

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS



Rapport annuel 2025



S O M M A I R E

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 Coeur de Régions	14
Une SCPI labellisée ISR	16
04. Le patrimoine de la SCPI Coeur de Régions	20
Patrimoine de la SCPI Coeur de Régions : le bilan 2025	22
Les acquisitions de 2025	24
Les autres actifs de la SCPI Coeur de Régions	26
Surface du patrimoine	39
05. Données financières	42
Le marché des parts	44
Les données financières	45
06. Comptes et annexes au 31/12/2025	50
Règles et méthodes comptables	52
Les comptes annuels de l'exercice 2025	53
07. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale	68
Le rapport de la Société de Gestion	70
Le rapport du Conseil de Surveillance	71
Le rapport du Commissaire aux Comptes	73
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	75
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	76
Les risques liés à l'investissement en SCPI	79
Annexe IV SFDR	80



Bureaux à Marseille,
acquis en août 2023

01. Introduction

Organes de direction et de contrôle

Carte d'identité de la Société de Gestion

Sogenial Immobilier est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

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

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris

☎ 01 42 89 19 52

@ contact@sogenial.fr

🌐 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 œuvre par la Société de Gestion.



Commerce à Chatte,
acquis en mai 2020

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 Marchés 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,
- Société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN,
- Monsieur Fabrice LÉGER,
- Monsieur Julien MONIN,
- Société JD RE, représentée par Monsieur Jean-Damien CERISIER,
- Société ML-EXPE-PRO, représentée par Monsieur Joel ROMAN
- Monsieur Romuald OSSENI,
- Société SCI BAB, représentée par Monsieur Richard BLOCH

Expert Immobilier

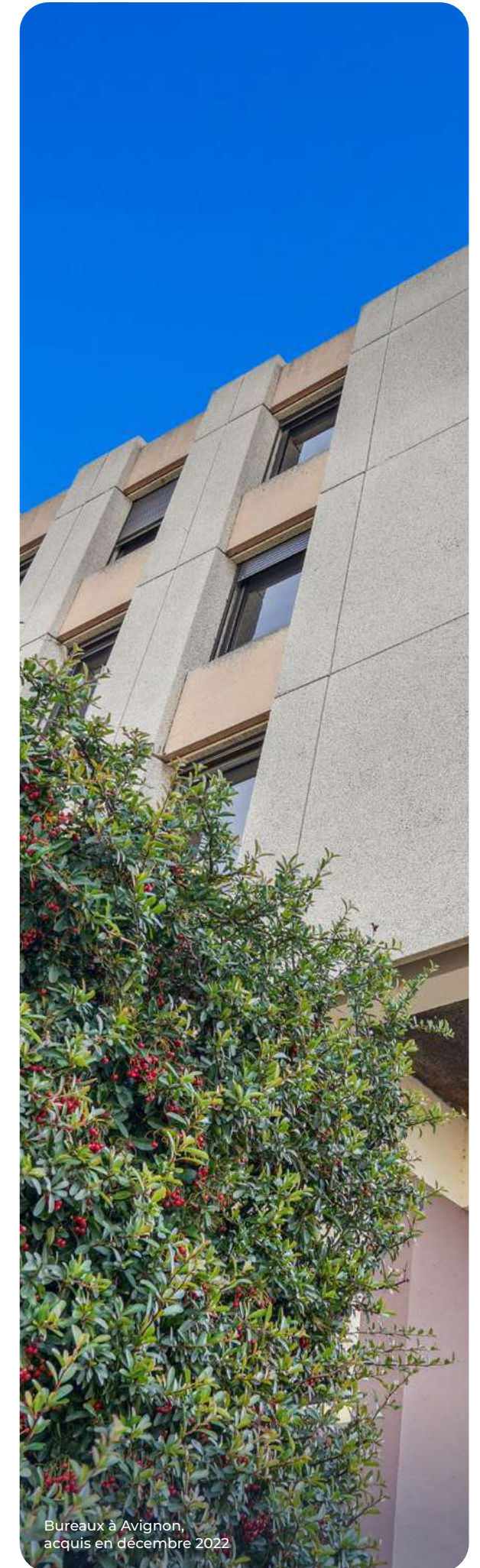
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

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

Commissaire aux comptes

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

La société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, renouvelé pour une durée de 6 ans, par l'Assemblée Générale du 14 mai 2024.



Bureaux à Avignon,
acquis en décembre 2022

Le mot du Président



Chères associées, chers associés,

En 2025, la SCPI Cœur de Régions confirme la solidité de son modèle avec un taux de distribution maintenu à 6,20 %, illustrant sa capacité à délivrer une performance régulière dans la durée. Cette dynamique s'accompagne

d'une croissance soutenue, la capitalisation dépassant 426 millions d'euros à la clôture de l'exercice, en progression de plus de 10 % sur un an.

Sur le plan immobilier, l'année a été marquée par la réalisation de 12 acquisitions, représentant un volume total de 47,8 M€ AEM, pour un taux moyen à l'acquisition de 7,58 %. Ces investissements viennent renforcer un patrimoine désormais composé de 92 biens immobiliers, loués à 195 entreprises locataires, pour une surface globale proche de 238 000 m², répartis principalement entre bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités.

Le portefeuille présente des niveaux d'occupation élevés : les taux d'occupation financier et physique moyens annuels s'établissent respectivement à 96,19 % et 96,36 %. Le taux de recouvrement, à 98,43 %, complète ces indicateurs et confirme la bonne tenue des flux locatifs.

En 2025, la SCPI Cœur de Régions a de nouveau été distinguée pour la qualité de sa gestion à travers plusieurs récompenses. Elle a notamment obtenu le 1^{er} prix de la meilleure SCPI régionale lors des Grands Prix des SCPI, ainsi qu'une Victoire de bronze dans la catégorie des SCPI diversifiées aux Victoires des SCPI. Elle s'est également vu décerner le Top SCPI 2025 de moins de 10 ans – catégorie diversifiée de plus de 250 M€ de capitalisation – par TSMF, et a reçu le trophée 2025 des meilleurs fonds immobiliers attribué par Le Revenu. Ces distinctions viennent saluer le travail des équipes et la pertinence de notre stratégie, fondée sur la rigueur, la sélectivité et une vision de long terme.

Enfin, nous avons poursuivi notre engagement en matière de responsabilité, dans la continuité de notre démarche ISR, avec la volonté constante de concilier performance financière et impact durable.

En 2026, nous abordons l'avenir avec lucidité et détermination. Dans un marché qui restera exigeant, nous continuerons à privilégier une gestion active, opportuniste et disciplinée, afin de saisir les meilleures opportunités tout en sécurisant votre investissement sur le long terme.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance renouvelée et reste pleinement mobilisé à vos côtés.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

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 31/12/2025

1,76 Md€
Encours sous gestion

+ de 450
Biens immobiliers

+ de 1 210
Entreprises locataires

+ de 950 000 m²
Surface globale

+ de 110 M€
Loyers

~ 50
Acquisitions en 2025



Bien de logistique et locaux d'activités à Corbières, acquis en décembre 2021



02. Point conjoncture du marché

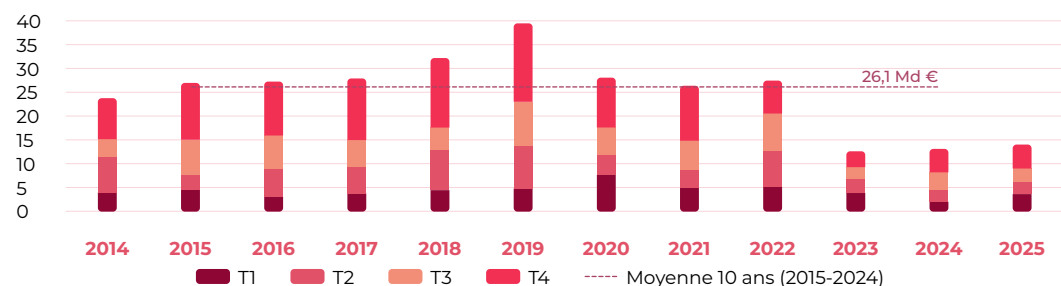
L'analyse de notre expert



François BONIN
Coordinateur
Immobilier
& Évaluateur Interne

Le marché de l'investissement en France

Volume investis par trimestre - en milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield

En 2025, le marché français de l'investissement immobilier confirme des signes de reprise, avec un volume total de 14,1 milliards d'euros investis, en hausse de 7 % sur un an. L'activité a été particulièrement dynamique au premier semestre (+37 % par rapport au S1 2024), traduisant un retour significatif de l'activité et de la liquidité. Le second semestre a ensuite marqué une phase de stabilisation (-8 % par rapport au S2 2024), dans un contexte d'incertitudes politiques et fiscales ayant pesé sur la confiance des investisseurs.

