SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS

investissement socialement responsable ISR

Bulletin trimestriel d'information N°32

SCPI Cœur de Régions

Période analysée : **3e trimestre 2026**
Valable du 01/10/2026 au 31/12/2026



SOGENIAL
IMMOBILIER

Le mot de Sogenial Immobilier

SCPI CŒUR DE RÉGIONS



Chères associées, chers associés,

Nous abordons la dernière ligne droite de 2026, une période propice aux opportunités pour les investisseurs qui savent les saisir.

Fidèle à sa stratégie d'investissement, la SCPI Cœur de Régions poursuit son développement avec une collecte régulière et une capitalisation supérieure à 445 M€ au 30 septembre 2026, dans un marché immobilier toujours contrasté.

Son patrimoine compte désormais 97 biens immobiliers et 203 entreprises locataires, répartis à hauteur de 86 % en régions et 14 % en Île-de-France.

Le troisième trimestre est marqué par quatre nouvelles acquisitions, qui diversifient les typologies de biens et les profils locatifs : un ensemble commercial et de loisirs à Corbeil-Essonnes, des bureaux loués à Enedis à La Roche-sur-Yon, un restaurant KFC et une station de recharge à Brétigny-sur-Orge, et un commerce B&M à Saint-Denis-lès-Sens.

La distribution du troisième trimestre s'élève à 10,29 € par part.

À l'approche de la fin de l'année, nous restons pleinement mobilisés pour poursuivre le développement de Cœur de Régions, saisir les opportunités d'investissement répondant à nos critères de sélection et accompagner durablement la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions chaleureusement pour votre confiance renouvelée et votre fidélité.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Votre SCPI évolue

Votre SCPI s'enrichit de deux nouvelles options. Elles vous offrent plus de souplesse pour construire votre épargne immobilière sur le long terme.

Le réinvestissement des dividendes

Vous choisissez de réinvestir de **1 % à 100 %** de vos dividendes, convertis en parts décimalisées, sans mobiliser votre épargne. Vous augmentez ainsi progressivement votre nombre de parts et, à prix de part constant, la valeur de votre capital.

Le versement programmé

Vous épargnez régulièrement à partir de **50 €**, par prélèvement **le 15 du mois**, selon une périodicité mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle. Chaque prélèvement est investi en parts décimalisées, au prix de souscription en vigueur.

Pour y adhérer, votre conseiller en gestion de patrimoine vous accompagne dans votre démarche. Vous pouvez aussi compléter le bulletin « Mes options » sur sogenial.fr.

Une question ? Contactez votre conseiller ou nos équipes :

01 42 89 19 52 contact@sogenial.fr

Les chiffres clés

664 €
Prix de la part

1er jour du 6e mois
Entrée en jouissance

10,29 € par part
Dividende 3T 2026

6,20 %
Taux de distribution 2025(1)

6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025(2)

4,16 ans
WALB(3)

Avertissements

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

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

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

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

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

Les performances en bref

664 €
Prix de la part

675,32 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2026

0
part en attente de retrait et part cédée de gré à gré

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

664 € Prix de la part

675,32 € Valeur de reconstitution[1]

607,79 € Borne inférieure -10 %

742,85 € Borne supérieure +10 %



« Le prix de la part de Cœur de Régions est fixé à 664 €, soit environ 1,68 % par rapport à la valeur de reconstitution. Ce positionnement équilibré aligne le prix de souscription sur la valeur du patrimoine, tout en offrant une décote à l'entrée. »

Rémi Danowski
Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026	**Au 30/09/2026**
Parts souscrites	19 019	18 083	12 535	**10 772**
Retraits de parts	3 010	4 211	3 761	**4 304**
Capital nominal	321 099 500 €	328 035 500 €	332 422 500 €	**335 656 500 €**
Capitalisation	426 420 136 €	435 631 144 €	441 457 080 €	**445 751 832 €**

Vos dividendes

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	**3T 2026**
Revenus fonciers	10,08 €	10,14 €	10,16 €	**10,17 €**
Revenus financiers	0,21 €	0,15 €	0,13 €	**0,12 €**
Revenus distribués	10,29 €	10,29 €	10,29 €	**10,29 €**

