle maintient un taux de distribution de 6,20 %, preuve de sa capacité à délivrer un rendement stable et attractif dans la durée. En fin d'exercice, sa capitalisation dépasse les 385 millions d'euros, ce qui représente une croissance de plus de 19 % par rapport à l'année précédente.

Sur le plan immobilier, 7 nouvelles acquisitions sont venues consolider le développement de la SCPI. Le patrimoine, désormais valorisé à plus de 350 millions d'euros, compte au 31/12/2024 80 actifs et 174 locataires, pour une surface globale de plus de 202 000 m², répartie principalement entre bureaux, commerces, ainsi que logistique et locaux d'activités.

La qualité du portefeuille s'illustre à travers un taux d'occupation financier moyen de 97,91 % et un taux d'occupation physique de 98,42 %, renforcés par un taux de recouvrement de 99 %, fruit d'une gestion exigeante et d'une stratégie locative sélective.

Une fois de plus, votre SCPI a été reconnue pour la qualité de sa gestion. En 2024, Cœur de Régions a remporté le 1er prix SCPI diversifiée aux Victoires de la Pierre-Papier. Elle a également été distinguée aux Trophées Le Revenu avec un 1er prix SCPI diversifiée, et aux Grands Prix des SCPI, recevant le 1er prix de la performance financière ainsi que le 2e prix dans la catégorie SCPI diversifiées.

D'autre part, l'obtention du label ISR en avril 2024 est venue consacrer notre engagement en faveur d'une gestion responsable. Il reflète notre volonté de conjuguer la performance financière à un impact environnemental et social positif, marquant ainsi une étape clé dans l'évolution durable de votre SCPI.

En résumé, 2024 aura été une année structurante pour Cœur de Régions, portée par de nouvelles acquisitions, une gestion locative exigeante, des distinctions professionnelles et l'obtention du label ISR, qui ancre résolument la SCPI dans une trajectoire durable.

Nous abordons 2025 avec détermination et vigilance, animés par la volonté de poursuivre notre dynamique de croissance et de continuer à valoriser votre investissement sur le long terme.

L'équipe de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance et reste pleinement mobilisée à vos côtés.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

édito.

L'actualité de Sogenial Immobilier

Une gestion récompensée

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.

Les chiffres clés au 31/12/2024

1,5 Md
d'encours gérés

+ de 410
actifs

+ de 1 070
locataires

+ de 807 000 m²
gérés

+ de 92 M €
de loyers

+ de 60
acquisitions en 2024

Actif de Mérignac, acquis en août 2023

Actif de Bruz,
acquis en février 2023

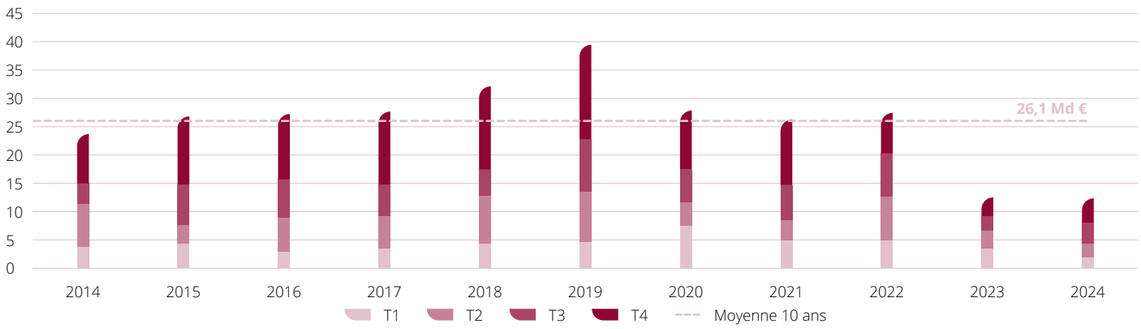
2. Point conjoncture du marché

L'analyse de notre expert

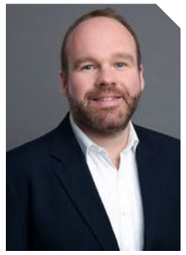
Le marché de l'investissement en France

Évolution des volumes investis en France par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Cushman & Wakefield



François BONIN
Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne

Après un début d'année 2024 en demi-teinte, les volumes investis au 4e trimestre ont fortement progressé, atteignant 4,1 milliards d'euros, en hausse de 14 % par rapport au trimestre précédent et de 34 % sur un an. Ce rebond semble témoigner d'un regain de confiance progressif des investisseurs.

L'année 2024 s'est finalement achevée sur un volume d'investissement de 12,3 milliards d'euros investis, illustrant une certaine résilience du marché dans un contexte toujours exigeant, malgré un niveau historiquement bas.

Le marché reste marqué par une rareté des grandes transactions, autrefois dominantes. La part des opérations supérieures à 200 millions d'euros diminue progressivement et ne représentent désormais plus que 13 % des volumes, contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022. Les investisseurs restent prudents face à un contexte économique incertain, à un accès aux financements restreint et à une aversion accrue au risque. En conséquence, les transactions inférieures à 50 millions d'euros représentent désormais 49 % des volumes (contre 27 % en 2019), et celles de moins de 10 millions d'euros connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024.

Le marché de l'investissement a été porté par la logistique, avec un volume de plus de 4 milliards d'euros investis (+100 % par rapport à 2023). En parallèle, le segment des bureaux, autrefois plébiscité, enregistre un repli de 26 % sur un an pour atteindre 4,7 milliards d'euros. Les montants investis en commerce ont également été revus à la baisse. Cette évolution résulte notamment de l'ajustement des stratégies d'investissement et des conditions de financement.

L'activité de l'investissement en Île-de-France a été particulièrement impactée, avec un recul de 22 % sur un an, pour un volume de 5 milliards d'euros investis. L'Île-de-France cumule ainsi environ 40 % des investissements réalisés en France, alors qu'elle attirait en moyenne 67 % du volume total des investissements.

Les taux prime s'établissent entre 4,00 % et 4,25 % pour les bureaux, 4,75 % pour la logistique et 4,25 % pour les commerces. La stabilisation des taux directeurs, suivie des baisses successives en fin d'année, a permis d'améliorer la visibilité sur le financement des actifs. Si l'intérêt des investisseurs pour les actifs prime reste fort, la tendance à la diversification vers des classes d'actifs alternatives et la logistique devrait se poursuivre.

Marché de l'investissement en Régions

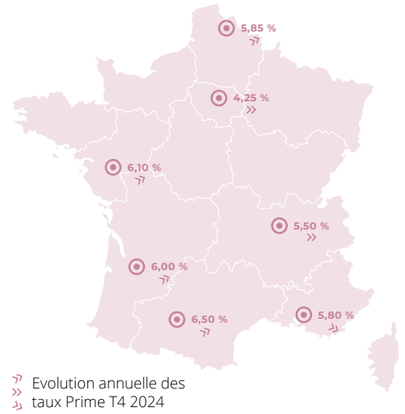
Marché de l'investissement en Régions

Pour la première fois, les régions ont surpassé l'Île-de-France en termes de volumes investis. En 2024, elles totalisent 7,3 milliards d'euros, soit près de 60 % du volume national et une augmentation de 26 % par rapport à l'année précédente. Cette tendance s'explique par le dynamisme des secteurs industriel et logistique, qui ont attiré une part croissante des investissements.

Les marchés régionaux poursuivent leur progression. À Lyon, le marché s'est stabilisé cette année avec 909 millions d'euros investis. Lille affiche une croissance notable, avec une hausse de 20 % des investissements sur le marché des bureaux, atteignant 198 millions d'euros. De son côté, Aix-Marseille enregistre une reprise plus modérée, avec une hausse de 13 % et 528 millions d'euros investis.

Les taux prime des principales métropoles enregistrent globalement une hausse, à l'exception de Lyon, où le taux prime est resté stable, et d'Aix-Marseille, qui connaît une légère baisse.

Taux Prime en France - T4 2024



Source : BPCE Solutions immobilières - Note de conjoncture T4 2024

Marché des bureaux en Régions

Depuis plusieurs années, la part de la demande placée dans les métropoles régionales se maintient autour de 40 %, illustrant la résilience du marché tertiaire face au ralentissement plus marqué du marché parisien.

En 2024, environ 1,2 million de m² ont été placés en régions, marquant un repli de 11 % par rapport à 2023 et à la moyenne décennale. Les immeubles neufs ont représenté 46 % des transactions, confirmant l'attrait des utilisateurs pour des actifs conformes aux dernières normes. Les entreprises de services - notamment l'enseignement supérieur, les Entreprises de Services du Numérique (ESN), les bureaux d'étude et les acteurs du coworking - dominent le marché, en particulier sur les surfaces supérieures à 1 000 m². Ce segment de surfaces représente en moyenne plus de 50 % de la demande placée en régions.

Toutefois, la demande placée varie selon les villes. Lyon demeure en tête avec 250 000 m² placés, tandis que Rennes et Nantes passent sous la barre des 100 000 m². Certains marchés, comme Aix-Marseille (+7 %) et Montpellier (+15,3 %), progressent, alors que d'autres reculent nettement : Bordeaux (-31 %, 118 000 m²), Nantes (-26 %, 84 500 m²), Lille (-22 %, 152 000 m²), Nice-Sophia-Antipolis (-16 %), Toulouse (-14 %) et Rennes (-11 %).

Avec une demande en retrait, le taux de vacance s'établit en moyenne à 5,3 %, en hausse dans la majorité des métropoles régionales. Bien que l'offre disponible augmente, la part des immeubles neufs ne représentent que 28 % du stock, bien en deçà des attentes des utilisateurs.

Les valeurs locatives prime se maintiennent globalement à un niveau stable. Lyon, Aix-Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs ou égaux à 300 €/m²/an, HT, HC, tandis que les autres métropoles oscillent entre 200 € et 270 €/m²/an, HT, HC. Certaines villes, comme Lyon, Nice-Sophia-Antipolis et Montpellier enregistrent une hausse des loyers prime, tandis que Bordeaux est la seule métropole à afficher un recul.

Actif de Corbières,
acquis en décembre 2021

3. La démarche ISR de la SCPI Cœur de Régions

Actif de Valbonne, acquis en décembre 2024

Une SCPI labellisée ISR

La SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable) en avril 2024. Créé par le Ministère de l'Economie et des Finances, ce label certifie l'intégration de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et sa gestion d'actifs.

L'investissement socialement responsable intègre les principes du développement durable dans les choix d'investissement. Contrairement aux fonds traditionnels qui se focalisent principalement sur la performance financière et les rendements, les fonds labellisés ISR prennent en compte des critères extra-financiers tels que l'environnement, le social et la gouvernance. On parle alors de la prise en compte de critères ESG qui orientent les décisions d'investissement et de gestion vers des pratiques plus responsables et durables.

Dans le cadre du label ISR, Sogenial Immobilier s'engage à intégrer systématiquement les critères ESG dans ses décisions d'investissement pour la SCPI afin d'atteindre les objectifs suivants :

Environnement

Réduire l'impact environnementale des actifs en :

- Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'eau ;
- Améliorant le suivi de ces différentes consommations.

Social

Encourager la mobilité durable en :

- Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques (lorsque cela est économiquement viable) ;
- Mettant en place des solutions de mobilité douce

Gouvernance

- Sensibiliser les parties prenantes, notamment les locataires, aux enjeux ESG, en les intégrant dans une démarche d'exploitation durable.

Objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG

Le secteur de l'immobilier a un impact significatif sur le changement climatique du fait de sa consommation en énergie. Le secteur du bâtiment représente 40 % de la consommation énergétique globale de l'Union Européenne et 36 % de ses émissions de gaz à effet de serre. Réciproquement, l'impact du changement climatique sur le bâtiment est également capital, notamment au travers de l'augmentation et l'amplification des aléas climatiques tels que les inondations, la sécheresse ou encore les vagues de chaleur.