La reprise repose principalement sur les grandes transactions, qui représentent 35 % des volumes, soutenues par des capitaux core.

L'année 2025 se distingue également par une évolution significative de la structure des investissements, reflétant une diversification accrue des allocations. Le poids des bureaux recule à 49 % des volumes, contre 65 % en moyenne sur les dix dernières années, tandis que le commerce et la logistique gagnent en importance, représentant chacun 21 % des montants investis.

Les dynamiques restent néanmoins contrastées selon les classes d'actifs. Le marché des bureaux enregistre une reprise marquée avec 6,94 milliards d'euros investis (+32 % sur un an), soit une performance nettement supérieure à la moyenne européenne (+8,6 %). Cette dynamique repose essentiellement sur le retour des transactions supérieures à 100 millions d'euros, qui représentent désormais 43 % des volumes, contre 29 % un an plus tôt. L'activité reste fortement concentrée en

Île-de-France, qui capte 81 % des volumes. La dynamique bénéficie principalement aux actifs prime, notamment dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où les taux se stabilisent entre 4 % et 4,25 %. En revanche, les secteurs hors QCA et en première couronne poursuivent leur ajustement avec une décompression des taux.

Les volumes investis en commerce sont en hausse, atteignant 2,97 milliards d'euros (+5,8 %), un niveau qui reste toutefois inférieur à la moyenne quinquennale. L'activité est principalement portée par le high street parisien, qui concentre plus de la moitié des montants investis, traduisant un intérêt marqué pour les emplacements prime. Les centres commerciaux enregistrent également un regain d'intérêt sur les actifs dominants à l'échelle régionale. À l'inverse, les retail parks connaissent un recul (-68 %) en partie lié à un manque d'actifs disponibles et à une offre plus attractive sur d'autres marchés européens.

Enfin, la logistique et l'immobilier industriel marquent un ralentissement avec 3 milliards d'euros investis (-23 %). Cette évolution est particulièrement marquée sur la dorsale logistique, affectée par le recul des investisseurs internationaux. Les volumes en régions restent stables, tandis que les investisseurs domestiques renforcent leur présence. Dans un contexte politique et fiscal incertain, l'attentisme domine, confirmant une dynamique plus mesurée après plusieurs années de forte croissance.



Commerce à Sens, acquis en décembre 2025

Le marché de l'investissement en régions

Après une année 2024 marquée par une surperformance historique des régions, le marché régional de l'immobilier tertiaire enregistre en 2025 une évolution des volumes. Les investissements atteignent 5,4 milliards d'euros, soit un niveau proche de 2023, malgré un quatrième trimestre particulièrement dynamique.

La dynamique sectorielle demeure toutefois contrastée. L'ensemble des classes d'actifs enregistre une baisse des volumes, mais dans des proportions différenciées : le commerce recule de 38 %, les bureaux de 23 %, la logistique de 17 % et les locaux d'activités de 10 %. La logistique confirme néanmoins son rôle moteur, concentrant près de la moitié des investissements réalisés en régions en 2025. Les segments industriels et d'activité

affichent ainsi une meilleure résilience relative, soutenus par des fondamentaux structurels solides.

En matière de conditions financières, les taux prime poursuivent leur ajustement. Des corrections sont encore observées sur les bureaux dans certaines métropoles régionales (Marseille, Bordeaux et Lille), tandis qu'ils demeurent stables à Lyon, Nantes et Rennes. Les valeurs prime apparaissent globalement stabilisées dans le commerce, tandis que la logistique enregistre des niveaux de rendement en légère progression. Sur le segment secondaire, les taux demeurent orientés à la hausse pour les bureaux, traduisant une sélectivité accrue des investisseurs et un écart croissant entre actifs prime et actifs moins sécurisés.



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

Le marché des bureaux en régions

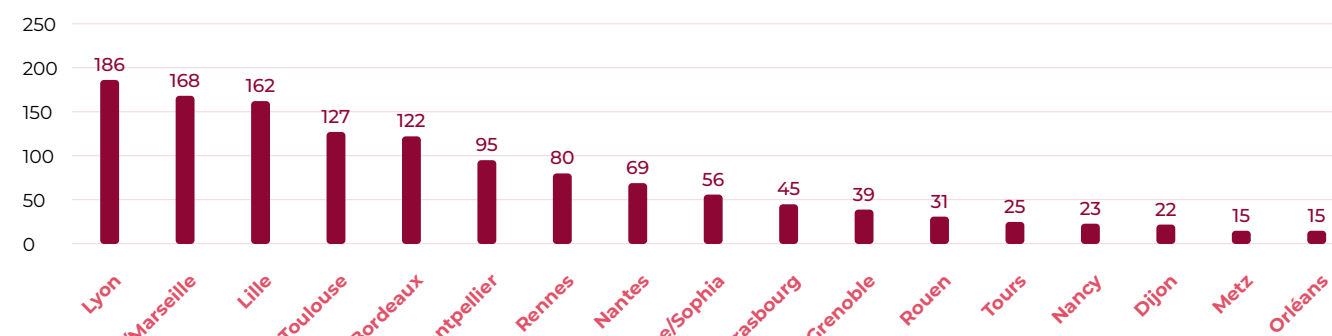
En 2025, la demande placée dans les 17 principaux marchés régionaux (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours) s'est établie à 1,28 million de m², soit un niveau en léger retrait de 9 % sur un an.

Traditionnellement porté par le segment des petites surfaces (< 1 000 m²), le marché régional a été influencé en 2025 par le recul de cette typologie de transactions, dont les volumes placés diminuent de 15 % sur un an. À l'inverse, les segments

1 000 – 5 000 m² et > 5 000 m² font preuve d'une meilleure résistance, avec des volumes globalement stables.

Lyon demeure le marché régional le plus actif avec 186 000 m² placés, porté notamment par un quatrième trimestre particulièrement dynamique (80 000 m²). Aix-Marseille se positionne en deuxième place avec 168 000 m², suivi de Lille (162 000 m²). Toulouse et Bordeaux conservent également des volumes significatifs.

Transactions par ville - en milliers de m²



Source : BNP Real Estate

Dans ce contexte de demande plus mesurée, l'offre disponible progresse et atteint 3,4 millions de m², soit une hausse de 12 % sur un an. À l'exception de Toulouse et Rouen, l'ensemble des marchés régionaux enregistrent une augmentation des surfaces disponibles.

Malgré cette progression récente, l'offre neuve ne représente que 26 % de l'offre totale, tandis que l'offre de seconde main, en hausse de 16 %, constitue désormais la majorité des surfaces disponibles. La faible dynamique de mise en chantier observée depuis plusieurs trimestres devrait néanmoins limiter l'augmentation de l'offre neuve à moyen terme.

Dans ce contexte, les taux de vacance poursuivent leur progression, passant de 5,7 % fin 2024 à 6,6 % fin 2025 en moyenne.

Des disparités persistent selon les marchés : Lyon affiche un taux de vacance relativement élevé de 8,4 %, tandis que Bordeaux (6,9 %), Nantes (6,6 %), Lille (6,5 %) et Aix-Marseille (6,1 %) se situent autour de la moyenne. À l'inverse, Montpellier (5,1 %) et Toulouse (4,6 %) présentent des niveaux plus contenus.

Dans l'ensemble, le marché régional des bureaux demeure marqué par une polarisation croissante de la demande vers les actifs récents et bien localisés, tandis que la progression de l'offre de seconde main contribue à maintenir une pression sur les immeubles les moins adaptés aux nouvelles attentes des utilisateurs.



