



Bulletin trimestriel d'information N°27

Période analysée : 2^e trimestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 30/09/2025



Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Au cours du deuxième trimestre 2025, la SCPI Cœur de Régions a poursuivi, avec détermination, sa stratégie de diversification géographique et sectorielle. Nous avons notamment renforcé notre présence en Occitanie avec l'acquisition d'un bien immobilier de bureaux de 3 000 m² à Castelnau-le-Lez (Hérault), au sein de la ZAC Eurêka, dans le quartier d'affaires du Millénaire jouxtant Montpellier.

Cette opération s'inscrit pleinement dans notre stratégie de maillage régional. L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique, avec une visibilité optimale au sein d'une zone qui concentre près de 40 % des nouvelles locations aux entreprises locales. Livré en 2019 et certifié BREEAM Excellent, certificat attestant de la performance environnementale du bâtiment, il s'inscrit dans notre démarche ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance), renforçant notre engagement durable. Entièrement loué à deux entreprises locataires nationales, l'immeuble offre une visibilité immédiate sur les revenus locatifs, avec un rendement net en main attractif de 7,76 %.

Avec 82 biens immobiliers répartis sur l'ensemble du territoire et 183 locataires actifs, Cœur de Régions s'impose comme une SCPI de référence sur le marché régional, grâce à une diversification géographique et sectorielle au service de la performance.

Cette trajectoire a d'ailleurs été saluée par l'attribution du Top d'or 2025 dans la catégorie "SCPI Diversifiée de plus de 250 millions d'euros – Moins de 10 ans", décerné par ToutSurMesFinances.com. Une reconnaissance qui salue la qualité de sa gestion et de sa stratégie de développement.

Parallèlement, les indicateurs restent solides, avec un taux d'occupation financier de 96,71 % et un taux d'occupation physique de 96,26 %. Les loyers perçus au deuxième trimestre restent alignés avec nos objectifs de distribution.

Le dividende versé au titre du deuxième trimestre, d'un montant de 10,29 €, est stable et conforme aux prévisions, illustrant la régularité recherchée de nos revenus locatifs. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés pour 2025, soit un taux de distribution annuel cible de 6,20 %⁽³⁾.

En outre, notre engagement environnemental se confirme. Dans la continuité de nos investissements ESG, nous avons publié en juin le rapport ISR (Investissement Socialement Responsable) de Cœur de Régions. Ce bilan illustre notre volonté de conjuguer performance économique et responsabilité sociétale.

En conclusion, ce premier semestre 2025 reflète la cohérence et la solidité de notre modèle, fondé sur un patrimoine régional moderne, durable, occupé et ancré dans la dynamique des territoires porteurs.

Nous vous remercions de votre confiance et restons pleinement mobilisés pour sécuriser la performance de votre investissement à long terme.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Investissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial 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 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

⁽²⁾ Performance Globale annuelle : Taux de distribution + variation du prix de souscription annuelle

⁽³⁾ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

L'essentiel

 Prix de la part
664 €

 Entrée en jouissance
**1^{er} jour
du 6^e mois**

 Dividende 2T 2025
10,29 € par part

 Taux de distribution 2024⁽¹⁾
6,20 %

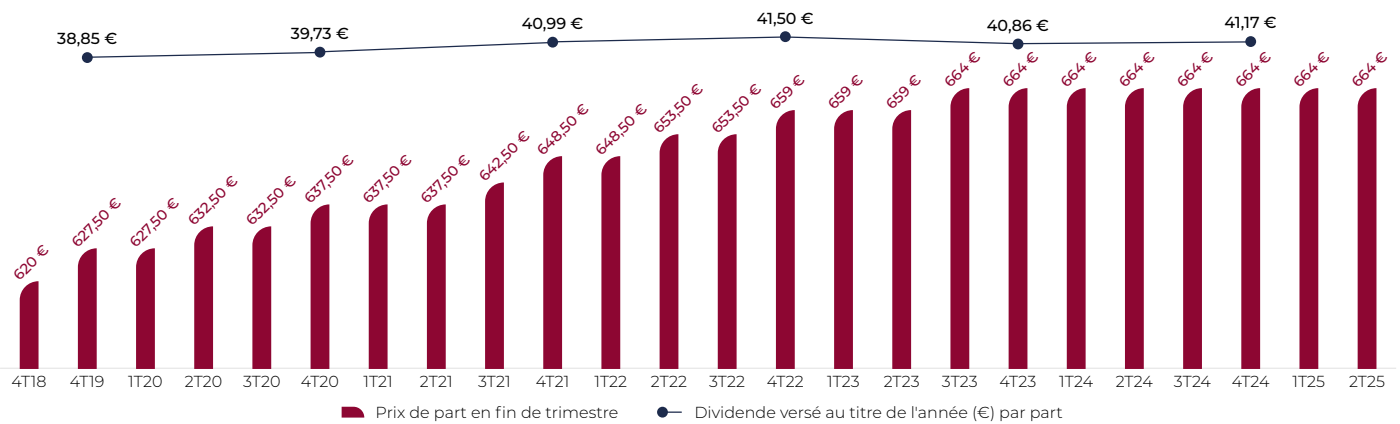
 Performance Globale annuelle 2024⁽²⁾
6,20 %