Sogenial Immobilier, en tant qu'acteur majeur du secteur de l'immobilier, s'engage à améliorer la performance environnementale et financière de ses actifs sous gestion. Cela se concrétise par l'approfondissement de la connaissance de ce patrimoine et par le maintien et l'amélioration des relations avec ses parties prenantes.

Méthodologie d'évaluation ESG des actifs de la SCPI Cœur de Régions

Cœur de Régions, en tant que fonds labellisé ISR, adopte une stratégie « best-in-progress ». Cette approche est particulièrement pertinente dans un contexte où l'amélioration des performances environnementales est une priorité cruciale. En effet, la stratégie « best-in-progress » se concentre sur la progression continue de la performance ESG des actifs tout au long du cycle de labellisation. La mise en œuvre de cette démarche est structurée autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG détaillée qui permet d'évaluer les actifs selon des critères spécifiques.

Une note ESG minimale est définie pour chaque actif, garantissant ainsi que les performances environnementales, sociales et de gouvernance s'améliorent de manière continue et mesurable dans le temps. Pour Cœur de Régions, la note ESG minimale (ou note cible) a été fixée à 40/100. Cette note est cohérente avec les objectifs du fonds et la règlementation en vigueur. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Description des critères d'évaluation pour qu'un actif atteigne au moins la note minimale de 40/100 :

Energie – critères 1 à 11	L'actif dispose d'une enveloppe thermique relativement performance (respect de la RT 2012 ou de la RT élément par élément), d'équipements CVC[1] majoritairement performants (au moins 2 équipements sont considérés comme performants), d'une GTB[2] intégrant les usages d'une CVC et d'une solution de suivi des consommations énergétiques. Les consommations énergétiques de l'actif sont inférieures d'au moins 20 % à la consommation moyenne de référence[3].
Carbone – critères 12 à 14	Les émissions de gaz à effet de serre de l'actif sont inférieures d'au moins 20 % aux émissions de GES moyennes.
Déchets – critères 15 à 17	L'actif dispose d'un espace dédié au tri des déchets. Le tri est correctement effectué.
Eau – critères 20 à 23	L'actif possède au moins un équipement de plomberie hydro-performant.
Pollution – critères 24 à 26	L'actif respecte la règlementation en vigueur liée au plomb, à la pollution des sols et à l'amiante.
Mobilité – critères 27 à 28	L'actif dispose d'au moins deux initiatives en faveur de la mobilité durable.
Santé et bien-être des occupants – critères 29 à 31	Pour les établissements recevant du public (ERP), les mesures légales liées à l'accessibilité et la sécurité sont correctement mises en place. Pour les non-ERP, l'actif est accessible aux personnes à mobilité réduite et dispose d'une initiative en faveur de la sécurité.
Résilience climatique – critères 34 à 36	L'actif dispose d'un profil de vulnérabilité aux risques clima-tiques et les risques auxquels il est exposé sont pris en considération.
Relations avec les parties prenantes – critères 37 à 39	Une annexe environnementale est jointe au bail, les contrats des prestataires intègrent des clauses ESG et un guide des bonnes pratiques des occupants a été diffusé[4].

[1] Gestion Technique du Bâtiment

[2] Chauffage, ventilation, climatisation. Uniquement pour les actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m².

[3] Pour les actifs de bureaux, nous utilisons l'étude annuelle de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Pour les autres types d'actifs, d'autres outils de benchmark comme Deepki sont utilisés.

[4] Uniquement pour les actifs dont la surface est supérieure à 1 000 m².

Principes de l'évaluation ESG

Selon la note ESG initiale obtenue par l'actif, nous appliquons soit la méthode « best-in-progress » soit la méthode « best-in-class ».

Pour les actifs de la poche « best-in-progress », la note ESG doit être améliorée d'au moins 20 points ou atteindre la note minimale à l'issue du cycle de labellisation (soit 3 ans).

Pour les actifs classés dans la poche « best-in-class », la note ESG doit être maintenue ou augmentée tout au long du cycle de labellisation (soit 3 ans).

Nos actions depuis l'obtention du label ISR

La SCPI Cœur de Régions a identifié et mis en œuvre les mesures adéquates pour suivre et analyser l'empreinte environnementale des actifs, notamment par la mise en place d'un système de management de l'énergie.

La labellisation ISR de la SCPI Cœur de Régions a un impact sur la construction et la vie de la SCPI.

Dès la phase acquisition, une due diligence ESG est effectuée par les équipes Investissements afin d'identifier les points forts ESG (par exemple : dispositifs de production d'énergie solaire en place, présence de bornes de recharge pour véhicules électriques, certifications environnementales du bâtiment, présence d'espaces de détente pour les occupants, etc.) et les mesures à mettre en œuvre pour améliorer la performance ESG de l'actif.

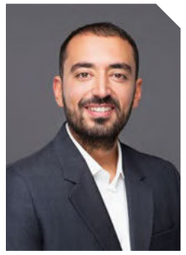
En phase exploitation, les équipes du Property Management, de l'Asset Management et ESG mettent en œuvre le plan d'actions ISR défini pour chaque actif dans la grille ESG. Le plan d'actions ISR vise à améliorer la performance ESG de l'actif sur la durée du cycle de labellisation, soit trois ans. Un point spécifique dédié au plan d'actions ESG est intégré dans les échanges avec les locataires afin d'obtenir des informations sur leurs besoins en tant qu'occupants et d'agir pour leur bien-être.

Actif de Famars,
acquis en décembre 2021

Actif de Yutz,
acquis en juin 2021

4. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Régions

Patrimoine de la SCPI Cœur de Régions : le bilan 2024



Sami FAJRI
Directeur des Investissements

Céline PAGE
Responsable Pôle Gestion Immobilière

La forte hausse des taux directeurs et le ralentissement économique amorcés en 2023 ont significativement impacté le marché immobilier en 2024. Celui-ci a connu une phase de correction de ses valeurs, imposant à certains investisseurs un arbitrage nécessaire et laissant à d'autres de belles opportunités d'acquisition.

Forte d'une collecte certes ralentie mais constante et d'un volume de retraits très limité, votre SCPI a su maintenir son cap en profitant de cette conjoncture pour se saisir de ces opportunités sans recourir à un arbitrage de son patrimoine.

Notons également que votre SCPI Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable, esquissée en 2023, afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs.

C'est fort de cette stratégie que l'évolution de la valeur du patrimoine est restée positive au 31 décembre 2024 avec une augmentation de +1,51 % de la valeur d'acquisition hors droits (valeur d'expertise au 31/12/2024, hors acquisitions de l'année).

L'Investissement en 2024

Dans un contexte de marché chahuté, votre SCPI a su profiter de belles opportunités mettant en avant une sélectivité toujours plus accrue. En effet, sur l'exercice 2024, la société de gestion a reçu plus de 4 000 dossiers d'investissements, en a étudié environ 150 pour en sélectionner 50.

L'équipe investissement réalise un important travail de sélection axé sur les fondamentaux immobiliers qui font votre SCPI depuis l'origine.

Au total, ce sont 7 acquisitions qui sont venues étoffer Cœur de Régions représentant environ 74 m€ et offrant un rendement AEM supérieur à 7%.

Cette année a été portée par la classe d'actif Retail qui représente plus de 63% des investissements annuels. On retrouve des locataires de renom tel que Carrefour Market, Lidl, Action, Aldi, Burger King…

Dans sa logique de diversification, Cœur de Régions s'est également penchée sur la classe d'actif Bureau avec une approche opportuniste lui permettant de pénétrer des marchés de régions de premier plan à des taux majorés de 100 points de base par rapport aux moyennes décennales.

Pour l'année 2025, Cœur de Régions continuera son approche opportuniste et maintiendra sa diversification sectorielle qui fait sa force depuis de nombreuses années maintenant.

La Gestion Locative et Immobilière

Dans ce contexte instable, l'importance d'une gestion active et adaptable, nécessaire à la pérennité de votre SCPI, a de nouveau été démontrée.

Malgré les mouvements de certains locataires, tantôt dus à des réductions de surfaces tantôt motivés par le regroupement de leurs activités, le Taux d'occupation physique (TOP) moyen, indicateur de la vacance du portefeuille sur l'exercice, s'établit à 98,42 % au 31 décembre 2024 et représente 6 143 m². La recommercilaisation active laisse toutefois des négociations en cours à la fin de l'exercice pour près de 2 600 m², qui feront l'objet d'un point plus précis sur le 1er trimestre 2025.

Ce taux, a également été porté par les renégociations intervenues sur l'exercice avec les locataires OPEN et GENESYS dont les aménagements d'espace ont permis de signer de nouveaux baux, ainsi que par le biais de renouvellement de bail tel celui d'ALDI sur l'actif de Saint Priest en Jarez.

Parallèlement, le Taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2024 s'établit quant à lui à 97,91 %. Ce taux résulte principalement de la vacance locative dont il fait mention plus haut puisque votre SCPI n'a que très peu eu recours aux mesures d'accompagnement lors des signatures de baux (moins de 0,16 % en moyenne sur l'exercice).

Autre indicateur et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2024 à 99 %. Cette valeur reflète le suivi constant des flux locatifs et la proximité des équipes de gestion avec les locataires.

Enfin, nous pouvons également retenir que cette année aura été riche en actions et en communications qui s'inscrivent en droite ligne avec la politique ISR de votre SCPI Cœur de Régions. Celles-ci devraient permettre l'amélioration de la performance ESG de ses actifs et ce dès la prochaine évaluation annuelle en 2025.

Pour conclure sur cette année, retenons que votre SCPI a su être résiliente et maintenir ses objectifs de rendement. Espérons que cette année de transition permettra de retrouver une dynamique plus soutenue.

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

Le patrimoine de la SCPI

Par rapport à la valeur vénale

80
Actifs

202 282 m²
Surface globale

174
Locataires

Répartition typologique

Bureaux	Commerces	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Alteratifs
49,69 %	**30,84 %**	**17,72 %**	**1,69 %**	**0,06 %**

Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2024

97,91 %
Taux d'occupation financier moyen annuel

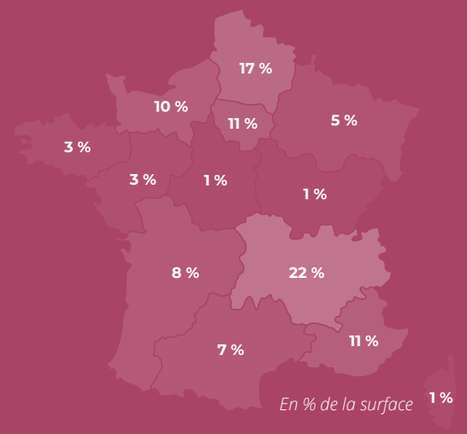
98,42 %
Taux d'occupation physique moyen annuel

Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours de l'année et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur de Régions.