Date de virement : Octobre 2026
Date du prochain virement : Janvier 2027

Pour mieux comprendre

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

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

Le taux de distribution

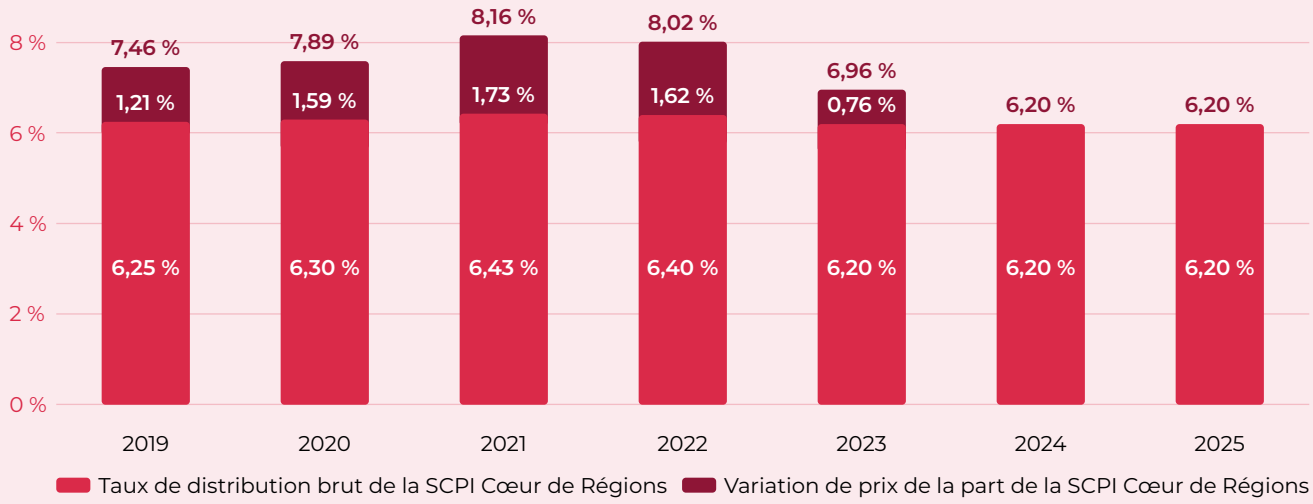
6,20 %
Taux de distribution brut 2025[1]

6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025[2]

4,43 %
TRI 5 ans[3]

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



Pour mieux comprendre

[1] Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à des revenus non récurrents.

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

[3] Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1er juillet 2021 et le prix de retrait au 30 juin 2026. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

Valeurs de référence

Au 30/09/2026

Prix de souscription	**664 €**
Commission de souscription (12 % TTC)	**79,68 €**
Valeur de retrait	**584,32 €**
Capitalisation	**445 751 832 €**
Nombre d'associés	**10 327**
Nombre de parts	**671 313**
Investisseurs privés	**98,07 %**
Investisseurs institutionnels	**1,93 %**
Effet de levier[1]	**10,84 %**

Au 30/06/2026

Valeur de réalisation	**542,58 €**
Valeur de reconstitution	**675,32 €**

Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025	**6,20 %**
Performance Globale Annuelle 2025	**6,20 %**

Endettement



- Emprunts bancaires[1]

Évolution du nombre d'associés

+ 4,87 % sur 2026

10 327

Associés au 30/09/2026

+ 119

Associés ce trimestre

Caractéristiques

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

Pour mieux comprendre

[1] *En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.*

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

État du patrimoine

97
Biens immobiliers

259 402 m²
Surface globale

203
Entreprises locataires

4,16 ans
WALB[1]

Répartition typologique *- selon la valeur du patrimoine*

- Bureaux **45,01 %**
- Commerces **32,96 %**
- Logistique et locaux d'activités **20,81 %**
- Santé et éducation **1,18 %**
- Alternatifs **0,04 %**

Taux d'occupation

92,95 %
Taux d'occupation financier[2]