03. La démarche ISR de la SCPI Cœur de Régions

Bureaux à Mérignac,
acquis en août 2023



Bureaux à 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.

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

Cœur de Régions, en tant que fonds labellisé ISR, adopte une stratégie mixte « best-in-progress » et « best-in-class ». 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 cible 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 réglementation en vigueur. Ces caractéristiques sont valorisées par un jeu de pondération dans la grille d'évaluation.

Les indicateurs ESG ci-dessous correspondent aux indicateurs de performance liés à la SCPI :

 Énergie	Part des actifs ayant déployé un système de management de l'énergie.
 Carbone	Consommations énergétiques moyennes (tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives). kWhEF/an/m² tous usages Émission de GES (scopes 1 et 2, tout fluide, tout usage, parties communes et parties privatives). kgéqCO₂/m²/an tous usages
 Eau	Part des actifs ayant plus de 50 % d'équipements économes en eau.
 Mobilité douce	Nombre d'actifs ayant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) ou des racks à vélos.
 Résilience climatique	Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité aux phénomènes liés au changement climatique.
 Relations avec les parties prenantes	Part des contrats des prestataires d'exploitation sous la responsabilité de Sogenial Immobilier ayant une clause ESG. Part des locataires ayant signés un bail vert.



Bureaux à Lesquin,
acquis en décembre 2024

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).



L'ISR au service de la résilience et de la performance des actifs de la SCPI Cœur de Régions

La labellisation ISR de la SCPI Cœur de Régions permet de mesurer la performance ESG de ses actifs afin de les rendre plus résilients et durables, et ainsi préserver leur valeur dans le temps.

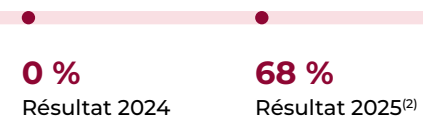
Les critères extra-financiers sont intégrés dès l'acquisition lors des due diligences ESG, puis déclinés dans un plan d'actions visant à améliorer le score global du fonds tout au long du cycle de labellisation de trois ans. Cette méthode permet d'orienter les travaux vers des mesures de résilience et d'adaptabilité tout en réduisant le risque de dépréciation lié à l'obsolescence environnementale des actifs. La performance ESG devient ainsi un pilier essentiel de la création de valeur et de la régularité des dividendes versés aux investisseurs.

Si les objectifs ESG s'appliquent en priorité aux fonds labellisés, Sogenial Immobilier s'attache à les généraliser à l'ensemble de son patrimoine via sa Charte ESG. L'ensemble des services de la société est impliqué dans cette démarche et les collaborateurs sont régulièrement formés aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette dynamique s'inscrit dans un cadre réglementaire de plus en plus exigeant. Le Décret Éco-Énergie Tertiaire de 2019 impose une réduction progressive des consommations énergétiques du parc immobilier national et incite propriétaires et locataires à instaurer un dialogue constructif autour des données énergétiques. La réglementation issue de la loi Grenelle II encourage bailleurs et preneurs à adopter une gestion éco-responsable des actifs par l'introduction d'une annexe environnementale dans les baux. Le Décret BACS rend obligatoire, d'ici 2030, la mise en place d'une gestion technique du bâtiment afin d'optimiser l'efficacité énergétique. Les propriétaires sont par ailleurs conduits à installer des bornes de recharge pour véhicules électriques sur les parkings de plus de vingt places afin de favoriser l'électromobilité et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, la loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER), promulguée en mars 2023, prévoit notamment l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures et d'ombrières photovoltaïques sur les parkings. Ces évolutions, loin d'être des contraintes, constituent de puissants leviers d'innovation et d'adaptation pour le secteur immobilier.

Évolution des performances ESG de la SCPI en 2025⁽¹⁾

Énergie



Les actifs de la SCPI sont équipés de la solution de collecte des données énergétiques IQ Spot (capteurs sur les compteurs avec transmission vers une plateforme d'analyse).

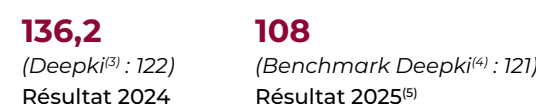
Les données énergétiques des bâtiments sont ainsi collectées via ces capteurs et les informations disponibles sur la plateforme OPERAT.

• Unité de mesure : kWh/m²/an

⁽²⁾ Taux de couverture du reporting : 47 %

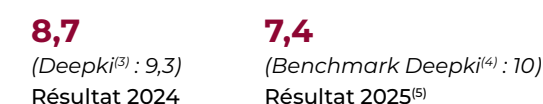
Carbone

Consommations énergétiques moyennes



• Unité de mesure : kWhEF/an/m²

Émission de GES

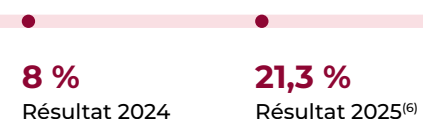


• Unité de mesure : kgéqCO₂/m²/an

Grâce à la solution IQ Spot et aux données disponibles sur la plateforme OPERAT, nous collectons les données d'émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. À terme, ces données permettront de mesurer les émissions à l'échelle du patrimoine de la SCPI.

⁽³⁾ Source: Index Deepki France 2024 | ⁽⁴⁾ Source: Index Deepki France 2025 | ⁽⁵⁾ Taux de couverture du reporting : 35 %

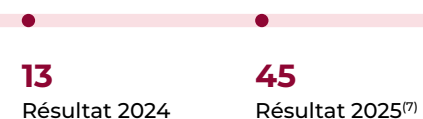
Eau



Nous privilégions l'installation d'équipements hydro-économiques afin de réduire les consommations d'eau des installations sanitaires (douches, robinets, toilettes), tels que les aérateurs, les robinets à faible débit, etc.

⁽⁶⁾ Taux de couverture du reporting : 100 %

Mobilité douce



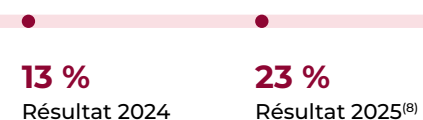
La mobilité douce regroupe les modes de transport non motorisés ou faiblement motorisés, visant à réduire l'impact environnemental des déplacements tout en améliorant la qualité de vie.

À ce titre, 45 actifs sont équipés d'infrastructures dédiées, dont 28 bornes de recharge pour véhicules électriques et 19 racks à vélos.

⁽⁷⁾ Taux de couverture du reporting : 100 %

Relations avec les parties prenantes

Part des locataires ayant signé un bail vert



Les principales parties prenantes des actifs sont les locataires et les prestataires d'exploitation. Dans ce cadre, Sogenial Immobilier intègre systématiquement des dispositions ESG dans ses relations contractuelles : des annexes environnementales dans les baux, ainsi que des clauses dédiées dans les contrats de prestation afin d'aligner l'ensemble des acteurs sur ses enjeux ESG.

⁽⁸⁾ Taux de couverture du reporting : 100 %

⁽¹⁾ Les critères n'ayant pas fait l'objet d'évolution ne sont pas présentés.



04. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Régions

Patrimoine de la SCPI Cœur de Régions - le bilan 2025



Sami FAJRI
Directeur des Investissements

Céline PAGE
Responsable Pôle Gestion Immobilière

Suite aux turbulences connues lors des 24 derniers mois, 2025 a été l'année de la stabilisation du marché immobilier.

Le marché restant toujours pro acquéreur, les investisseurs disposant de fonds propres ont bénéficié d'un avantage considérable pour enrôler des opportunités à haut rendement.

La collecte étant toujours au rendez-vous, votre SCPI a su enrichir son patrimoine avec des actifs de qualité, idéal pour une détention long terme.

Une attention particulière à notre politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) a été portée pour continuer notre optimisation sur la performance ESG de ses actifs.

La résultante de cette politique très sélective est l'augmentation de plus de 47 M€ de valeur de patrimoine, sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2025.