 TRI 5 ans
au 30/06/2025
4,81 %

Les performances passées
ne préjugent pas des
performances futures.

u 30/06/2025

Évolution du prix de la part et du dividende versé



Taux de distribution 2024

6,20 %

Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés 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) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part.

6,20 %

Objectif de distribution non garanti 2025⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



Bien immobilier à Aix-en-Provence, acquis en mars 2025

TRI 5 ans

4,81 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1^{er} juillet 2020 et le prix de retrait au 30 juin 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

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



Bien immobilier à Valbonne, acquis en décembre 2024



Bien immobilier à Beaurains, acquis en décembre 2024

u 30/06/2025

Valeurs de référence au 30/06/2025

Prix de souscription	664,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	79,68 €
Valeur de retrait	584,32 €
Capitalisation	408 082 448,00 €
Nombre d'associés	9 333
Nombre de parts	614 582
Effet de levier ⁽¹⁾	8,75%

⁽¹⁾ en % de la valeur du patrimoine

Dividende

Montant par part	10,29 €
Date de virement	Juillet 2025
Date du prochain versement	Octobre 2025

	T3 2024	T4 2024	T1 2025	T2 2025
Revenus fonciers	9,91 €	9,90 €	10,06 €	10,08 €
Revenus financiers	0,38 €	0,40 €	0,23 €	0,21 €
Revenus distribués	10,29 €	10,30 €	10,29 €	10,29 € ⁽²⁾

⁽²⁾ dont 0 % au titre des revenus non récurrents

Le marché des parts

	30/09/2024	31/12/2024	31/03/2025	30/06/2025
Nouvelles parts souscrites	20 661	27 049	19 887	17 335
Retraits de parts	385	2 535	1 440	1 444
Capital nominal	277 865 000,00 €	290 122 000,00 €	299 345 500,00 €	307 291 000,00 €
Capitalisation	369 004 720,00 €	385 282 016,00 €	397 530 824,00 €	408 082 448,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/06/2025

Répartition des parts

Nombre de parts	614 582
dont parts souscrites par des investisseurs privés	97,22 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	2,78 %

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

Valeurs de référence au 31/12/2024

Valeur de réalisation	551,38 €
Valeur de reconstitution	682,25 €
Taux de distribution 2024	6,20 %
Valeur IFI (par part)	558,43 €

Vie de la SCPI

Assemblée Générale Mixte du 14 mai 2025

Le 14 mai 2025, les associés de la SCPI Cœur de Régions se sont réunis en Assemblée Générale Mixte. Ils ont approuvé l'ensemble des résolutions à titre ordinaire qui leur avaient été proposées. Une seconde session s'est tenue le 11 juin 2025, approuvant les résolutions à titre extraordinaire.

u 30/06/2025

État du patrimoine



82

Biens immobiliers



208 934 m²

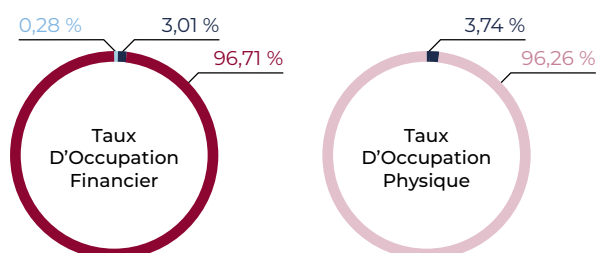
Surface globale



183

Entreprises locataires

Taux d'occupation



Locaux Occupés — ● Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾
— ● Sous franchise et palier
Locaux Vacants — ● Recherche de locataire
— ● Taux d'Occupation Physique⁽²⁾

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur de Régions.