+ 0,58 % sous franchise et palier

Soit 6,47 % en recherche de locataire

93,86 %
Taux d'occupation physique[3]

Soit 6,14 % en recherche de locataire

Poids des 5 premiers locataires

1.	Enedis	5 baux	7,80 %
2.	ELC (Groupe Chopard)	6 baux	5,06 %
3.	B&M	3 baux	4,49 %
4.	Locaposte	2 baux	4,36 %
5.	Salade 2 Fruits	2 baux	3,70 %
		Total	25,41 %



Commerce à Sens, acquis en décembre 2025

Cession et situation locative

1
Cession au 3e trimestre 2026 à Coignières (78)

6 993 220 €
Montant des loyers encaissés au 3e trimestre 2026

97,8 %
Taux de recouvrement des loyers au 3e trimestre 2026

Pour mieux comprendre

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

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

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

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

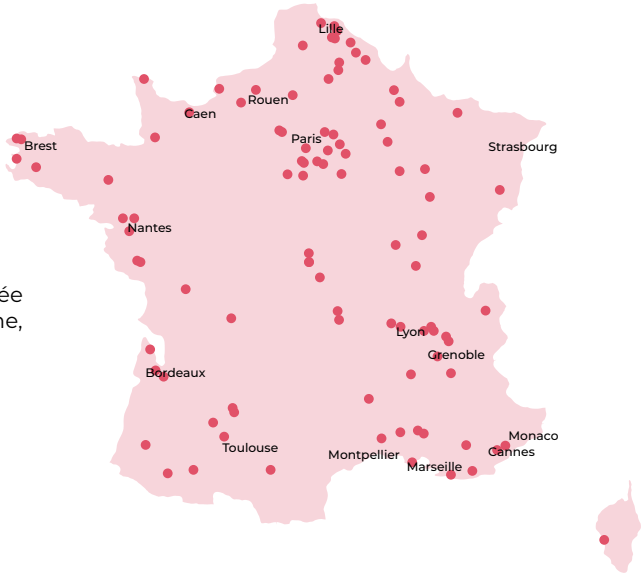
Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

Composition du patrimoine *- selon la valeur du patrimoine*

Régions	86,0 %
Île-de-France	14,0 %





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

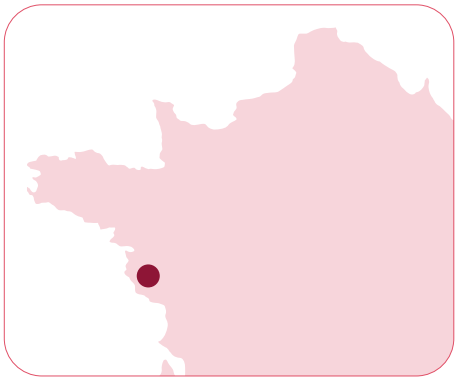
Sami Fajri
Directeur des Investissements

Acquisitions du trimestre

La Roche-sur-Yon

Acquis en juillet 2026 **Typologie : Bureaux**





Surface
9 050 m²

Locataire
Enedis

Taux de rendement AEM[1]
8,11 %

Prix d'acquisition AEM
8,2 M€







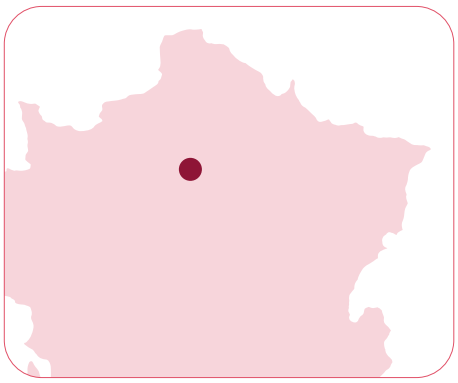
[1] *Voir la définition en page 8.*

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

Corbeil-Essonnes

Acquis en juillet 2026 **Typologie : Commerces**





Surface

3 450 m²

Locataires

H.market & Planet Park

Taux de rendement AEM[1]