L'Investissement en 2025

Dans un environnement immobilier marqué par des ajustements de valeurs et un marché de l'investissement plus sélectif, la SCPI Cœur de Régions a poursuivi en 2025 une stratégie fidèle à son ADN : une approche rigoureuse, opportuniste et ancrée dans les territoires.

L'équipe Investissements a maintenu un niveau d'exigence élevé dans la sélection des opportunités. Chaque opération est étudiée au regard des fondamentaux immobiliers qui caractérisent la stratégie de la SCPI depuis l'origine : qualité de l'emplacement, solidité des locataires et visibilité des revenus locatifs, tout en intégrant les critères ESG dans le cadre de la démarche ISR du fonds.

Au cours de l'exercice, la SCPI a poursuivi son développement avec 47 M€ investis et 12 nouveaux biens immobiliers intégrés au portefeuille, pour un taux moyen à l'acquisition de 7,58 %, témoignant de la capacité de la SCPI à saisir des opportunités créatrices de valeur dans un marché redevenu plus favorable aux acquéreurs.

Les investissements ont été principalement portés sur les commerces (41 %), complétés par les bureaux (32 %) et les actifs d'activités et de logistique (26 %). Cette allocation illustre la volonté de la SCPI de maintenir une diversification équilibrée entre plusieurs typologies d'actifs afin de renforcer la résilience du portefeuille.

À l'issue de ces opérations, le patrimoine de Cœur de Régions se compose de 92 immeubles accueillant 195 locataires, pour une capitalisation de 426,4 M€ au 31 décembre 2025. Fidèle à son positionnement, la SCPI demeure majoritairement investie en régions, représentant 86,1 % de la valeur vénale, confirmant la pertinence de cette stratégie territoriale.

Fort d'un patrimoine élargi et diversifié, la SCPI Cœur de Régions aborde l'année 2026 dans la continuité de cette stratégie, avec une gestion sélective des investissements, attentive à l'équilibre entre rendement, qualité immobilière et résilience du patrimoine.

La Gestion Locative et Immobilière

Dans ce contexte, l'importance d'une gestion active, sélective et adaptable s'est une nouvelle fois confirmée comme un facteur clé de pérennité pour votre SCPI.

Compte tenu de certains mouvements de locataires au cours de l'exercice, liés à des réductions de surfaces ou à des réorganisations d'activités, le Taux d'occupation physique (TOP) moyen s'établit à 96,36 % au 31 décembre 2025, représentant 8 040 m² de surfaces vacantes. La commercialisation active menée tout au long de l'année a permis d'engager plusieurs négociations et de signer plus d'une vingtaine de baux ou renouvellement, dont quelques discussions restaient encore en cours à la clôture de l'exercice.

Ce niveau d'occupation a également été soutenu par les renégociations intervenues avec certains locataires, notamment la Société Générale et VTech, ainsi que par des renouvellements de baux significatifs, à l'image de celui d'ITER Organization sur l'actif de Corbières, contribuant à renforcer la stabilité locative du portefeuille.

Parallèlement, le Taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2025 s'établit à 96,19 %. Ce niveau résulte principalement de la vacance locative évoquée précédemment.

Le taux de recouvrement, qui s'établissait au 31 décembre 2025 à 98,43 %, illustre le suivi attentif des flux locatifs et la relation de proximité entretenue avec les locataires par les équipes de gestion.

Enfin, l'année 2025 s'inscrit dans la continuité du travail engagé depuis la labellisation ISR de votre SCPI Cœur de Régions, avec la poursuite d'actions visant à améliorer progressivement la performance ESG du portefeuille, dont les effets devraient se refléter lors de la prochaine évaluation annuelle en 2026.

Dans ce contexte, 2025 confirme la résilience de votre SCPI, qui poursuit sa stratégie de valorisation du patrimoine et aborde l'exercice 2026 avec confiance.

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

Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

92

Biens immobiliers

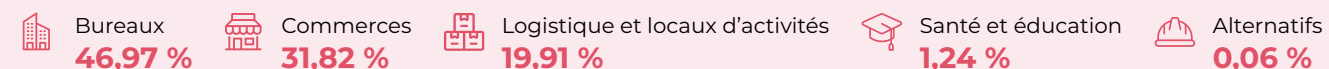
237 993 m²

Surface globale

195

Entreprises locataires

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2025

96,19 %

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ moyen annuel

96,36 %

Taux d'occupation physique⁽²⁾ moyen annuel

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) 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).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique (TOP) 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.

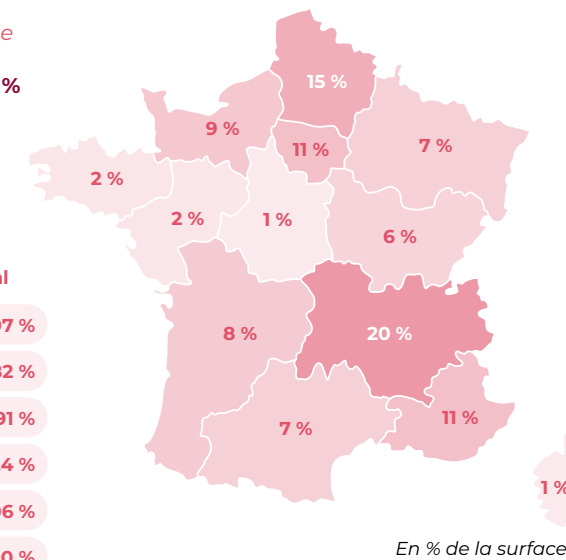
Répartition géographique - selon la valeur vénale

Régions 86,1 %

Île-de-France 13,9 %

Répartition géographique par typologie

	Régions	Île-de-France	Total
Bureaux	37,74 %	9,23 %	46,97 %
Commerces	31,25 %	0,57 %	31,82 %
Logistique et locaux d'activités	16,23 %	3,68 %	19,91 %
Santé et éducation	0,84 %	0,40 %	1,24 %
Alternatifs	0,06 %	-	0,06 %
Total	86,12 %	13,88 %	100,00 %



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

Les acquisitions de 2025

Aix-en-Provence "Arteparc"

- Surface : 3 961 m²
- Locataires : 9 dont Legrand, Suez, Artelia et Factofrance
- Prix d'acquisition AEM : 8,7 M€
- Date d'acquisition : Mars 2025



Castelnaud-le-Lez

- Surface : 2 984 m²
- Locataire : Digit RE et Bouygues
- Prix d'acquisition AEM : 6,8 M€
- Date d'acquisition : Avril 2025



Voiron

- Surface : 3 940 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 4,4 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Sens

- Surface : 1 468 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 1,8 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Chaumont

- Surface : 4 352 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 3 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Saint-Geosmes

- Surface : 1 022 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Montivilliers "La Lézarde"

- Surface : 543 m²
- Locataire : Buffalo Grill
- Prix d'acquisition AEM : 2,2 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Lezennes

- Surface : 635 m²
- Locataire : Buffalo Grill
- Prix d'acquisition AEM : 1,9 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Fauverney

- Surface : 7 978 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 7,1 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Beaune

- Surface : 2 575 m²
- Locataire : ELC (Groupe Chopard)
- Prix d'acquisition AEM : 2,6 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Cherbourg-en-Cotentin

- Surface : 705 m²
- Locataire : Buffalo Grill
- Prix d'acquisition AEM : 2,5 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



Porcheville

- Surface : 4 381 m²
- Locataire : Tennant
- Prix d'acquisition AEM : 5,5 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



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

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

Les autres actifs de la SCPI

Valbonne

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



Beaurains

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



Hérouville-Saint-Clair

- Surface : 17 201 m²
- Locataires : 19 dont Action, KFC et Electro Dépôt
- Prix d'acquisition AEM : 23,2 M€
- Date d'acquisition : Février 2024



Le Bourget-du-Lac

- Surface : 2 624 m²
- Locataires : Ataway et Edgyn
- Prix d'acquisition AEM : 4,5 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2023



Lesquin

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



Toulouse

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



Clermont-Ferrand "Louis Charroire"

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



Saint-Priest-en-Jarez

- Surface : 7 532 m²
- Locataires : 5 dont Aldi, B&M et McDonald's
- Prix d'acquisition AEM : 11,9 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2023