Répartition géographique

Par rapport à la valeur vénale



En % de la surface

Répartition géographique par typologie

	Bureaux	Commerce	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Alternatifs	Total
Régions	38,84 %	29,89 %	15,32 %	1,25 %	0,06 %	85,36 %
Île-de-France	10,85 %	0,95 %	2,40 %	0,44 %	-	14,64 %
Total	**49,69 %**	**30,84 %**	**17,72 %**	**1,69 %**	**0,06 %**	**100,00 %**

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

Les acquisitions de 2024

Hérouville-Saint-Clair
Prix d'acquisition AEM : 23,2 M €
Locataires : 17 dont Action, KFC et Electro Dépôt
Surface : 17 201 m²
Date d'acquisition : Février 2024

Saint-Amand-Montrond
Prix d'acquisition AEM : 5,4 M €
Locataire : LIDL
Surface : 2 322 m²
Date d'acquisition : Juin 2024

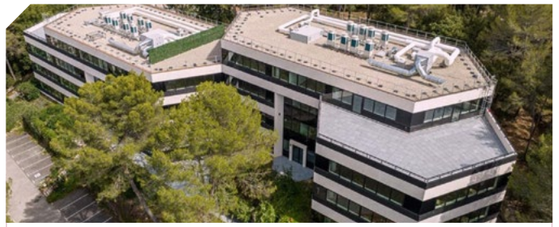
Barentin
Prix d'acquisition AEM : 3,5 M €
Locataire : Flunch
Surface : 1 553 m²
Date d'acquisition : Août 2024

Toulouse
Prix d'acquisition AEM : 14,5 M €
Locataires : 8 dont Orange Cyber Défense et Michael Page
Surface : 5 288 m²
Date d'acquisition : Octobre 2024

Lesquin
Prix d'acquisition AEM : 4,5 M €
Locataires : 7 dont Legendre et LBD Finances
Surface : 2 004 m²
Date d'acquisition : Décembre 2024

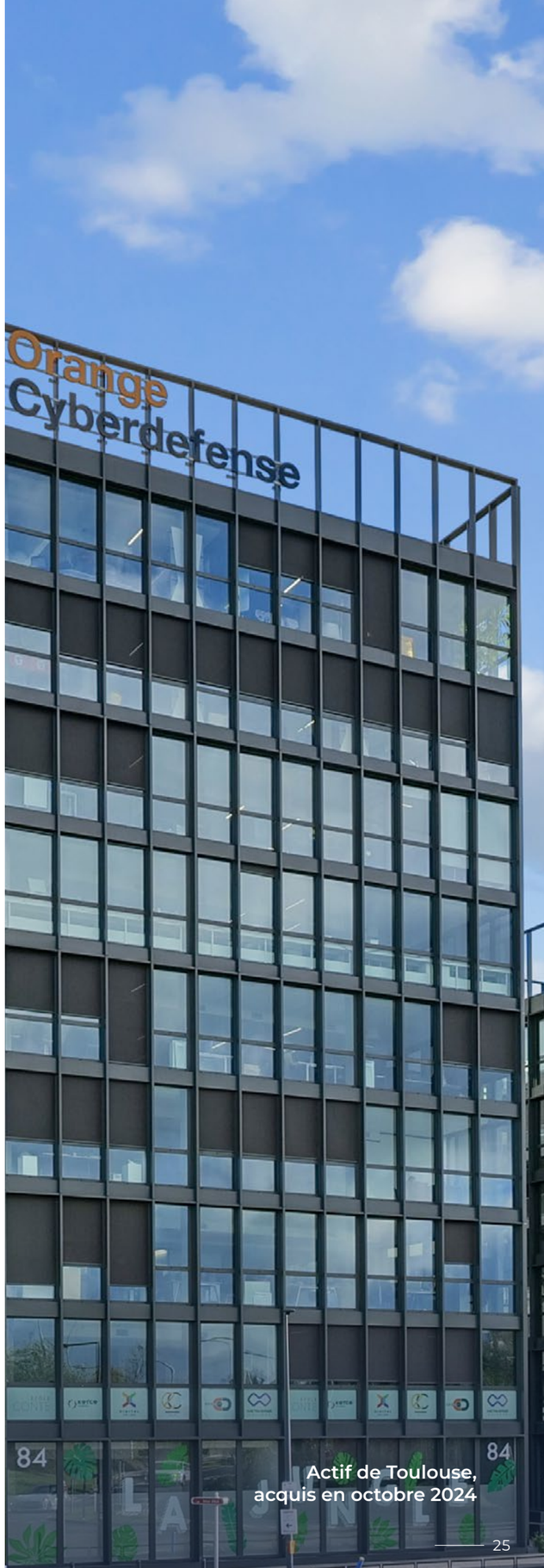
Beaurains
Prix d'acquisition AEM : 14,6 M €
Locataires : 15 dont Carrefour Market, Burger King et Zeeman
Surface : 10 731 m²
Date d'acquisition : Décembre 2024

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



Valbonne
Prix d'acquisition AEM : 7,9 M €
Locataire : SAAS Office
Surface : 2 870 m²
Date d'acquisition : Décembre 2024

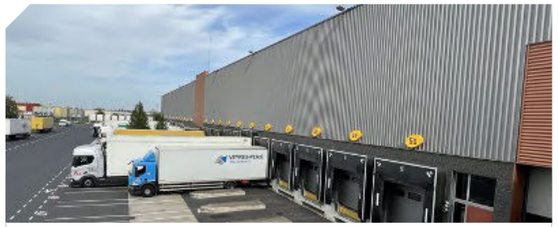
Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



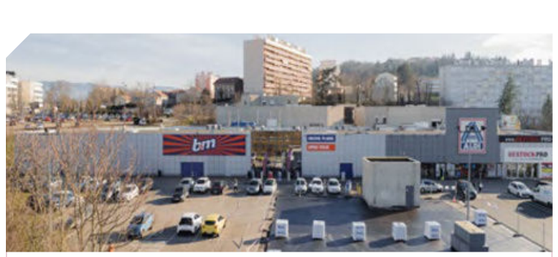
Actif de Toulouse, acquis en octobre 2024

Les autres actifs de la SCPI Cœur de Régions

Le Bourget-du-Lac
Prix d'acquisition AEM : 4,5 M €
Locataires : Atawey et Edgyn
Surface : 2 624 m²
Date d'acquisition : Décembre 2023



Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"
Prix d'acquisition AEM : 15,6 M €
Locataire : Locaposte
Surface : 13 554 m²
Date d'acquisition : Octobre 2023



Saint-Priest-en-Jarez
Prix d'acquisition AEM : 11,9 M €
Locataires : 5 dont Aldi, B&M et McDonald's
Surface : 7 357 m²
Date d'acquisition : Septembre 2023

Vénissieux
Prix d'acquisition AEM : 12,3 M €
Locataires : Darty et B&M
Surface : 5 796 m²
Date d'acquisition : Septembre 2023

Montbonnot
Prix d'acquisition AEM : 9,6 M €
Locataires : Moody's, Open et Synopsys
Surface : 5 428 m²
Date d'acquisition : Septembre 2023

Maillane
Prix d'acquisition AEM : 7,2 M €
Locataires : Salade 2 Fruits et GDSOL 14
Surface : 5 037 m²
Date d'acquisition : Août 2023

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

Mérignac
Prix d'acquisition AEM : 4,7 M €
Locataires : Bio-Tech, Acteïs et WHS
Surface : 2 118 m²
Date d'acquisition : Août 2023

Marseille
Prix d'acquisition AEM : 14,3 M €
Locataires : Alten et Ortec
Surface : 3 002 m²
Date d'acquisition : Août 2023

Guipavas "70 Charles Nungesser"
Prix d'acquisition AEM : 3,9 M €
Locataires : Genesys, Grant Thornton et S3P WEB
Surface : 1 706 m²
Date d'acquisition : Juillet 2023

Aix-en-Provence
Prix d'acquisition AEM : 4,3 M €
Locataire : SmartTrade Technologies
Surface : 2 115 m²
Date d'acquisition : Juillet 2023

Castelsarrasin
Prix d'acquisition AEM : 2,9 M €
Locataires : Action et La Mie de Pain
Surface : 1 591 m²
Date d'acquisition : Juin 2023

Bordeaux
Prix d'acquisition AEM : 6,3 M €
Locataire : Réalités
Surface : 822 m²
Date d'acquisition : Juin 2023

Croissy
Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €
Locataire : VTECH
Surface : 1 223 m²
Date d'acquisition : Juin 2023

Bourges
Prix d'acquisition AEM : 568 k €
Locataire : Ecema
Surface : 252 m²
Date d'acquisition : Mai 2023

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

Le Pecq
Prix d'acquisition AEM : 5,1 M €
Locataires : Médiane système, Sysgo et Implanteo
Surface : 2 351 m²
Date d'acquisition : Mai 2023

Les Ulis
Prix d'acquisition AEM : 7,5 M €
Locataire : Elynxo Holding
Surface : 3 688 m²
Date d'acquisition : Mai 2023

Niort
Prix d'acquisition AEM : 1,4 M €
Locataire : Hippopotamus
Surface : 450 m²
Date d'acquisition : Avril 2023

Dax
Prix d'acquisition AEM : 3,1 M €
Locataire : Enedis
Surface : 2 342 m²
Date d'acquisition : Mars 2023

Pau
Prix d'acquisition AEM : 4,1 M €
Locataire : Enedis
Surface : 3 366 m²
Date d'acquisition : Mars 2023

Marly
Prix d'acquisition AEM : 8,7 M €
Locataires : Enedis et EDF
Surface : 8 104 m²
Date d'acquisition : Mars 2023

Saint-Doulchard
Prix d'acquisition AEM : 698 K €
Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 292 m²
Date d'acquisition : Février 2023

Montaigu
Prix d'acquisition AEM : 807 K €
Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 307 m²
Date d'acquisition : Février 2023

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

Bruz
Prix d'acquisition AEM : 701 K €
Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 266 m²
Date d'acquisition : Février 2023

Aimargues
Prix d'acquisition AEM : 687 K €
Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 246 m²
Date d'acquisition : Février 2023

Signes
Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €
Locataire : Savor Creations
Surface : 3 872 m²
Date d'acquisition : Février 2023

Cluses
Prix d'acquisition AEM : 2 M €
Locataire : Gemo
Surface : 1 234 m²
Date d'acquisition : Janvier 2023

Amiens
Prix d'acquisition AEM : 1,7 M €
Locataire : Silvya Terrade
Surface : 891 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Roubaix
Prix d'acquisition AEM : 2 M €
Locataires : Arkea et Cyber Group
Surface : 1 115 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Seclin
Prix d'acquisition AEM : 3,9 M €
Locataire : Flipo Richir
Surface : 4 934 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Estillac
Prix d'acquisition AEM : 5,5 M €
Locataire : Salade 2 Fruits
Surface : 2 442 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

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

Bobigny
Prix d'acquisition AEM : 11,7 M €
Locataires : 3 dont DRIEETS, IDC Formation et MGEN
Surface : 5 686 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Sophia Antipolis
Prix d'acquisition AEM : 9,2 M €
Locataire : BAYA AXESS
Surface : 2 860 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Avignon
Prix d'acquisition AEM : 7,2 M €
Locataire : KP1
Surface : 3 068 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

Illzach
Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €
Locataire : SD Services
Surface : 2 448 m²
Date d'acquisition : Octobre 2022

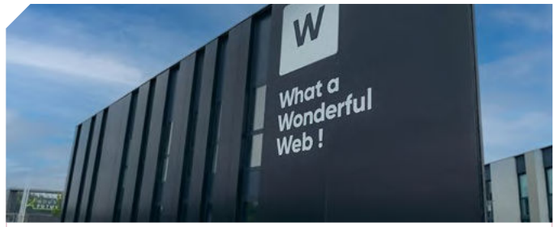
Agen
Prix d'acquisition AEM : 5,2 M €
Locataires : Intersport et La Grande récré
Surface : 3 253 m²
Date d'acquisition : Octobre 2022

Saint-Martin-des-Champs
Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €
Locataire : Alliance Automotive
Surface : 2 051 m²
Date d'acquisition : Octobre 2022

Versailles
Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €
Locataire : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 257 m²
Date d'acquisition : Septembre 2022

Clermont-Ferrand "Jean Claret"
Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €
Locataire : Société Générale
Surface : 884 m²
Date d'acquisition : Septembre 2022

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



Guipavas "110 Charles Nungesser"
Prix d'acquisition AEM : 3,1 M €
Locataire : W3
Surface : 1 080 m²
Date d'acquisition : Septembre 2022

Reims
Prix d'acquisition AEM : 4 M €
Locataire : Centrakor
Surface : 2 766 m²
Date d'acquisition : Août 2022

Saint-Laurent-Médoc
Prix d'acquisition AEM : 128 K €
Locataire : Vacant
Surface : Terrain à construire 170 m²
Date d'acquisition : Juillet 2022

Cormontreuil "3 Blancs Monts"
Prix d'acquisition AEM : 3,4 M €
Locataire : Aldi
Surface : 1 252 m²
Date d'acquisition : Juin/Juillet 2022