7,51 %

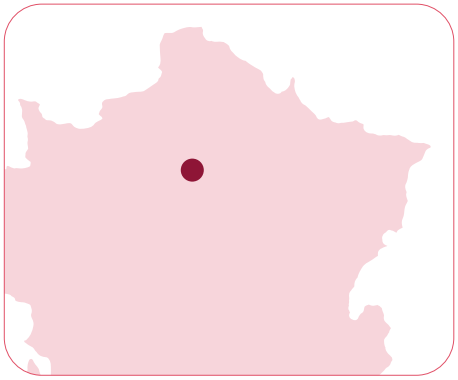
Prix d'acquisition AEM

6 M€

Brétigny-sur-Orge

Acquis en août 2026 **Typologie : Commerces**





Surface

360 m²

Locataires

KFC & Fastned

Taux de rendement AEM[1]

7,21 %

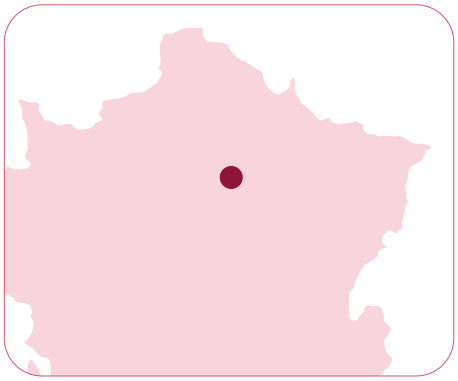
Prix d'acquisition AEM

1,9 M€

Saint-Denis-lès-Sens

Acquis en septembre 2026 **Typologie : Commerces**





Surface

2 150 m²

Locataire

B&M

Taux de rendement AEM[1]

7,70 %

Prix d'acquisition AEM

2,9 M€

Pour mieux comprendre

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

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

L'actualité du patrimoine immobilier

- **Aix-en-Provence**

  Le bien immobilier enregistre deux mouvements locatifs au cours du trimestre :
  - signature d'un bail avec Add Martino portant sur 304 m², d'une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, avec prise d'effet le 1er juillet 2026 ;
  - renouvellement du bail d'Artelia portant sur 445 m², pour une durée de 9 ans dont 4 ans fermes, au 10 juillet 2026.

- **Beaurains**

  Signature d'un nouveau bail avec NL Corp (Bonne Vap), portant sur 129 m², avec prise d'effet le 8 juillet 2026.

- **Bourges**

  Signature d'un nouveau bail avec ECM portant sur 252 m², avec prise d'effet le 2 septembre 2026, suite au plan de cession du locataire ECEMA.

- **Corbières**

  Signature d'un nouveau bail avec la micro-crèche Danie portant sur 150 m², avec prise d'effet le 18 septembre 2026.

- **Guipavas**

  Renouvellement du bail de Grant Thornton, portant sur 427 m², au 1er juillet 2026.

- **Charleville-Mézières**

  Suspension du bail au 1er juillet 2026, en raison d'un défaut structurel du site.

- **Montbonnot**

  Libération partielle par le locataire Moody's Analytics, portant sur 732 m², au 17 août 2026.

- **Chambéry**

  Prise d'effet du bail (BEFA) avec Enedis, portant sur 7 560 m², d'une durée de 10 ans dont 9 ans fermes, au 7 septembre 2026, suite à l'achèvement des travaux.



Bureaux à Aix-en-Provence, acquis en mars 2025



Bien mixte bureaux/logistique et locaux d'activités à Chambéry, acquis en janvier 2026

Opportunités à venir

27 M€

6 opportunités en exclusivité[1]

79 M€

11 opportunités à l'étude[1]

Pour mieux comprendre

[1] Investissements non garantis soumis notamment aux conditions suspensives de réalisation des due diligences et de validation par le Comité d'investissement de Sogenial Immobilier.

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

Investir en démembrement temporaire

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

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

Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

4 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

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

Modalités de sortie

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

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :
- Le bulletin de retrait dûment complété et signé de manière manuscrite ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un Kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

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

Frais de mutation des parts

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

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

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

SCPI CŒUR DE RÉGIONS

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

SOGENIAL IMMOBILIER

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

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