Barentin

- Surface : 2 004 m²
- Locataire : Flunch
- Prix d'acquisition AEM : 3,5 M€
- Date d'acquisition : Août 2024



Saint-Amand-Montrond

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



Vénissieux

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



Montbonnot

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



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

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

Maillane

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



Mérignac

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



Bordeaux

- Surface : 822 m²
- Locataire : **2H Capital**
- Prix d'acquisition AEM : **6,3 M€**
- Date d'acquisition : **Juin 2023**



Croissy

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



Marseille

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



Guipavas "70 Charles Nungesser"

- Surface : 1 706 m²
- Locataires : **Genesys, Grant Thornton et S3P WEB**
- Prix d'acquisition AEM : **3,9 M€**
- Date d'acquisition : **Juillet 2023**



Bourges

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



Le Pecq

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



Aix-en-Provence "Galilée"

- Surface : 2 115 m²
- Locataires : **SmartTrade Technologies**
- Prix d'acquisition AEM : **4,3 M€**
- Date d'acquisition : **Juillet 2023**



Castelsarrasin

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



Les Ulis

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



Niort

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



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

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

Dax

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



Pau

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



Aimargues

- Surface : 246 m²
- Locataire : **Les Petits Chaperons Rouges**
- Prix d'acquisition AEM : 687 k€
- Date d'acquisition : **Février 2023**



Signes

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



Marly

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



Saint-Doulchard

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



Cluses

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



Amiens

- Surface : 891 m²
- Locataire : **Silvia Terrade**
- Prix d'acquisition AEM : 1,7 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2022**



Montaigu

- Surface : 307 m²
- Locataire : **Les Petits Chaperons Rouges**
- Prix d'acquisition AEM : 807 k€
- Date d'acquisition : **Février 2023**



Bruz

- Surface : 266 m²
- Locataire : **Les Petits Chaperons Rouges**
- Prix d'acquisition AEM : 701 k€
- Date d'acquisition : **Février 2023**



Roubaix

- Surface : 1 115 m²
- Locataire : **Vacant**
- Prix d'acquisition AEM : 2 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2022**



Seclin

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



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

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

Estillac

- Surface : 4 142 m²
- Locataire : **Salade 2 Fruits**
- Prix d'acquisition AEM : 8,1 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2022**



Bobigny

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



Saint-Martin-des-Champs

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



Versailles

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



Sophia Antipolis

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



Avignon

- Surface : 3 068 m²
- Locataire : **KPI**
- Prix d'acquisition AEM : 7,2 M€
- Date d'acquisition : **Décembre 2022**



Clermont-Ferrand "Jean Claret"

- Surface : 884 m²
- Locataires : **Société Générale et Envergure**
- Prix d'acquisition AEM : 1,8 M€
- Date d'acquisition : **Septembre 2022**



Guipavas "110 Charles Nungesser"

- Surface : 1 080 m²
- Locataire : **W3**
- Prix d'acquisition AEM : 3,1 M€
- Date d'acquisition : **Septembre 2022**



Illzach

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



Agen

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



Reims

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



Saint-Laurent-Médoc

- Surface : **Terrain à construire**
- Prix d'acquisition AEM : 128 k€
- Date d'acquisition : **Juillet 2022**



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

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

Cormontreuil

- Surface : 3 126 m²
- Locataires : 6 dont Aldi et Animalis
- Prix d'acquisition AEM : 9,4 M€
- Date d'acquisition : Juin/Juillet 2022



Toulouse

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



Famars

- Surface : 3 242 m²
- Locataires : 7 dont Agglomération de Valenciennes, DL Entreprises et Railenium
- Prix d'acquisition AEM : 6,4 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2021



Ajaccio

- Surface : 1 542 m²
- Locataire : France Travail
- Prix d'acquisition AEM : 6,4 M€
- Date d'acquisition : Novembre 2021



Nîmes

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



Roanne

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



Saint-Herblain

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



Lieusaint "Spirito Verde"

- Surface : 6 053 m²
- Locataires : 7 dont ARS IDF, Ballestrero, Société Générale et Locaposte
- Prix d'acquisition AEM : 15,9 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2021



Saint-Lyé

- Surface : Terrain à construire
- Prix d'acquisition AEM : 146 k€
- Date d'acquisition : Mars 2022



Corbières

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



Yutz

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



Montreuil

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



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

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

Carvin

- Surface : 1 052 m²
- Locataire : **Transport Coquelle et Eiffage Rail**
- Prix d'acquisition AEM : 1,4 M€
- Date d'acquisition : **Juin 2021**



Lyon

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



Chalon-sur-Saône

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



La Roche-sur-Yon

- Surface : 999 m²
- Locataires : **SMAC**
- Prix d'acquisition AEM : 732 k€
- Date d'acquisition : **Septembre 2020**



Villeneuve-Saint-Georges

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



Férin

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



Couëron

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



Charleville-Mézières "André Joseph"

- Surface : 1 249 m²
- Locataire : **Carter Cash**
- Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
- Date d'acquisition : **Juillet 2020**



Dardilly

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



Montivilliers "Quatre Saisons"

- Surface : 450 m²
- Locataire : **APF**
- Prix d'acquisition AEM : 560 k€
- Date d'acquisition : **Septembre 2020**



Charleville-Mézières "République"

- Surface : 91 m²
- Locataire : **Sergent Major**
- Prix d'acquisition AEM : 657 k€
- Date d'acquisition : **Juillet 2020**



Coignières

- Surface : 1 157 m²
- Locataire : **Garage ADAS 78**
- Prix d'acquisition AEM : 827 k€
- Date d'acquisition : **Juin 2020**



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

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

Blanzac

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



Chatte

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



Brest

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



Tarbes

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



Hallennes-lez-Haubourdin

- Surface : 420 m²
- Locataire : **DynamIT Services**
- Prix d'acquisition AEM : 725 k€
- Date d'acquisition : **Octobre 2019**



Péronne

- Surface : 1 009 m²
- Locataire : **France Travail**
- Prix d'acquisition AEM : 1,8 M€
- Date d'acquisition : **Mars 2019**



Caudebec-lès-Elbeuf

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



Lieusaint "Carré Sénart"

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



Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2025	Surfaces vacantes au 31/12/2025
Détention directe		
Péronne	1 009 m ²	-
Hallennes-lez-Haubourdin	420 m ²	-
Tarbes	569 m ²	-
Brest	540 m ²	-
Chatte	1 200 m ²	-
Blanzac	1 500 m ²	-
Coignières	1 157 m ²	-
Charleville-Mézières "République"	91 m ²	-
Charleville-Mézières "André Joseph"	1 249 m ²	-
Couëron	1 724 m ²	-
La Roche-sur-Yon	999 m ²	-
Chalon-sur-Saône	1 209 m ²	-
Montivilliers "Quatre Saisons"	450 m ²	-
Dardilly	932 m ²	382 m ²
Férin	440 m ²	-
Villeneuve-Saint-Georges	384 m ²	-
Lyon	212 m ²	-
Carvin	1 052 m ²	-
Montreuil	668 m ²	-
Yutz	495 m ²	-
Lieusaint "Spirito Verde"	6 061 m ²	486 m ²

Immeubles	Surface totales au 31/12/2025	Surfaces vacantes au 31/12/2025
Détention directe		
Saint-Herblain	1 851 m ²	-
Ajaccio	1 542 m ²	-
Famars	3 242 m ²	760 m ²
Corbières	4 814 m ²	-
Saint-Lyé	0 m ²	-
Roanne	5 343 m ²	-
Nîmes	220 m ²	220 m ²
Toulouse	1 901 m ²	668 m ²
Cormontreuil	3 126 m ²	-
Saint-Laurent-Médoc	0 m ²	-
Reims	2 766 m ²	-
Guipavas "110 Charles Nungesser"	1 080 m ²	-
Clermont-Ferrand "Jean Claret"	884 m ²	-
Versailles	257 m ²	-
Saint-Martin-des-Champs	2 051 m ²	-
Agen	3 253 m ²	-
Illzach	2 448 m ²	-
Avignon	3 068 m ²	-
Sophia Antipolis	2 860 m ²	-
Bobigny	5 686 m ²	614 m ²
Estillac	4 142 m ²	-
Seclin	4 934 m ²	-
Roubaix	1 115 m ²	1 115 m ²
Amiens	891 m ²	-
Cluses	1 234 m ²	-
Signes	3 872 m ²	-
Aimargues	246 m ²	-
Bruz	266 m ²	-
Montaigu	307 m ²	-
Saint-Doulchard	292 m ²	-
Marly	8 104 m ²	-
Pau	3 366 m ²	-
Dax	2 342 m ²	-
Niort	450 m ²	-
Les Ulis	3 688 m ²	-
Le Pecq	2 351 m ²	624 m ²
Bourges	252 m ²	-
Croissy	1 223 m ²	-
Bordeaux	822 m ²	-
Castelsarrasin	1 591 m ²	-
Aix-en-Provence "Galilée"	2 115 m ²	-
Guipavas "70 Charles Nungesser"	1 706 m ²	397 m ²
Marseille	3 002 m ²	-
Mérignac	2 118 m ²	641 m ²
Maillane	5 037 m ²	-

...