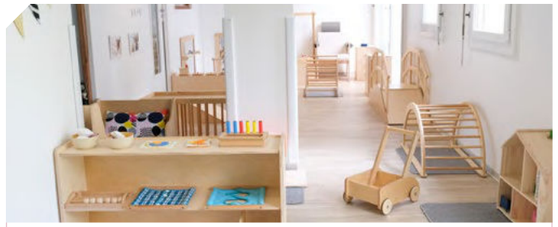
Cormontreuil "1 Blancs Monts"
Prix d'acquisition AEM : 6 M €
Locataires : 5 dont Animalis
Surface : 1 874 m²
Date d'acquisition : Juin 2022

Toulouse
Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €
Locataire : Aftral
Surface : 1 901 m²
Date d'acquisition : Mai 2022

Nîmes
Prix d'acquisition AEM : 532 K €
Locataire : Vacant
Surface : 220 m²
Date d'acquisition : Avril 2022

Roanne
Prix d'acquisition AEM : 8 M €
Locataires : MCC et ActisunWatt
Surface : 5 343 m²
Date d'acquisition : Mars 2022

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



Saint-Lyé
Prix d'acquisition AEM : 146 K €
Locataire : Vacant
Surface : Terrain à construire 182 m²
Date d'acquisition : Mars 2022

Corbières
Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €
Locataires : ITER, Agro Service 2000 et Robatel
Surface : 4 814 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021

Famars
Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €
Locataires : 5 dont Agglomération de Valenciennes
Surface : 3 242 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021

Ajaccio
Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €
Locataire : Pôle Emploi
Surface : 1 542 m²
Date d'acquisition : Novembre 2021

Saint-Herblain
Prix d'acquisition AEM : 4,1 M €
Locataire : Lumiplan
Surface : 1 851 m²
Date d'acquisition : Septembre 2021

Lieusaint "Spirito Verde"
Prix d'acquisition AEM : 15,9 M €
Locataires : 7 dont ARS IDF, Ballestrero, Société Générale, La Poste
Surface : 6 053 m²
Date d'acquisition : Septembre 2021

Yutz
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : CCI de Moselle
Surface : 495 m²
Date d'acquisition : Juin 2021

Montreuil
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Speedy
Surface : 668 m²
Date d'acquisition : Mai 2021

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

Carvin
Prix d'acquisition AEM : 1,4 M €
Locataire : Transport Coquelle
Surface : 1 052 m²
Date d'acquisition : Juin 2021

Lyon
Prix d'acquisition AEM : 1 M €
Locataire : Areas Assurances
Surface : 212 m²
Date d'acquisition : Mars 2021

Villeneuve-Saint-Georges
Prix d'acquisition AEM : 2,1 M €
Locataire : Quick
Surface : 384 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020

Férin
Prix d'acquisition AEM : 2,6 M €
Locataire : Quick
Surface : 440 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020

Dardilly
Prix d'acquisition AEM : 2,6 M €
Locataire : Otis
Surface : 932 m²
Date d'acquisition : Octobre 2020

Montivilliers
Prix d'acquisition AEM : 560 K €
Locataire : APF
Surface : 450 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020

Chalon-sur-Saône
Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €
Locataires : La Vie Saine et 1form Technologies
Surface : 1 209 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020

La Roche-sur-Yon
Prix d'acquisition AEM : 732 K €
Locataire : SMAC
Surface : 999 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020

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

Couëron
Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €
Locataire : SMAC
Surface : 1 724 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020

Charleville-Mézières "André Joseph"
Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €
Locataire : Vacant
Surface : 1 498 m²
Date d'acquisition : Juillet 2020

Charleville-Mézières "République"
Prix d'acquisition AEM : 657 K €
Locataire : Sergent Major
Surface : 91 m²
Date d'acquisition : Juillet 2020

Coignières
Prix d'acquisition AEM : 827 K €
Locataire : Garage ADAS 78
Surface : 1 157 m²
Date d'acquisition : Juin 2020

Blanzac
Prix d'acquisition AEM : 1 M €
Locataire : Agro-Service 2000
Surface : 1 500 m²
Date d'acquisition : Mai 2020

Chatte
Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €
Locataire : Agro-Service 2000
Surface : 1 200 m²
Date d'acquisition : Mai 2020

Brest
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Izimmo
Surface : 540 m²
Date d'acquisition : Mai 2020

Tarbes
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataires : Banque de France, Esthetic Center, Cerballiance
Surface : 569 m²
Date d'acquisition : Décembre 2019

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

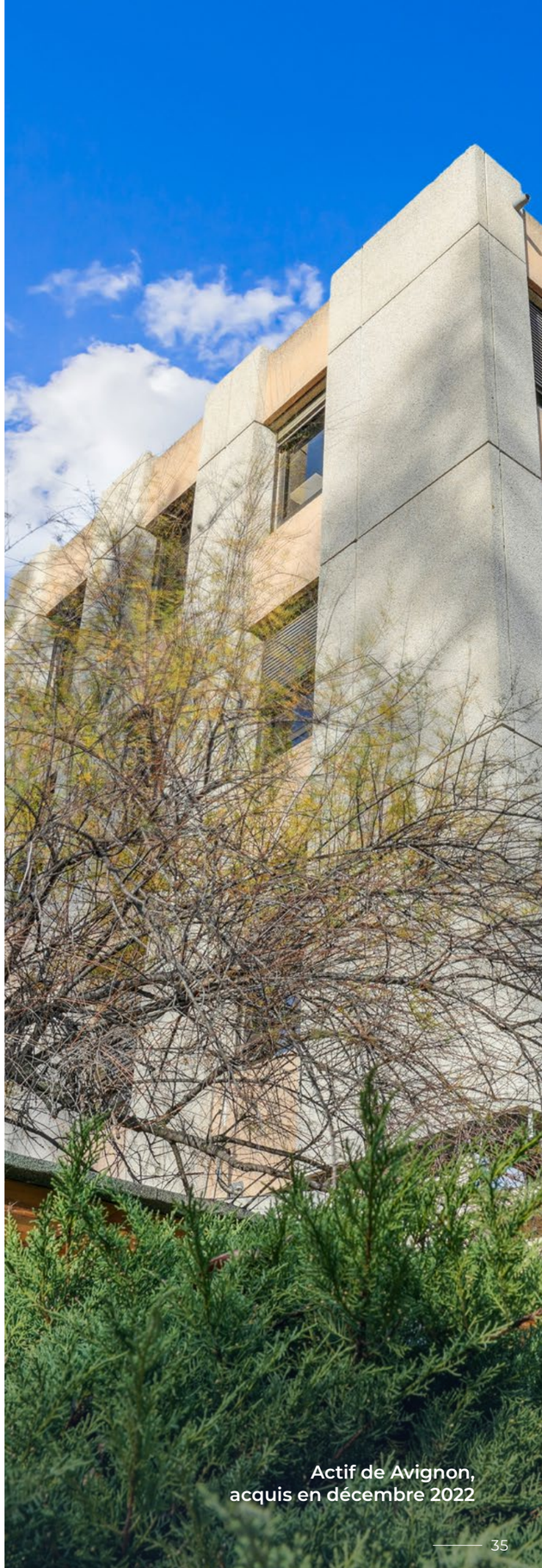
Hallennes-lez-Haubourdin
Prix d'acquisition AEM : 725 K €
Locataire : Vacant
Surface : 535 m²
Date d'acquisition : Octobre 2019

Péronne
Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €
Locataire : Pôle Emploi
Surface : 1 009 m²
Date d'acquisition : Mars 2019

Caudebec-lès-Elbeuf
Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €
Locataires : Rexel et Solmur
Surface : 901 m²
Date d'acquisition : Décembre 2018

Lieusaint "Carré Sénart"
Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €
Locataires : CIAMT, Lockedup et Grenke
Surface : 1 427 m²
Date d'acquisition : Novembre 2018/Juin 2019

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



Actif de Avignon,
acquis en décembre 2022

Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2024	Surfaces vacantes au 31/12/2024
Détention directe		
Péronne	1 009 m²	-
Hallennes-lez-Haubourdin	535 m²	535 m²
Tarbes	569 m²	-
Brest	540 m²	-
Chatte	1 200 m²	-
Blanzac	1 500 m²	-
Coignières	1 157 m²	-
Charleville-Mézières “République”	91 m²	-
Charleville-Mézières “André Joseph”	1 498 m²	1 498 m²
Couëron	1 724 m²	-
La Roche-sur-Yon	999 m²	-
Chalon-sur-Saône	1 209 m²	-
Montivilliers	450 m²	-
Dardilly	932 m²	382 m²
Férin	440 m²	-
Villeneuve-Saint-Georges	384 m²	-
Lyon	212 m²	-
Carvin	1 052 m²	540 m²
Montreuil	668 m²	-
Yutz	495 m²	-
Lieusaint “Spirito Verde”	6 053 m²	348 m²
Saint-Herblain	1 851 m²	-
Ajaccio	1 542 m²	-
Famars	3 242 m²	-
Corbières	4 814 m²	-
Saint-Lyé	182 m²	-
Roanne	5 343 m²	-
Nîmes	220 m²	220 m²
Toulouse	1 901 m²	-
Cormontreuil “1 Blancs Monts”	1 874 m²	-
Cormontreuil “3 Blancs Monts”	1 252 m²	-
Saint-Laurent-Médoc	170 m²	-
Reims	2 766 m²	-
Guipavas “110 Charles Nungesser”	1 080 m²	-
Clermont-Ferrand “Jean Claret”	884 m²	-
Versailles	257 m²	-
Saint-Martin-des-Champs	2 051 m²	-
Agen	3 253 m²	-
Illzach	2 448 m²	-
Avignon	3 068 m²	-
Sophia Antipolis	2 860 m²	-
Bobigny	5 686 m²	614 m²
Estillac	2 442 m²	-
Seclin	4 934 m²	-
Roubaix	1 115 m²	-
Amiens	891 m²	-
Cluses	1 234 m²	-
Signes	3 872 m²	-
Aimargues	246 m²	-
Bruz	266 m²	-
Montaigu	307 m²	-
Saint-Doulchard	292 m²	-
Marly	8 104 m²	-
Pau	3 366 m²	-
Dax	2 342 m²	-
Niort	450 m²	-
Les Ulis	3 688 m²	-
Le Pecq	2 351 m²	-
Bourges	252 m²	-
Croissy	1 223 m²	-
Bordeaux	822 m²	-
Castelsarrasin	1 591 m²	-
Aix-en-Provence	2 115 m²	-
Guipavas “70 Charles Nungesser”	1 706 m²	397 m²
Marseille	3 002 m²	-
Mérignac	2 118 m²	-
Maillane	5 037 m²	-
Montbonnot	5 428 m²	474 m²
Vénissieux	5 796 m²	-
Saint-Priest-en-Jarez	7 357 m²	-
Clermont-Ferrand “Louis Chartoire”	13 554 m²	-
Le Bourget-du-Lac	2 624 m²	-
Hérouville-Saint-Clair	17 201 m²	507 m²
Saint-Amand-Montrond	2 322 m²	-
Barentin	1 553 m²	-
Toulouse	5 288 m²	-
Lesquin	2 004 m²	-
Beaurains	10 731 m²	-
Valbonne	2 870 m²	-
Total détention directe	**199 954 m²**	**5515 m²**
Détention indirecte		
Lieusaint “Carré Sénart” (SCI Centaurus 100 %)	1427 m²	628 m²
Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %)	901 m²	-
Total détention indirecte	**2 328 m²**	**628 m²**
Total SCPI	**202 282 m²**	**6143 m²**

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

Actif de Montbonnot,
acquis en septembre 2023

5. Données financières

Le marché des parts

Caractéristiques au 31 décembre 2024

Capital nominal	290 122 000,00 €
Prime d'émission	89 424 035,48 €
Total des souscription	379 546 035,48 €
Nombre de parts	580 244
Nombre d'associés	8 873
Valeur de retrait au 31/12/2024	584,32 €

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2024 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2024	Nombre d'associés au 31/12/2024	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2024 (€)
2024	290 122 000,00	66 088 584	580 244	8 873	6 608 858	664,00

Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2019	109	1,92 %	0	7	0
2020	100	0,63 %	0	7	0
2021	83	0,20 %	0	7	0
2022	713	0,63 %	0	7	0
2023	2 927	0,99 %	0	10	0
2024	5 241	1,08 %	0	15	0

Évolution du prix de la part

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er janvier (€)	620,00	627,50	637,50	648,50	659,00	664,00 €
Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)	38,85	39,73	40,99	41,50	40,86	41,17 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription	6,27 %	6,33 %	6,43 %	6,40 %	6,20 %	6,20 %
Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)	9,65	4,41	4,87	2,15	2,21	1,70 €(1)

(1) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire

Les données financières

Évolution par part des résultats financiers

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

	2024 (€)		2023 (€)		2022 (€)		2021 (€)		2020 (€)	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	47,72	96,27 %	46,62	92,08 %	42,24	91,83 %	47,86	83,32 %	39,70	69,24 %
Produits financiers	1,52	3,06 %	3,56	7,03 %	3,29	7,16 %	9,54	16,61 %	17,27	30,12 %
Produits divers	0,33	0,67 %	0,45	0,88 %	0,47	1,01 %	0,05	0,08 %	0,37	0,65 %
Total	**49,57**	**100,00 %**	**50,63**	**100,00 %**	**46,00**	**100,00 %**	**57,45**	**100,00 %**	**57,33**	**100,00 %**
Charges(1)										
Commission de gestion	4,92	9,92 %	4,58	9,05 %	4,34	9,42 %	4,70	8,18 %	6,35	11,08 %
Autres frais de gestion	1,02	2,05 %	0,58	1,14 %	0,83	1,80 %	1,05	1,83 %	1,12	1,96 %
Entretien du patrimoine	0,04	0,07 %	0,60	1,18 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,28	0,56 %	0,28	0,56 %	0,60	1,31 %	0,23	0,40 %	2,40	4,19 %
Charges financières	1,52	3,08 %	1,19	2,35 %	2,33	5,07 %	3,07	5,34 %	3,12	5,44 %
Sous-total charges externes	**7,77**	**15,67 %**	**7,23**	**14,29 %**	**8,10**	**17,62 %**	**9,05**	**15,76 %**	**13,00**	**22,67 %**
Amortissements nets(2)										
Patrimoine	0,21	0,43 %	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	0,00%	-	0,00 %
Autres	0,09	0,18 %	0,00	0,01 %	-	0,00 %	0,02	0,03%	-	0,00 %
Provisions nettes(2)										
Pour travaux	0,61	1,23 %	0,72	1,42 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,64	1,12 %
Autres	-	0,00 %	0,51	1,00 %	-	0,48 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Sous-total charges internes	**0,91**	**1,84 %**	**1,24**	**2,44 %**	**0,22**	**0,48 %**	**0,02**	**0,03 %**	**0,64**	**1,12 %**
Résultat courant	**40,89**	**82,49 %**	**42,16**	**83,27 %**	**37,68**	**81,91%**	**48,38**	**84,22 %**	**43,69**	**76,21%**
Résultat exceptionnel	**0,10**	**0,29 %**	**0,05**	**0,10 %**	**4,37**	**8,68%**	**-**	**-**	**-**	**-**
Revenus distribués(3)	**41,17**	**83,04 %**	**40,86**	**80,71 %**	**41,50**	**90,22 %**	**40,99**	**71,35 %**	**39,73**	**69,31 %**

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises
(3) avant prélèvement libératoire

Effet de levier et endettement

Au 31/12/2024, l'endettement de la SCPI Cœur de Régions représente 9,17 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Régions a eu recourt à des emprunts bancaires d'un total de 18 023 166 € au cours de l'exercice 2024.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI, d'autres méthodes existent :
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 111,96 % au 31 décembre 2024.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 114,31 % au 31 décembre 2024.

Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2023 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	316 495 565	63 050 470	379 546 035
+ Emprunt	14 273 106	18 023 166	32 296 272
+ Cession d'immeubles	-	-	-
+ Cession de titres	3 000	-	3 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prelevés sur la prime d'émission	16 988 381	3 699 589	20 687 970
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	31 547 371	6 608 858	38 156 229
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	273 340 963	73 920 064	347 261 026
- Achats titres de sociétés	1 000	0	1 000
- Apport en compte courant	3 583 548	608 578	4 192 126
- Prêts filiales	-	-	-
+ Plus values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
Sommes restantes à investir	**5 310 409**	**-3 763 453**	**1 546 956**

Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales
Emprunts affectés à l'immobilier	32 296 272	665 022
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-
Lignes de crédits	-	-
Découverts bancaires	-	-

Résultats retenus

Composants du résultat immobilier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Loyers	22 502 198	331 876	22 834 074
Charges non récupérables	384 629	13 661	398 289
Travaux non récupérables et gros entretien	16 967	-	16 967
Impact des douteux	-	-	-

Composants du résultat d'exploitation (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Commission de gestion de la SGP	2 348 617	32 112	2 348 617
Autres charges d'exploitation	491 828	390	491 828

Composants du résultat financier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Intérêts des emprunts	738 414	17 524	755 938
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	734 714	-	734 714

Composant du résultat exceptionnel (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Produits exceptionnels	56 621	-	56 621
Charges exceptionnelles	9 315	-	9 315

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Commerce	Logistique et locaux d'activités	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	82 449 m²	67 698 m²	52 135 m²	202 282 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	174 987 928	105 400 220	64 666 725	345 054 873
Valeurs estimées du patrimoine (€)	174 050 000	108 010 000	68 210 000	350 270 000

Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2023
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	28 244 288,81	17 953 593,31	48,68	36,95
Résultat de l'activité immobilière	22 660 852,50	14 846 157,06	39,05	30,55
Résultat de l'exercice	19 852 115,24	13 724 472,11	34,21	28,24
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	290 122 000,00	242 977 000,00	500,00	500,00
Total des capitaux propres	321 657 804,69	269 033 520,51	554,35	553,62
Immobilisations locatives	347 261 026,13	273 340 962,63	598,47	562,48
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	345 600 000,00	274 786 000,00	595,61	565,46
Valeur comptable	321 657 804,69	269 033 520,51	554,35	553,62
Valeur de réalisation	319 935 268,77	270 791 319,44	551,38	557,24
Valeur de reconstitution[1]	395 871 376,41	332 062 687,53	682,25	683,32

[1] Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconsitution par part s'établirait à 680,42 €

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

Cœur de Régions est une SCPI à capital variable, ce qui signifie que le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 682,25 €).

Le prix de la part doit être compris entre +10 % et -10 % de la valeur de reconstitution

Tableau de financement

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**7 897 514,33**	**27 208 393,21**
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	19 852 115,24	13 724 472,11
Cessions d'actifs	-	2 500,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	52 710 042,17	105 953 099,14
Variation des dettes hors solde sur dividendes	22 626 459,69	4 035 342,14
Dotation aux provisions	-	164 611,93
Dépôts reçus	1 077 000,58	1 866 954,57
Total des ressources	**96 265 617,68**	**125 746 979,89**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	3 472 283,24	- 1 517 444,54
Distribution de l'exercice		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	19 937 873,23	13 284 835,70
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'actifs	**73 244 435,50**	**133 157 102,00**
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	133 365,61
Total des emplois	**96 654 591,97**	**145 057 858,77**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**7 508 540,04**	**7 897 514,33**

Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

A ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 207 k€.

Actif de Clermont-Ferrand "Jean Claret", acquis en septembre 2022

Actif de Lesquin,
acquis en décembre 2024

6. Comptes et annexes au 31/12/2024

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

L'établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Évaluation des actifs immobiliers

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « valeurs estimées ». La méthodologie suivie par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient semestriellement sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2024 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Provision des créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Plan pluri annuel d'entretien et provision pour gros entretien

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

Changement de méthode de calcul pour la valeur de reconstitution

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la SCPI Cœur de Régions a modifié la méthode de calcul de la valeur de réalisation. Jusqu'au 31 décembre 2023, la réintégration des commissions de souscription dans la valeur de réalisation était déterminée sur la base de la valeur historique d'acquisition du patrimoine. Désormais, cette réintégration est calculée sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'estimée à la date de clôture de l'exercice. Ce changement vise à mieux refléter la valeur économique du patrimoine et à harmoniser la présentation des indicateurs financiers. La méthode ainsi modifiée est appliquée de manière permanente aux exercices futurs.

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2024

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	242 977 000,00	-	47 145 000,00	290 122 000,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	73 518 565,66	-	15 905 469,82	89 424 035,48
Prélèvement sur prime d'émission	-48 535 750,04	-	-10 340 427,65	-58 876 177,69
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	634 068,48	439 636,41	-	1 073 704,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	13 724 472,11	-13 724 472,11	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	-	19 852 115,24	19 852 115,24
Acomptes sur distribution	-13 284 835,70	13 284 835,70	-19 937 873,23	-19 937 873,23
Total général	**269 033 520,51**	**-**	**52 624 284,18**	**321 657 804,69**

Actif de Roanne,
acquis en mars 2022

État du patrimoine au 31/12/2024

En €		Exercice 2024				Exercice 2023			
		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers									
Immobilisations locatives									
Terrains et constructions locatives	+	346 185 046,38	+	345 600 000,00	+	271 876 946,73	+	274 786 000,00
Immobilisations en cours	+	295 221,54	+	-	+	1 461 831,34	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers									
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	543 033,50	-	543 033,50	-	247 048,83	-	247 048,83
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés									
Immobilisations financières contrôlées	+	1 000,00	+	-165 640,00	+	1 000,00	+	311 577,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
Total I (placements immobiliers)		**345 938 234,42**		**344 891 326,50**		**273 092 729,24**		**274 850 528,17**
Immobilisations financières									
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	4 192 125,62	+	4 192 125,62	+	4 422 095,05	+	4 422 095,05
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total II (placements financiers)		**4 192 125,62**		**4 192 125,62**		**4 422 095,05**		**4 422 095,05**
Autres actifs et passifs d'exploitation									
Actifs immobilisés									
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations financières	+	-	+	-	+	-	+	-
Créances									
Locataires et comptes rattachés	+	1 440 883,86	+	1 440 883,86	+	375 990,00	+	375 990,00
Autres créances	+	6 883 619,55	+	6 883 619,55	+	7 424 601,27	+	7 424 601,27
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	196 954,93	-	196 954,93	-	196 954,93	-	196 954,93
Valeurs de placement et disponibilités									
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	7 523 510,03	+	7 523 510,03	+	7 897 514,33	+	7 897 514,33
Total III (actifs d'exploitation)		**15 651 058,51**		**15 651 058,51**		**15 501 150,67**		**15 501 150,67**
Provisions générales pour risques et charges									
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes									
Dettes financières	-	36 572 379,48	-	36 572 379,48	-	17 398 963,65	-	17 398 963,65
Dettes d'exploitation	-	852 861,69	-	852 861,69	-	1 745 637,77	-	1 745 637,77
Dettes diverses	-	2 104 254,13	-	2 104 254,13	-	1 077 849,13	-	1 077 849,13
Dettes diverses/Distribution	-	5 436 021,56	-	5 436 021,56	-	4 125 421,28	-	4 125 421,28
Total IV (passifs d'exploitation)		**-44 965 516,86**		**-44 965 516,86**		**-24 347 871,83**		**-24 347 871,83**
Comptes de régularisation actif et passif									
Charges constatées d'avance	+	675 628,00	+	675 628,00	+	481 639,91	+	481 639,91
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	166 275,00	+	166 275,00	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	116 222,53	-	116 222,53
Total V (comptes de régularisation actif et passif)		**841 903,00**		**841 903,00**		**365 417,38**		**365 417,38**
Capitaux propres comptables		**321 657 804,69**		**-**		**269 033 520,51**		**-**
Valeur estimée du patrimoine[1]		**-**		**319 935 268,77**		**-**		**270 791 319,44**

[1] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Compte de résultat du 31/12/2024