Cession

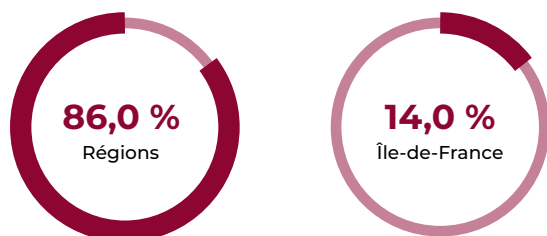
Il n'y a pas eu de cession lors du 2^e trimestre 2025.

Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^e trimestre 2025 s'élève à 6 273 087 €.

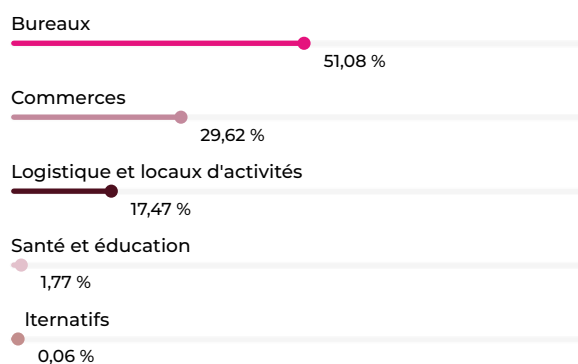
Le taux de recouvrement des loyers sur le 2^e trimestre 2025 est de 94,8 %.

Répartition géographique⁽³⁾



⁽³⁾ Par rapport à la valeur du patrimoine

Répartition sectorielle⁽⁴⁾

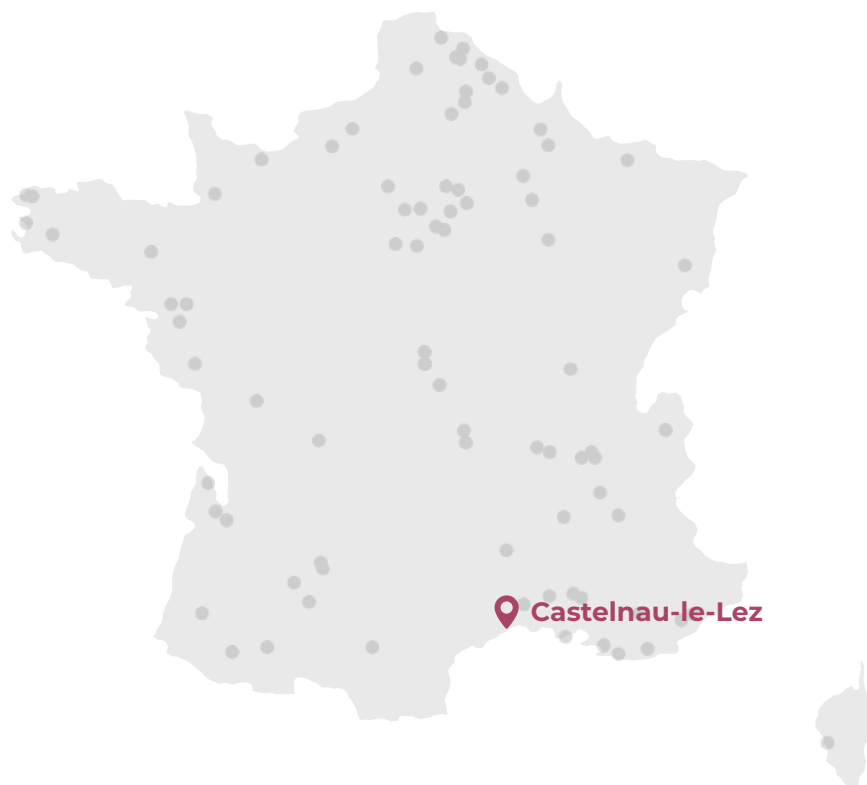


⁽⁴⁾ Pourcentage de la valeur du patrimoine

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

u 30/06/2025

Acquisition du trimestre



Castelnau-le-Lez



Castelnau-le-Lez

Locataires : Digit RE et Bouygues

Surface : 2 984 m²

Acquisition : Avril 2025

Typologie : Bureaux

Taux de rendement AEM : 7,76 %

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

Les distinctions



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.

Glossaire

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à 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 part.

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

Rendement global Immobilier : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Prix de revente : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

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

la trésorerie) et diminuée des dettes.