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

Immeubles	Surface totales au 31/12/2025	Surfaces vacantes au 31/12/2025
Détention directe		
Montbonnot	5 428 m ²	918 m ²
Vénissieux	5 796 m ²	-
Saint-Priest-en-Jarez	7 532 m ²	-
Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"	13 554 m ²	-
Le Bourget-du-Lac	2 624 m ²	-
Hérouville-Saint-Clair	17 201 m ²	-
Saint-Amand-Montrond	2 322 m ²	-
Barentin	1 553 m ²	-
Toulouse	5 288 m ²	-
Lesquin	2 004 m ²	-
Beaurains	10 731 m ²	129 m ²
Valbonne	2 870 m ²	-
Aix-en-Provence "Arteparc"	3961 m ²	460 m ²
Castelnau-le-Lez	2 984 m ²	-
Chaumont	4 352 m ²	-
Saint-Geosmes	1 022 m ²	-
Fauverney	7 978 m ²	-
Beaune	2 575 m ²	-
Voiron	3 940 m ²	-
Sens	1 468 m ²	-
Montivilliers "La Lézarde"	543 m ²	-
Lezennes	635 m ²	-
Cherbourg-en-Cotentin	705 m ²	-
Porcheville	4 381 m ²	-
Total détention directe	235 665 m²	7 414 m²
Détention indirecte		
Lieusaint "Carré Sénart" (SCI Centaurus 100 %)	1 427 m ²	628 m ²
Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %)	901 m ²	-
Total détention indirecte	2 328 m²	628 m²
Total	237 993 m²	8 042 m²



Commerce à Saint-Geosmes, acquis en décembre 2025

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



05. Données financières

Le marché *des parts*

Caractéristiques au 31 décembre 2025

Capital nominal	321 099 500,00 €
Prime d'émission	100 414 531,81 €
Total des souscriptions	421 514 031,81 €
Nombre de parts	642 199
Nombre d'associés	9 847
Valeur de retrait au 31/12/2025	584,32

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2025 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2025	Nombre d'associés au 31/12/2025	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2025 (€)
2025	321 099 500,00	47 910 256	642 199	9 847	4 791 026	664,00

Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 %	-	7	-
2020	100	0,63 %	-	7	-
2021	83	0,20 %	-	7	-
2022	713	0,63 %	-	7	-
2023	2 927	0,99 %	-	10	-
2024	5 241	1,08 %	-	15	-
2025	10199	1,76 %	-	15	-

Évolution du prix de la part

Année	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (€)	620,00	627,50	637,50	648,50	659,00	664,00	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	41,17
Rentabilité de la part sur prix de souscription	6,27 %	6,33 %	6,43 %	6,40 %	6,20 %	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	0,69

Les données *financières*

Évolution par part des résultats financiers

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

	2025		2024		2023		2022		2021	
	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	47,43	97,61 %	47,72	96,27 %	46,62	92,08 %	42,24	91,83 %	47,86	83,32 %
Produits financiers	0,88	1,81 %	1,52	3,06 %	3,56	7,03 %	3,29	7,16 %	9,54	16,61 %
Produits divers	0,28	0,58 %	0,33	0,67 %	0,45	0,88 %	0,47	1,01 %	0,05	0,08 %
Total	48,59	100,00 %	49,57	100,00 %	50,63	100,00 %	46,00	100,00 %	57,45	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,68	9,64 %	4,92	9,92 %	4,58	9,05 %	4,34	9,42 %	4,70	8,18 %
Autres frais de gestion	0,85	1,75 %	1,02	2,05 %	0,58	1,14 %	0,83	1,80 %	1,05	1,83 %
Entretien du patrimoine	0,09	0,19 %	0,04	0,07 %	0,60	1,18 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,69	1,42 %	0,28	0,56 %	0,28	0,56 %	0,60	1,31 %	0,23	0,40 %
Charges financières	1,82	3,73 %	1,52	3,08 %	1,19	2,35 %	2,33	5,07 %	3,07	5,34 %
Sous-total charges externes	8,13	16,73 %	7,77	15,67 %	7,23	14,29 %	8,10	17,62 %	9,05	15,76 %
Amortissements nets⁽²⁾										
Patrimoine	0,19	0,40 %	0,21	0,43 %	0,01	0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	0,06	0,12 %	0,09	0,18 %	0,00	0,01 %	-	0,00 %	0,02	0,03 %
Provisions nettes⁽²⁾										
Pour travaux	0,14	0,29 %	0,61	1,23 %	0,72	1,42 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Autres	0,34	0,71 %	-	0,00 %	0,51	1,00 %	-	0,48 %	-	0,00 %
Sous-total charges internes	0,74	1,52 %	0,91	1,84 %	1,24	2,44 %	0,22	0,48 %	0,02	0,03 %
Résultat courant	39,72	81,75 %	40,89	82,49 %	42,16	83,27 %	37,68	81,91 %	48,38	84,22 %
Résultat exceptionnel	-0,01	-0,05 %	0,10	0,29 %	0,05	0,10 %	4,37	8,68 %	-	-
Revenus distribués⁽³⁾	41,17	84,72 %	41,17	83,04 %	40,86	80,71 %	41,50	90,22 %	40,99	71,35 %

⁽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 31/12/2025, l'endettement de la SCPI Cœur de Régions représente 12,83 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Régions a eu recours à des emprunts bancaires d'un total de 51 039 607 € au cours de l'exercice 2025.

Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2024 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	379 546 035	41 967 996	421 514 031
+ Emprunt	32 296 272	18 960 393	51 256 665
+ Cession d'immeubles	-	-	-
+ Cession de titres	3 000	-	3 000
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	20 687 970	3 187 160	23 875 130
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	38 156 229	4 791 026	42 947 255
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	347 261 026	45 060 478	392 321 504
- Achats de titres de sociétés	1 000	-	1 000
- Apport en compte courant	4 192 126	83 204	4 275 329
- Prêts filiales	-	-	-
+ Plus values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
Sommes restantes à investir	1 546 956	7 806 522	9 353 479

Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales
Emprunts affectés à l'immobilier	51 256 665	564 291
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	26 603 441	267 852	26 871 293
Charges non récupérables	1 043 209	35 870	1 079 079
Travaux non récupérables et gros entretien	53 239	-	53 239
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	2 673 948	26 069	2 673 948
Autres charges d'exploitation	489 583	71 547	489 583

Composants du résultat financier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Intérêts des emprunts	1 046 089	217 105	1 263 194
Autres charges financières	29 133	-	29 133
Produits financiers	508 376	-	508 376

Composant du résultat exceptionnel (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Produits exceptionnels	-	-	-
Charges exceptionnelles	8 414	-	8 414