En € (Hors Taxes)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	22 502 197,90	15 380 808,71
Charges facturées	4 822 284,80	2 361 511,98
Produits annexes	-	-
Autre produits divers	889 143,80	87 242,04
Produits des participations contrôlées	30 662,31	124 030,58
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Total I (produits immobiliers)	**28 244 288,81**	**17 953 593,31**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 822 284,80	2 361 511,98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 967,30	193 955,32
Dotation aux provisions pour gros entretiens	295 984,67	234 048,83
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	102 945,65	2 184,56
Autres charges immobilières	345 253,89	315 735,56
Dépréciation des titres de participation controlées	-	-
Total II (charges immobilières)	**5 583 436,31**	**3 107 436,25**
Résultat de l'activité immobilière A = I - II	**22 660 852,50**	**14 846 157,06**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	10 327 647,65	20 661 737,92
Reprises de provision pour créances douteuses	5 796,50	-
Total I (produits d'exploitation)	**10 333 444,15**	**20 661 737,92**
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	2 380 728,52	1 490 005,54
Commissions de souscriptions	6 608 858,40	12 825 652,53
Frais d'acquisition	3 699 589,25	7 778 008,21
Diverses charges d'exploitation	491 828,34	187 748,18
Charges à répartir	42 094,00	881,00
Dépréciation des créances douteuses	5 796,50	164 611,93
Total II (charges d'exploitation)	**13 228 895,01**	**22 446 907,39**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II	**-2 895 450,86**	**-1 785 169,47**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	734 714,34	1 026 365,74
Autres produits financiers	43 107,13	7 527,09
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total II (produits financiers)	**777 821,47**	**1 033 892,83**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	738 413,89	287 657,74
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	99 962,57
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	**738 413,89**	**387 620,31**
Résultat financier C = I - II	**39 407,58**	**646 272,52**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	56 621,00	49 086,05
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total I (produits exceptionnels)	**56 621,00**	**49 086,05**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	9 314,98	31 874,05
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II (charges exceptionnelles)	**9 314,98**	**31 874,05**
Résultat exceptionnel D = I - II	**47 306,02**	**17 212,00**
Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)	**19 852 115,24**	**13 724 472,11**

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	271 176 137	73 941 254	-	345 117 391
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	702 994	469 791	-	1 172 785
Immobilisations en cours de construction	1 274 206	-	988 200	286 006
Total	**273 153 337**	**74 411 045**	**988 200**	**346 576 182**

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2024
Provisions pour gros entretiens	247 048,83	295 984,67	-	543 033,50
Provisions pour créances douteuses	196 954,93	-	-	196 954,93
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
Total	**444 003,76**	**295 984,67**	**-**	**739 988,43**

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	1 440 883,86	1 440 883,86	-
Créances fiscales	2 080 183,63	2 080 183,63	-
Débiteurs divers	4 895 142,23	4 895 142,23	-
Total	**8 416 209,72**	**8 416 209,72**	**-**

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunts	32 296 272,32	-	32 296 272,32
Dépôts de garantie des locataires	4 168 998,80	-	4 168 998,80
Locataires, avance sur charges	-	-	-
Dettes fiscales	70 876,00	70 876,00	-
Associés solde sur distribution	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	852 861,69	852 861,69	-
Total	**37 389 008,81**	**923 737,69**	**36 465 271,12**

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Capital souscrit	242 977 000,00	47 145 000,00	-	290 122 000,00
Prime d'émisson	73 518 565,16	15 905 469,82	-	89 424 034,98
Prélevement sur prime d'émmission	-48 535 750,00	-	10 340 427,65	-58 876 177,65
Total	**267 959 815,16**	**63 050 469,82**	**10 340 427,65**	**320 669 857,33**

Le capital social au 31/12/2024 est composé de 580 244 parts
La prime d'émission unitaire est de 164 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Néant				

Engagements reçus
Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Engagement hors-bilan au 31/12/2024

	Exercice N
Dettes garanties	-
Emprunts	-
- *dont privilèges de prêteur de deniers*	9 690 000,00
- *dont hypothèques*	8 870 000,00
Engagements donnés	-
Garanties donnés	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2024 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2024 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
Dépenses prévisionnelles sur 2024	106 198,00	-	-	-	-106 198,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	72 925,50	28 900,00	342 319,00	-	-	444 144,50
Dépenses prévisionnelles sur 2026	27 925,50	2 900,00	20 793,50	-	-	51 619,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	20 000,00	-	-	-	-20 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	20 000,00	-	17 270,00	-	-	37 270,00
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	10 000,00	-	-	10 000,00
Total	**247 049,00**	**31 800,00**	**390 382,50**	**-**	**-126 198,00**	**543 033,50**

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Immobilisations financières contrôlées

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs[1]	1 000 €	-165 640 €
Ecart d'acquisition	-	-
Total (prix acquisition)	**1 000 €**	**-165 640 €**

[1] Le montant des autres actifs et passif doit etre détaillé dans la colonne valeur estimée

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts courus
Prêts aux filiales	-	-
Comptes courants	4 192 126 €	252 541 €

Immobilisations financières

Immobilisations financières (€)	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Report à nouveau	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part détenue
Immobilisations financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS	4 444 667 €	4 444 667 €	1 000 €	- €	30 663 €	30 663 €	1 000 €	100,00 %
Total	**4 444 667 €**	**4 444 667 €**	**1 000 €**	**- €**	**30 663 €**	**30 663 €**	**1 000 €**	**-**

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

Détail du compte de résultat du 31/12/2024

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers de vos immeubles	22 502 197,90	15 380 808,71
Charges et taxes refacturées aux locataires	4 822 284,80	2 361 511,98
Autres produits	919 806,11	211 272,62
Reprise de provisions gros entretiens	-	-
Total	**28 244 288,81**	**17 953 593,31**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	4 822 284,80	2 361 511,98
Provisions pour gros entretiens	295 984,67	234 048,83
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 967,30	193 955,32
Autre charges immobilières non récupérables	345 253,89	315 735,56
Honoraires divers	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	102 945,65	2 184,56
Total	**5 583 436,31**	**3 107 436,25**
Résultat de l'activité immobilière	**22 660 852,50**	**14 846 157,06**

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour litiges	5 796,50	-
Transferts de charges	-	-
Frais d'acquisition et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	10 327 647,65	20 661 737,92
Total	**10 333 444,15**	**20 661 737,92**
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	-	-
- *dont commission de gestion - 10 % HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés*	2 380 728,52	1 490 005,54
- *dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions*	6 608 858,40	12 825 652,53
Autres services extérieurs	-	-
- *dont honoraires de commissaire aux comptes*	40 140,00	28 079,29
- *dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier*	51 880,00	50 260,00
- *dont honoraires dépositaire*	107 505,73	14 000,00
- *dont frais du conseil de surveillance*	711,33	624,00
- *dont frais d'acquisitions prelevés sur la prime d'émission*	3 699 589,25	7 778 008,21
- *dont charges à répartir*	42 094,00	881,00
- *dont services bancaires*	34 058,52	13 409,34
- *dont honoraires divers*	101 820,79	29 834,54
- *dont impôts et taxes divers*	49 738,00	33 129,00
- *dont frais actes/assemblée*	1 655,00	14 085,78
- *dont diverses charges de gestion courante*	104 318,97	4 326,23
- *dont dépréciation sur créances clients*	5 796,50	164 611,93
Total	**13 228 895,01**	**22 446 907,39**
Résultat d'exploitation	**-2 895 450,86**	**-1 785 169,47**

Résultat financier (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits financiers		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	734 714,34	1 026 365,74
Rémunération des fonds - VEFA	36 312,16	-
Autres produits	6 794,97	7 527,09
Total	**777 821,47**	**1 033 892,83**
Charges financières		
Interêts d'emprunt	738 413,89	287 657,74
Pertes sur titres de participations	-	99 962,57
Total	**738 413,89**	**387 620,31**
Résultat financier	**39 407,58**	**646 272,52**

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits exceptionnels		
Indemnités	25 000,00	-
Autres produits exceptionnels	31 621,00	49 086,05
Total	**56 621,00**	**49 086,05**
Charges exceptionnelles		
Autres charges exceptionnelles	9 314,98	31 874,05
Locataire irrécouvrable	-	-
Total	**9 314,98**	**31 874,05**
Résultat exceptionnel	**47 306,02**	**17 212,00**

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2024 (€)
Détention directe						
Péronne	1 009 m²	14/05/2019	1 751 976	1 570 000	181 976	1 500 000
Hallennes-lez-Haubourdin	535 m²	15/10/2019	725 000	678 204	46 796	640 000
Tarbes	569 m²	23/12/2019	1 450 000	1 424 361	25 639	1 100 000
Brest	540 m²	15/05/2020	1 454 144	1 330 000	124 144	1 360 000
Chatte	1 200 m²	20/05/2020	1 118 950	1 058 500	60 450	900 000
Blanzac	1 500 m²	20/05/2020	1 020 750	962 400	58 350	980 000
Coignières	1 157 m²	16/06/2020	826 904	767 404	59 500	1 030 000
Charleville-Mézières "République"	91 m²	09/07/2020	656 825	590 000	66 825	500 000
Charleville-Mézières "André Joseph"	1 498 m²	10/07/2020	1 173 995	1 096 495	77 500	1 000 000
Couëron	1 724 m²	04/09/2020	1 597 080	1 480 000	117 080	1 880 000
La Roche-sur-Yon	999 m²	04/09/2020	732 420	645 000	87 420	700 000
Chalon-sur-Saône	1 209 m²	28/09/2020	1 900 000	1 727 273	172 727	2 070 000
Montivilliers	450 m²	01/10/2020	560 000	523 854	36 146	600 000
Dardilly	932 m²	28/10/2020	2 602 400	2 430 000	172 400	2 370 000
Férin	440 m²	29/12/2020	2 615 000	2 377 273	237 727	3 000 000
Villeneuve-Saint-Georges	384 m²	29/12/2020	2 077 800	1 893 182	184 618	2 270 000
Lyon	212 m²	23/03/2021	1 017 170	950 000	67 170	950 000
Carvin	1 052 m²	31/03/2021	1 443 690	1 306 450	137 240	1 306 450
Montreuil	668 m²	19/05/2021	1 478 955	1 300 000	178 955	1 300 000
Yutz	495 m²	28/06/2021	1 487 514	1 369 224	118 290	1 369 224
Lieusaint "Spirito Verde"	6 053 m²	24/09/2021	15 925 600	15 395 000	530 600	15 395 000
Saint-Herblain	1 851 m²	28/09/2021	4 077 250	3 675 000	402 250	3 675 000
Ajaccio	1 542 m²	24/11/2021	6 384 300	5 705 000	679 300	5 705 000
Famars	3 242 m²	14/12/2021	6 346 500	5 800 000	546 500	5 800 000
Corbières	4 814 m²	15/12/2021	6 384 300	5 593 800	790 500	5 593 800
Saint-Lyé	182 m²	03/03/2022	145 499	121 249	24 250	121 249
Roanne	5 343 m²	14/03/2022	7 976 500	7 835 000	141 500	7 835 000
Nîmes	220 m²	04/04/2022	532 162	474 000	58 162	474 000
Toulouse	1 901 m²	24/05/202	3 705 200	3 331 200	374 000	3 331 200
Cormontreuil "1 Blancs Monts"	1 874 m²	13/06/2022	5 987 100	5 600 000	387 100	5 600 000
Cormontreuil "3 Blancs Monts"	1 252 m²	13/06/2022	3 390 200	3 170 000	220 200	3 170 000
Saint-Laurent-Médoc	170 m²	28/07/2022	128 011	106 676	21 335	106 676
Reims	2 766 m²	12/08/2022	4 046 640	3 965 640	81 000	3 965 640
Guipavas "110 Charles Nungesser"	1 080 m²	15/09/2022	3 145 600	3 000 000	145 600	3 000 000
Clermont-Ferrand "Jean Claret"	884 m²	30/09/2022	1 833 125	1 650 000	183 125	1 650 000
Versailles	257 m²	01/10/2022	1 907 341	1 740 000	167 341	1 740 000
Saint-Martin-des-Champs	2 051 m²	20/10/2022	3 316 700	3 200 000	116 700	3 200 000
Agen	3 253 m²	24/10/2022	5 228 350	4 890 000	338 350	4 890 000
Illzach	2 448 m²	27/10/2022	1 644 500	1 500 000	144 500	1 500 000
Avignon	3 068 m²	02/11/2022	7 173 100	6 710 000	463 100	6 710 000
Sophia Antipolis	2 860 m²	01/12/2022	9 219 307	8 436 650	782 657	8 436 650
Bobigny	5 686 m²	15/12/2022	11 717 042	10 900 000	817 042	10 900 000
Estillac	2 442 m²	15/12/2022	5 523 500	5 300 000	223 500	5 300 000
Seclin	4 934 m²	22/12/2022	3 882 804	3 300 000	582 804	3 300 000
Roubaix	1 115 m²	28/12/2022	2 008 750	1 850 000	158 750	1 850 000
Amiens	891 m²	29/12/2022	1 693 500	1 580 000	113 500	1 580 000
Cluses	1 234 m²	25/01/2023	2 016 100	1 800 000	216 100	1 700 000

...