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

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

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

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

BREEM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method, certification d'immeuble - voir breem.com

Le présent document :

- ne vise que les règles de droit français applicables au 27 avril 2018, étant noté que les règles fiscales peuvent être modifiées avec un effet rétroactif ;
- ne vise que les règles applicables aux personnes physiques, résidents d'un pays de l'Union Européenne, imposés dans la catégorie des revenus fonciers et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i.e. par opposition aux personnes agissant en tant que professionnels) ;
- ne vise pas les SCPI à régime fiscal particulier ;
- ne vise que les actifs immobiliers situés en France et détenus directement par la SCPI ;
- n'a pas vocation à décrire en détail le régime fiscal applicable à l'acquisition, la détention et la cession de parts de SCPI et nous vous conseillons de vous rapprocher d'un conseil ;
- ne peut engager la responsabilité de la société de gestion et / ou de la SCPI. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

Revenus fonciers (loyers encaissés)

Le montant net à déclarer, déterminé par Sogénial Immobilier, est à inscrire dans l'annexe 2044 et à reporter dans la rubrique 4 de la déclaration 2042.

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000,00 €. Ce régime leur permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 30 % desdits revenus. A défaut de bénéficier du régime micro-foncier, l'abattement n'est pas applicable.

Les revenus fonciers seront soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %) et au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le revenu fiscal de référence du foyer fiscal excède 250 000 € pour un célibataire ou 500 000 € pour un couple marié ou pacsé, le revenu global supporte en outre une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») au taux de 3 %. Ce taux est de 4 % lorsque le revenu fiscal de référence excède 500 000 € pour un célibataire ou 1 000 000 € pour un couple marié ou pacsé.

Revenus financiers (placements de trésorerie)

Depuis le 1^{er} janvier 2018 : Pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30 % (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux).

Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.

Ce revenu peut également être soumis à la CEHR.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation matrimoniale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la société de gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI

La plus-value de cession d'immeubles réalisée par la SCPI est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient majoré de certains frais. En fonction de la durée de détention par la SCPI, la plus-value peut faire l'objet d'abattement, permettant une exonération totale d'imposition sur le revenu après 22 ans de détention et une exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

	Taux d'abattement impôt sur le revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22 ans	-	9 % par an

La plus-value nette, calculée par la société de gestion, est imposée au taux de 36,2 % (19 % + 17,2 % de Prélèvements sociaux).

Plus-values sur cessions ou retraits de parts

Imposition identique aux plus-values immobilières sous réserve des points suivants :

- l'abattement pour « durée de détention » est décompté à partir de la date d'acquisition des parts de SCPI ;
- le prix de revient des parts peut faire l'objet de correction en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (traitements dits « jurisprudence Quemener ») ;

En cas de retraits de parts, la société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable et verse l'impôt directement au Trésor Public. Le montant remboursé à l'associé correspond à la plus-value immobilière nette d'impôt.

Attention : En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la société de gestion, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values éventuellement imposables au Trésor Public et justifie ce paiement auprès de la société de gestion.

Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € T.T.C. établi à l'ordre de Sogénial Immobilier, correspondant aux frais de mutation.

Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

Depuis le 1^{er} janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciées au niveau de la SCPI (plus-value sur immeuble) et les plus-values réalisées au niveau des personnes physiques (plus-value sur parts de SCPI) qui réalisent la cession, après application de l'abattement pour « durée de détention ».

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1^{er} euro selon le barème suivant :

De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 %
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - (100 000 - PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 %
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 %
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 %
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
> 260 000 €	6 %

Non-résidents personnes physiques

Revenus Fonciers : Sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum de 20 % ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux. Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Plus-values sur cession d'immeubles ou de parts de la SCPI : Le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques directement ou par l'intermédiaire d'une SCPI est maintenant fixé à 19 % quel que soit leur lieu de résidence, plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et le cas échéant taxe sur les plus-values importantes.

Impôt sur la fortune immobilière

La valeur prise en compte pour la déclaration IFI est basée sur la valeur de retrait de la part, à laquelle est appliqué un pourcentage représentant la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

4 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Modalités de sortie

Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la société de gestion. Les associés souhaitant se retirer de la SCPI peuvent :

- Demander le bulletin de retrait à la société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la société de gestion. Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de rachat sont remboursées en fin de mois.

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers.

Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la société de gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation des parts

Conformément avec l'article 22 des statuts de la S.C.P.I. 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.



Sogénial Immobilier • Société de gestion de portefeuille,
grément MF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

📍 135 venue de Wagram, 75017 Paris ☎ 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