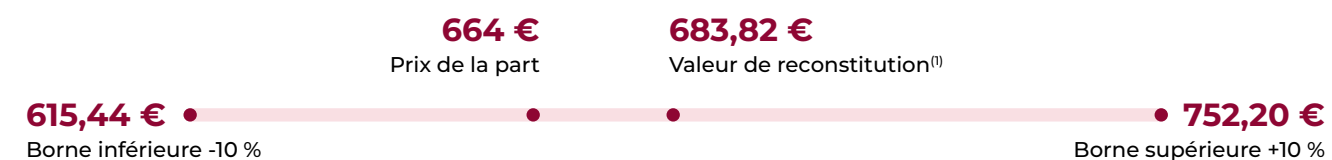
Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Bureaux	Commerce	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Alternatif	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	90 178 m ²	80 458 m ²	65 989 m ²	1 368 m ²	-	237 993 m ²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	191 117 928	122 157 048	74 527 699	4 505 000	227 925	392 535 600
Valeurs estimées du patrimoine (€)	187 340 000	124 480 000	78 100 000	4 390 000	220 000	394 530 000

Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2024
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	34 281 162,64	28 244 288,81	53,38	48,68
Résultat de l'activité immobilière	26 847 695,07	22 660 852,50	41,81	39,05
Résultat de l'exercice	22 887 119,16	19 852 115,24	35,64	34,21
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	321 099 500,00	290 122 000,00	500,00	500,00
Total des capitaux propres	354 790 114,36	321 657 804,69	552,46	554,35
Immobilisations locatives	391 105 576,63	347 261 026,13	609,01	598,47
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	389 840 000,00	345 600 000,00	607,04	595,61
Valeur comptable	354 790 114,36	321 657 804,69	552,46	554,35
Valeur de réalisation	352 420 927,27	319 935 268,77	548,77	551,38
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	439 146 408,08	395 871 376,41	683,82	682,25

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



“ Le prix de part de Cœur de Régions est fixé à 664 €, soit une décote d'environ 2,90 % par rapport à la valeur de reconstitution. Ce positionnement reflète une approche mesurée et offre aux investisseurs un point d'entrée attractif. ”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

⁽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 part doit s'inscrire dans une fourchette de ±10 % autour de cette valeur.

Tableau de financement

En €	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeurs disponibles au début de l'exercice	7 508 540,04	7 897 514,33
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	22 887 119,16	19 852 115,24
Cessions d'actifs	-	2 500,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	33 972 591,10	52 710 042,17
Variation des dettes hors solde sur dividendes	24 380 873,85	22 626 459,69
Dotations aux provisions	-	-
Dépôts reçus	1 400 382,52	1 077 000,58
Total des ressources	82 640 966,63	96 265 617,68
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-750 070,38	3 472 283,24
Distribution de l'exercice		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	23 727 400,48	19 937 873,23
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'actifs	45 060 478,00	73 244 435,50
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	200 426,47	133 365,61
Total des emplois	68 238 234,57	96 654 591,97
Valeurs disponibles en fin d'exercice	21 911 272,10	7 508 540,04

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 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.

À 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 3 357 k€ pour 41 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (14 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 918 k€.



Commerce à Beaurains,
acquis en décembre 2024



06. Comptes et annexes au 31/12/2025

Bureaux à Clermont-Ferrand "Jean Claret",
acquis en septembre 2022

Règles et méthodes comptables



Principes comptables

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

L'établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes et 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 2025 » 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 pluriannuel 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.

Les comptes annuels de l'exercice 2025

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2025

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	290 122 000,00	-	30 977 500,00	321 099 500,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	89 424 035,48	-	10 990 496,33	100 414 531,81
Prélèvement sur prime d'émission	-58 876 177,69	-	-8 289 495,05	-67 165 672,74
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	1 073 704,89	208 331,72	-	1 282 036,61
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2024	19 852 115,24	-19 852 115,24	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	22 887 119,16	22 887 119,16
Acomptes sur distribution	-19 937 873,23	19 937 873,23	-23 727 400,48	-23 727 400,48
Total général	321 657 804,69	-	32 838 219,96	354 790 114,36





Commerce à Saint-Martin-des-Champs, acquis en octobre 2022

État du patrimoine au 31/12/2025

En €	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 391 105 576,63	+ 389 840 000,00	+ 346 185 046,38	+ 345 600 000,00
Immobilisations en cours	+ 322 851,52	-	+ 295 221,54	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 624 989,88	- 624 989,88	- 543 033,50	- 543 033,50
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ 1 000,00	+ -174 773,00	+ 1 000,00	+ -165 640,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+ -	+ -	+ -	+ -
Total I (placements immobiliers)	390 804 438,27	389 040 237,12	345 938 234,42	344 891 326,50
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 4 477 353,08	+ 4 477 353,08	+ 4 192 125,62	+ 4 192 125,62
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
Total II (placements financiers)	4 477 353,08	4 477 353,08	4 192 125,62	4 192 125,62

...

État du patrimoine au 31/12/2025 (suite)

En €	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
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	+ 2 817 082,29	+ 2 817 082,29	+ 1 440 883,86	+ 1 440 883,86
Autres créances	+ 658 974,06	+ 658 974,06	+ 6 883 619,55	+ 6 883 619,55
Avances et acomptes versés	+ -	+ -	+ -	+ -
Provisions pour dépréciation des créances	- 394 923,17	- 394 923,17	- 196 954,93	- 196 954,93
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ -	+ -	+ -	+ -
Fonds de remboursement	+ -	+ -	+ -	+ -
Autres disponibilités	+ 21 911 272,10	+ 21 911 272,10	+ 7 523 510,03	+ 7 523 510,03
Total III (actifs d'exploitation)	24 992 405,28	24 992 405,28	15 651 058,51	15 651 058,51
Provisions générales pour risques et charges				
Provision pour litiges et risques	- -	- -	- -	- -
Dettes				
Dettes financières	- 56 745 209,23	- 56 745 209,23	- 36 572 379,48	- 36 572 379,48
Dettes d'exploitation	- 533 291,85	- 533 291,85	- 852 861,69	- 852 861,69
Dettes diverses	- 2 191 825,89	- 2 191 825,89	- 2 104 254,13	- 2 104 254,13
Dettes diverses/Distribution	- 6 470 063,34	- 6 470 063,34	- 5 436 021,56	- 5 436 021,56
Total IV (passifs d'exploitation)	-65 940 390,31	-65 940 390,31	-44 965 516,86	-44 965 516,86
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance - Travaux preneur ⁽¹⁾	+ 604 986,00	+ 604 986,00	+ 675 628,00	+ 675 628,00
Charges constatées d'avance	+ 14 811,12	+ 14 811,12	+ -	+ -
Charges à répartir sur plusieurs exercices ⁽¹⁾	+ 316 510,92	+ 316 510,92	+ 166 275,00	+ 166 275,00
Produits constatés d'avance	- 480 000,00	- 480 000,00	- -	- -
Total V (comptes de régularisation actif et passif)	456 308,04	456 308,04	841 903,00	841 903,00
Capitaux propres comptables	354 790 114,36	-	321 657 804,69	-
Valeur estimée du patrimoine⁽²⁾	-	352 420 927,21	-	319 935 268,77

⁽¹⁾ Ces valeurs ne sont pas prises en compte dans le calcul de la valeur du patrimoine.

⁽²⁾ 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 1^{er} juillet 1971.

Compte de résultat du 31/12/2025

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	26 603 440,62	22 502 197,90
Charges facturées	6 113 612,76	4 822 284,80
Produits annexes	-	-
Autre produits divers	1 564 109,26	889 143,80
Produits des participations contrôlées	-	30 662,31
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Total I (produits immobiliers)	34 281 162,64	28 244 288,81
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 113 612,76	4 822 284,80
Charges d'entretien du patrimoine locatif	53 239,15	16 967,30
Dotations aux provisions pour gros entretiens	81 956,38	295 984,67
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	112 317,66	102 945,65
Autres charges immobilières	1 043 208,57	345 253,89
Perte des titres de participation contrôlées	29 133,05	-
Total II (charges immobilières)	7 433 467,57	5 583 436,31
Résultat de l'activité immobilière A = I - II	26 847 695,07	22 660 852,50
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charges d'exploitation	7 985 451,90	10 327 647,65
Reprises de provision pour créances douteuses	85 251,48	5 796,50
Total III (produits d'exploitation)	8 070 703,38	10 333 444,15
Charges d'exploitation		
Rémunération de la Société de Gestion	2 700 017,00	2 380 728,52
Commissions de souscriptions	4 791 025,60	6 608 858,40
Frais d'acquisition	3 187 159,74	3 699 589,25
Diverses charges d'exploitation	489 583,31	491 828,34
Charges à répartir	34 147,00	42 094,00
Dépréciation des créances douteuses	283 219,72	5 796,50
Total IV (charges d'exploitation)	11 485 152,37	13 228 895,01
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = III - IV	-3 414 448,99	-2 895 450,86

...