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 (suite)

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2024 (€)
Signes	3 872 m²	01/02/2023	3 315 700	3 100 000	215 700	3 300 000
Aimargues	246 m²	21/02/2023	687 300	640 000	47 300	670 000
Bruz	266 m²	21/02/2023	700 500	685 000	15 500	670 000
Montaigu	307 m²	21/02/2023	807 300	790 000	17 300	790 000
Saint-Doulchard	292 m²	21/02/2023	698 000	650 000	48 000	670 000
Marly	8 104 m²	29/03/2023	8 745 217	8 175 534	569 683	7 700 000
Pau	3 366 m²	29/03/2023	4 144 669	3 873 500	271 169	4 120 000
Dax	2 342 m²	29/03/2023	3 051 850	2 851 591	200 259	2 770 000
Niort	450 m²	21/04/2023	1 384 000	1 330 000	54 000	1 300 000
Les Ulis	3 688 m²	16/05/2023	7 492 000	7 100 000	392 000	7 130 000
Le Pecq	2 351 m²	16/05/2023	5 104 200	4 622 500	481 700	4 810 000
Bourges	252 m²	16/05/2023	567 800	530 000	37 800	530 000
Croissy	1 223 m²	15/06/2023	3 261 700	2 900 000	361 700	3 080 000
Bordeaux	822 m²	27/06/2023	6 268 000	5 700 000	568 000	4 500 000
Castelsarrasin	1 591 m²	28/06/2023	2 893 300	2 700 000	193 300	2 640 000
Aix-en-Provence	2 115 m²	26/07/2023	4 323 976	4 050 000	273 976	4 100 000
Guipavas "70 Charles Nungesser"	1 706 m²	02/08/2023	3 902 600	3 500 000	402 600	3 600 000
Marseille	3 002 m²	03/08/2023	14 281 250	13 750 000	531 250	13 650 000
Mérignac	2 118 m²	03/08/2023	4 717 000	4 500 000	217 000	4 600 000
Maillane	5 037 m²	21/08/2023	7 182 000	6 600 000	582 000	6 880 000
Montbonnot	5 428 m²	26/09/2023	9 619 400	9 000 000	619 400	8 670 000
Vénissieux	5 796 m²	27/09/2023	12 251 176	11 480 000	771 176	11 230 000
Saint-Priest-en-Jarez	7 357 m²	27/09/2023	11 893 711	11 145 000	748 711	11 400 000
Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"	13 554 m²	20/10/2023	15 610 000	14 600 000	1 010 000	14 500 000
Le Bourget-du-Lac	2 624 m²	08/12/2023	4 491 400	4 200 000	291 400	3 980 000
Hérouville-Saint-Clair	17 201 m²	27/02/2024	23 241 935	21 748 692	1 493 243	22 800 000
Saint-Amand-Montrond	2 322 m²	28/06/2024	5 408 400	5 300 000	108 400	5 700 000
Barentin	1 553 m²	21/08/2024	3 532 900	3 300 000	232 900	4 000 000
Toulouse	5 288 m²	25/10/2024	14 460 596	14 200 000	260 596	14 500 000
Lesquin	2 004 m²	04/12/2024	4 548 325	4 250 000	298 325	4 450 000
Beaurains	10 731 m²	19/12/2024	14 581 900	13 400 000	1 181 900	13 940 000
Valbonne	2 870 m²	24/12/2024	7 913 700	7 750 000	163 700	7 800 000
Total détention directe	**199 954 m²**	**-**	**364 111 359**	**340 530 652**	**23 580 707**	**345 600 000**
Détention indirecte						
Lieusaint "Carré Sénart" (SCI Centaurus 100 %)	1 427 m²	30/11/2018	3 733 945	3 484 221	249 724	3 600 000
Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %)	901 m²	04/12/2018	1 102 694	1 040 000	62 694	1 070 000
Total détention indirecte	**2 328 m²**	**-**	**4 836 639**	**4 524 221**	**312 418**	**4 670 000**
Total	**202 282 m²**	**-**	**368 947 998**	**345 054 873**	**23 893 125**	**350 270 000**

Participation	Date d'acquisition	Valeur des titres de participation (€)	Actif net réévalué au 31/12/2024 (€)
SCI Centaurus (100 %)	20/11/2018	1 000	-165 640
Total	**-**	**1 000**	**-165 640**

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2024	580 244

En €	Montant total	Montant par part
Placement immobiliers	346 480 267,92 €	-
Autre actifs nets[1]	-24 822 463,23 €	-
Valeur comptable	**321 657 804,69 €**	**554,35 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	345 600 000,00 €	-
Autre actifs nets[1]	-25 664 731,23 €	-
Valeur de réalisation	**319 935 268,77 €**	**551,38 €**
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription)	39 587 137,64 €	-
Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice	-	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement[2]	24 089 520,00 €	-
Frais broker[3]	12 259 450,00 €	-
Valeur de reconstitution[4]	**395 871 376,41 €**	**682,25 €**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2024. Les droits d'enregistrements pour la filiale CENTAURUS s'élèvent à 5 %.

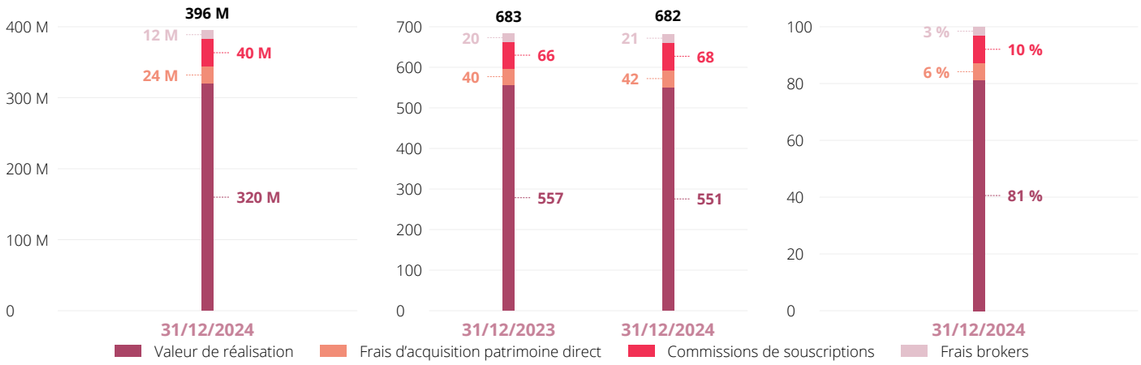
[3] Les frais de broker sont calculés forfaitairement à 3,5 % du prix d'acquisition.

[4] Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconsitution par part s'établirait à 680,42 €

Année	2023	2024	Variation
Valeur de reconstitution par part	683,32 €	682,25	-0,16 %

Composition de la valeur de reconstitution

Montant total, en euros



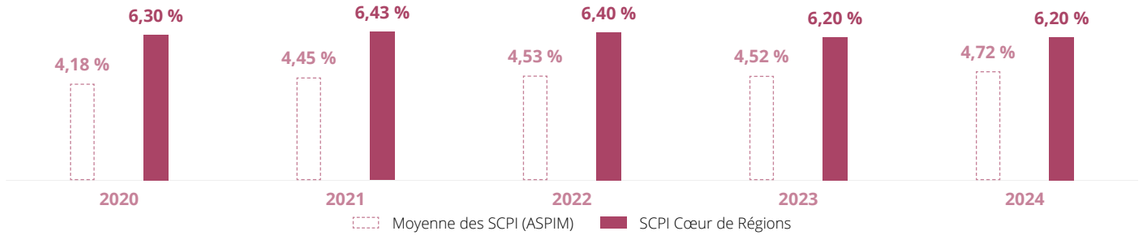
Montant par part, en euros

Pourcentage de la valeur de reconstitution

Valeur de réalisation · Frais d'acquisition patrimoine direct · Commissions de souscriptions · Frais brokers

Taux de distribution

Comparaison du taux de distribution de la SCPI Cœur de Régions vs moyenne du marché sur les cinq dernières années



S'agissant du taux de distribution de la SCPI, Cœur de Régions a distribué un dividende de 41,17 € par part en pleine jouissance au cours de l'exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l'ASPIM, un taux de distribution de 6,20 %. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé(e), versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1er janvier de l'année n.

TRI 5 ans

4,97 %

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 1er janvier 2020 et le prix de retrait au 31 décembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

Classification « disclosure » de la SCPI

Depuis 2024, la SCPI Cœur de Régions est classée « article 8 » selon le Règlement Européen « Disclosure ». La méthodologie adoptée par Cœur de Régions dans ses décisions d'investissement est celle du « best-in-progress ». Par le déploiement de cette stratégie, la SCPI a choisi d'agir sur le parc immobilier existant en sélectionnant des actifs dont la performance ESG sera améliorée dans le temps. Les informations précontractuelles attestant que la SCPI, dans ses décisions d'investissement, promeut des caractéristiques environnementales et sociales ont été publiées sur le site web de Sogenial Immobilier. Le document intitulé « Document précontractuel article 8 SFDR – Cœur de Régions » est accessible dans la section documentation sur sogenial.fr.

Actif de Lesquin,
acquis en décembre 2024

Actif de Roanne,
acquis en mars 2022

7. Rapports et projets de résolutions de l’Assemblée Générale

Actif de Lieusaint "Carré Sénart", acquis en novembre 2018/juin 2019

Le rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2024 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 4 résolutions :

- Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIÉS ») des statuts de la SCPI ;
- Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER

Le rapport du conseil de surveillance

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI COEUR DE REGIONS clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR DE REGIONS. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2024, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 66 088 584 euros, correspondant à la souscription de 99 531 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 379 546 035,48 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 7 nouveaux actifs en 2024, ces derniers étant intégralement situés en régions.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 41 969 m² supplémentaires, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : Carrefour, Orange Cyber Défense, Burger King, Flunch, Zeeman, Centrakor, Chaussea, SAAS Office, Lidl, etc.

Ces investissements, constitués de commerces et bureaux, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2024 de ces nouveaux actifs est de 7,34 % acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 5,22 % acte en main et 10,26 % acte en main.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI COEUR DE REGIONS (filiales inclues) s'élève à 345 636 697 € hors droits, soit 369 456 488 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 18 mars 2025, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR DE REGIONS (filiales inclues), réalisée à la fin de l'exercice 2024 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 350 270 000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR DE REGIONS qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 18 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net de 19 852 115,24 €, contre 13 724 472,11 € en 2023, soit une progression de + 45 %. Pour chaque part, le résultat est de 40,99 € contre 42,21 € pour l'exercice 2023. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 1 073 704,89 €) est ainsi de 20 925 820,13 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :
- Distribution de dividendes pour 19 937 873,23 € (soit 41,17 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 987 946,90 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Projet de résolutions à l'assemblée générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 18 mars 2025 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire visée ci-après, cette dernière ayant été débattue au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose une modification statutaire visant à introduire un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits. Ce mécanisme permet de compenser les demandes de retraits avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à la modification statutaire envisagée, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Madame Françoise BOUVIER,
Présidente du Conseil de Surveillance

Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR DE REGION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :
- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

4. Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

5. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2023 pour une durée de 5 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

6. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Par Monsieur Stéphane Lipski,
Cailliau Dedouit et Associés

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- ***Commission de souscription.***

  Cette souscription se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.
  Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 6.608.858,40 € HT ;

- ***Commission de gestion.***

  Cette commission se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.
  Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 2.380.728,52 € HT ;

- ***Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.***

  Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% soit 6% TTC) du prix net vendeur.
  Au 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Par Monsieur Stéphane Lipski,
Cailliau Dedouit et Associés

Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale

À titre ordinaire

1

Première résolution

Approbation des comptes et rapport annuel

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 19 852 115,24 € et un capital social nominal de 290 122 000 €.

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance pour leur mission durant l'exercice écoulé.

2

Deuxième résolution

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 20 925 820,13 € (Résultat 2024 : 19 852 115,24 € + Report à nouveau : 1 073 704,89 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 19 937 873,23 € (soit 41,17 € par parts en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 987 946,90 €.

3

Troisième résolution

Information relative à l'affectation d'une somme prélevée sur la prime d'émission au compte «report à nouveau»

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte de la décision de la Société de Gestion, prise conformément aux stipulations de l'article 33 des statuts de la SCPI, de prélever sur la prime d'émission, au 31 décembre 2024, une somme de 0,51 euros par part, afin de l'affecter au compte « report à nouveau », ce qui permettra ainsi de maintenir le niveau du compte « report à nouveau » existant au 1er janvier 2024, et ce afin de préserver l'égalité des associés de la SCPI.

4

Quatrième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR DE REGIONS, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :

- Valeur comptable : 321 657 805 €, soit 554,35 € par part ;
- Valeur de réalisation : 319 935 269 €, soit 551,38 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 395 871 377 €, soit 682,25 € par part.

5

Cinquième résolution

Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

6

Sixième résolution

Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR DE REGIONS, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers, détenus, directement ou indirectement, par la Société.
Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR DE REGIONS, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour consentir, au nom de la SCPI CŒUR DE REGIONS, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

7

Septième résolution

Élection des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (Mme Françoise BOUVIER, M. Pierre HARMELLE, la société ACCAMAS représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN, M. Fabrice LEGER, la société JD RE représentée par M. Jean-Damien CERISIER, M. Julien MONIN et la société ML-EXPE-PRO représentée par M. Joel ROMAN) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre sept (7) et douze (12)) serait fixé à 9 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 9 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Code postale	Ville	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
LAUCOIN Invest, représentée par M. Jean-Yves LAUCOIN (C)	1959	85440	TALMONT ST HILAIRE	157	-	Retraité expert-comptable et commissaire aux comptes Dirigeant de groupe Formateur Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 1
ODING, représentée par Mme Aude DIANO (C)	1979	97290	LE MARIN	147	-	Gérante de portefeuille immobilier Consultante en communication et management Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 2

...

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Code postale	Ville	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
OSSENI Romuald (C)	1983	91410	CORBREUSE	15	-	Consultant en mathématiques financières Intervenant auprès de banques Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
SCI BAB, représentée par M. Richard BLOCH (C)	1948	33200	BORDEAUX	50	-	Bailleur Gérant de SCPI Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
LEGER Fabrice (R)	1967	16100	COGNAC	40 PP 80 US	Membre du Conseil de Surveillance	Président de société Expert en évaluation immobilière Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI : 1
ML-EXPE-PRO, représentée par M. Joel ROMAN (R)	1965	78600	MAISONS-LAFFITTE	186	Membre du Conseil de Surveillance	Différents postes de direction Fondateur de la société ML-EXPE-PRO Gestion d'un portefeuille de parts de SCPI Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
HARMELLE Pierre (R)	1974	75020	PARIS	12	Membre du Conseil de Surveillance	Ingénieur informatique Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
ACCAMAS, représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN (R)	1961	13011	MARSEILLE	40	Membre du Conseil de Surveillance	Dirigeant de sociétés Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
BOUVIER Françoise (R)	1951	92100	BOULOGNE	76	Président et Membre du Conseil de surveillance	Maître de conférences Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER (R)	1988	75008	PARIS	171	Membre du Conseil de surveillance	Président fondateur de Citesia (plateforme de crowdfunding immobilier) Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.
MONIN Julien (R)	1990	75018	PARIS	4	Membre du Conseil de Surveillance	Directeur des investissements Europe Aucun autre mandat détenu dans d'autres SCPI.

(R) Candidat en renouvellement
(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du fait que sont exclusivement pris en compte, conformément à la réglementation et aux statuts de la Société, les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée Générale.

8

Huitième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

À titre Extraordinaire

1

Première résolution

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et de l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance :

i. autorise l'introduction d'un mécanisme de « compensation différée » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
ii. décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier corrélativement l'article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL ») et l'article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES ») des statuts de la Société comme suit :

- **Article 8 (« VARIABILITE DU CAPITAL »)**

Ancienne rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits.
[…] »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 8 – VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.
[…] »

Le reste de l'article 8 demeure inchangé.

- **Article 10 (« RETRAIT DES ASSOCIES »)**

Ancienne rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.
[…]
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :
- *si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
- *dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 35 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.*

[…] ».

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 10 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou de plusieurs associés (notamment en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours), l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus.
[…]
Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement est effectué sur la base d'une valeur de la part, dite valeur de retrait, déterminée selon les modalités suivantes :

- si des demandes de souscriptions existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal à la demande de retrait, le retrait ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

- dans le cas où, dans un délai de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas d'assurer le retrait demandé, celui-ci serait, sur demande de l'associé concerné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement constitué conformément à l'article 37 des présents statuts et dans la limite de celui-ci, à la valeur de retrait sans contrepartie en vigueur au jour du retrait, valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

[...] ».

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du fait qu'une description détaillée des modalités de fonctionnement du mécanisme de « compensation différée » est également insérée dans la note d'information de la SCPI.

2 Deuxième résolution

Modification du nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance ; Modifications corrélatives de l'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de modifier le nombre minimum de membres du Conseil de Surveillance, pour le ramener de 7 à 3.

L'article 24 (« CONSEIL DE SURVEILLANCE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- *Nomination*

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).
[...]
Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à sept (7), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.
[...] ».

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- *Nomination*

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de trois associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).
[...]
Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance, par décès ou démission, si le nombre des membres dudit conseil devient inférieur à trois (3), le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.
[...] ».

Le reste de l'article 24 demeure inchangé.

3 Troisième résolution

Suppression du quorum requis pour les assemblées générales ordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires.

L'article 28 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[...]
Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.
[...] ».

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 28 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

[...]
L'assemblée générale ordinaire délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.
[...] ».

Le reste de l'article 28 demeure inchangé.

4 Quatrième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 *bis*, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI Cœur de Régions **Identifiant d'entité juridique :** RCS Paris 322 982 075

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-il un objectif d'investissement durable ? *[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente investissements durables]*

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.
Compte tenu du contexte de la double matérialité et de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG (environnement, social et gouvernance) de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement.

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

La SCPI Cœur de Régions présente un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme et intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité. Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur de Régions intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs ESG décrits ci-dessous :

ENVIRONNEMENT : Réduire l'empreinte environnementale des actifs en accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES et de consommations en eau

SOCIAL : Encourager la mobilité durable

GOUVERNANCE : sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable

De manière globale, la SCPI vise, au travers de cette démarche, à améliorer la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, d'approfondir la connaissance du patrimoine, de contribuer à la durabilité des bâtiments, de maintenant et d'améliorer les relations avec les parties prenantes.
Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR en avril 2024.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.
Compte tenu du contexte de la double matérialité et de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG (environnement, social et gouvernance) de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement.

La SCPI Cœur de Régions présente un objectif de rendement stabilisé et de valorisation à long terme et intégrant des caractéristiques relatives à la durabilité. Afin d'adresser une réponse aux défis auxquels le secteur fait face, la SCPI Cœur de Régions intègre les dimensions sociale, environnementale et relative à la gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs ESG décrits ci-dessous :

ENVIRONNEMENT : Réduire l'empreinte environnementale des actifs en accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES et de consommations en eau

SOCIAL : Encourager la mobilité durable

GOUVERNANCE : sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable

De manière globale, la SCPI vise, au travers de cette démarche, à améliorer la performance environnementale et financière des actifs sous gestion, d'approfondir la connaissance du patrimoine, de contribuer à la durabilité des bâtiments, de maintenant et d'améliorer les relations avec les parties prenantes.
Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR en avril 2024.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de performance communiqués dans le présent document sont ceux de l'année 2024. Nous ne sommes pas en mesure de communiquer sur la performance par rapport aux années antérieures étant donné que les indicateurs de durabilité ont été mis en place en 2024.

- ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué?***

Cœur de Régions ne s'est pas fixé d'objectif d'investissement durable au sens de la SFDR.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?*** N/A

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? **N/A**

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? **N/A**

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les principales incidences négatives ne sont pas prises en compte par la SCPI Cœur de Régions.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir:

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
IMMOBILIER	*Tertiaire, activités*	*100%*	*France*

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

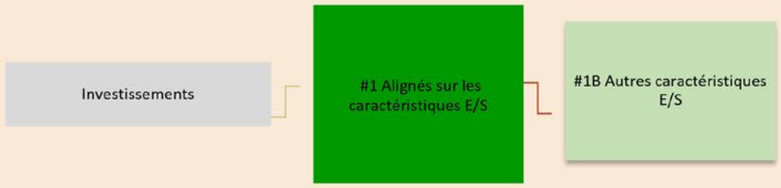
Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.
En ce concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Conformément à la politique ISR de Cœur de Régions, 100% des actifs intègrent des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

- ***Quelle était l'allocation des actifs ?***



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été intégralement réalisés dans le secteur de l'immobilier.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fond n'a pas d'investissement durable aligné sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

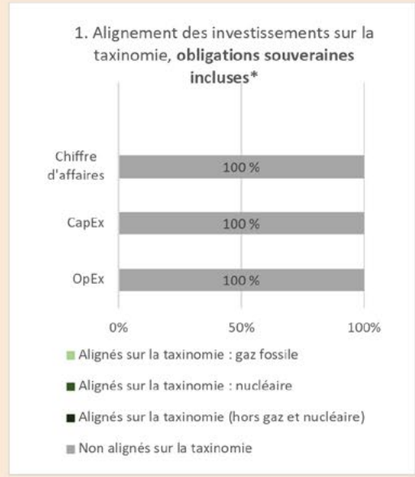
☒ Non

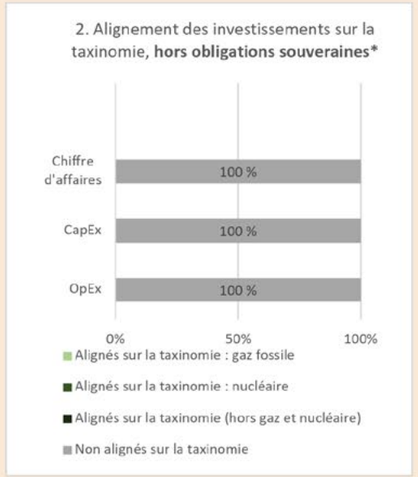
[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





* *Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

N/A

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE

La part minimale d'investissement durable du fonds ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE est de 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissements sur le plan social est de 0%.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociale qu'il promeut.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « Autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont consisté au maintien de la labellisation ISR du fonds par un audit de suivi tenu par l'AFNOR.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?

Aucun indice de référence n'a été désigné.

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?***

  N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***

  N/A

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

  N/A

SOGENIAL IMMOBILIER

Label ISR

29 Rue Vernet, 75008 Paris
01 42 89 19 52
contact@sogenial.fr
sogenial.fr

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP-12000026