Compte de résultat du 31/12/2025 (suite)

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	508 144,09	734 714,34
Autres produits financiers	231,87	43 107,13
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total V (produits financiers)	508 375,96	777 821,47
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 046 088,88	738 413,89
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total VI (charges financières)	1 046 088,88	738 413,89
Résultat financier C = V - VI	-537 712,92	39 407,58
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	56 621,00
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total VII (produits exceptionnels)	-	56 621,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	8 414,00	9 314,98
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total VIII (charges exceptionnelles)	8 414,00	9 314,98
Résultat exceptionnel D = VII - VIII	-8 414,00	47 306,02
Résultat net de l'exercice (A + B + C + D)	22 887 119,16	19 852 115,24



Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	345 117 391	45 002 425	-	390 119 816
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	1 172 785	30 423	-	1 203 208
Immobilisations en cours de construction	286 006	-	58 082	227 924
Total	346 576 182	45 032 848	58 082	391 550 948

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2025
Provisions pour gros entretiens	543 033,50	81 956,38	-	624 989,88
Provisions pour créances douteuses	196 954,93	283 219,72	85 251,48	394 923,17
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
Total	739 988,43	365 176,10	85 251,48	1 019 913,05

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	2 817 082,29	2 817 082,29	-
Créances fiscales	462 996,79	462 996,79	-
Débiteurs divers	4 497 820,03	4 497 820,03	-
Total	7 777 899,11	7 777 899,11	-

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunts	51 256 665,07	31 055 284,38	20 201 380,69
Dépôts de garantie des locataires	5 368 954,85	-	5 368 954,85
Locataires, avance sur charges	-	-	-
Dettes fiscales	171 126,00	171 126,00	-
Associés solde sur distribution	-	-	-
Créditeurs divers	533 291,85	533 291,85	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Total	57 330 037,77	31 759 702,23	25 570 335,54

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital souscrit	290 122 000,00	30 977 500,00	-	321 099 500,00
Prime d'émission	89 424 034,98	10 990 496,33	-	100 414 531,31
Prélèvement sur prime d'émission	-58 876 177,65	-	8 289 495,05	-67 165 672,70
Total	320 669 857,33	41 967 996,33	8 289 495,05	354 348 358,61

Le capital social au 31/12/2025 est composé de 642 199 parts.
La prime d'émission unitaire est de 164 €.

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
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 31/12/2025

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

Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2025 (€)	Achat d'immeubles	Dotations (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeubles	Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025 (€)
Dépenses prévisionnelles sur 2026	444 144,50	-	-	-	53 639,62	390 504,88
Dépenses prévisionnelles sur 2027	51 619,00	-	122 806,00	-	-	174 425,00
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	26 360,00	-	-	26 360,00
Dépenses prévisionnelles sur 2029	37 270,00	-	-	-	24 770,00	12 500,00
Dépenses prévisionnelles sur 2030	10 000,00	-	11 200,00	-	-	21 200,00
Total	543 033,50	-	-	-	-	624 989,88

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 €	-174 773 €
Écart d'acquisition	-	-
Total (prix acquisition)	1 000 €	-174 773 €

⁽¹⁾ Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne valeur estimée.

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts courus
Prêts aux filiales	-	-
Comptes courants	4 275 329 €	202 024 €

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 contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS	4 477 353 €	4 477 353 €	1 000 €	-	-29 133 €	-29 133 €	1 000 €	100,00 %
Total	4 477 353 €	4 477 353 €	-	-	-29 133 €	-29 133 €	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 31/12/2025

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits de l'activité immobilière		
Loyers de vos immeubles	26 603 440,62	22 502 197,90
Charges et taxes refacturées aux locataires	6 113 612,76	4 822 284,80
Autres produits	1 564 109,26	919 806,11
Reprise de provisions gros entretiens	-	-
Total	34 281 162,64	28 244 288,81
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	6 113 612,76	4 822 284,80
Provisions pour gros entretiens	81 956,38	295 984,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	53 239,15	16 967,30
Autre charges immobilières non récupérables	1 043 208,57	345 253,89
Honoraires divers	29 133,05	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	112 317,66	102 945,65
Total	7 433 467,57	5 583 436,31
Résultat de l'activité immobilière	26 847 695,07	22 660 852,50

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprises de provisions pour litiges	85 251,48	5 796,50
Transferts de charges	-	-
Frais d'acquisition et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	7 985 451,90	10 327 647,65
Total	8 070 703,38	10 333 444,15
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	2 700 017,00	2 380 728,52
- dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions	4 791 025,60	6 608 858,40
Autres services extérieurs	-	-
- dont honoraires de commissaire aux comptes	45 000,00	40 140,00
- dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	168 520,00	51 880,00
- dont honoraires dépositaire	89 886,03	107 505,73
- dont frais du conseil de surveillance	552,80	711,33
- dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	3 187 159,74	3 699 589,25
- dont charges à répartir	34 147,00	42 094,00
- dont services bancaires	48 942,38	34 058,52
- dont honoraires divers	8 312,00	101 820,79
- dont impôts et taxes divers	113 154,00	49 738,00
- dont frais actes/assemblée	1 148,00	1 655,00
- dont diverses charges de gestion courante	14 068,10	104 318,97
- dont dépréciation sur créances clients	283 219,72	5 796,50
Total	11 485 152,37	13 228 895,01
Résultat d'exploitation	-3 414 448,99	-2 895 450,86

Résultat financier (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits financiers		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	508 144,09	734 714,34
Rémunération des fonds - VEFA	-	36 312,16
Autres produits	231,87	6 794,97
Total	508 375,96	777 821,47
Charges financières		
Intérêts d'emprunt	1 046 088,88	738 413,89
Pertes sur titres de participations	-	-
Total	1 046 088,88	738 413,89
Résultat financier	-537 712,92	39 407,58

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels		
Indemnités	-	25 000,00
Autres produits exceptionnels	-	31 621,00
Total	-	56 621,00
Charges exceptionnelles		
Autres charges exceptionnelles	8 414,00	9 314,98
Locataire irrécouvrable	-	-
Total	8 414,00	9 314,98
Résultat exceptionnel	-8 414,00	47 306,02

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

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 31/12/2025 (€)
Détention directe						
Péronne	1 009 m ²	14/05/2019	1 751 976	1 570 000	181 976	1 500 000
Hallennes-lez-Haubourdin	420 m ²	15/10/2019	725 000	678 204	46 796	470 000
Tarbes	569 m ²	23/12/2019	1 450 000	1 424 361	25 639	1 100 000
Brest	540 m ²	15/05/2020	1 454 144	1 330 000	124 144	1 350 000
Chatte	1 200 m ²	20/05/2020	1 020 750	962 400	58 350	900 000
Blanzac	1 500 m ²	20/05/2020	1 118 950	1 058 500	60 450	960 000
Coignières	1 157 m ²	16/06/2020	826 904	767 404	59 500	1 040 000
Charleville-Mézières "République"	91 m ²	09/07/2020	656 825	590 000	66 825	480 000
Charleville-Mézières "André Joseph"	1 249 m ²	10/07/2020	1 173 995	1 096 495	77 500	1 450 000
Couëron	1 724 m ²	04/09/2020	1 597 080	1 480 000	117 080	1 880 000
La Roche-sur-Yon	999 m ²	04/09/2020	732 420	645 000	87 420	750 000
Chalon-sur-Saône	1 209 m ²	28/09/2020	1 900 000	1 900 000	-	2 080 000
Montivilliers	450 m ²	01/10/2020	560 000	523 854	36 146	580 000
Dardilly	932 m ²	28/10/2020	2 602 400	2 430 000	172 400	2 250 000
Férin	440 m ²	29/12/2020	2 615 000	2 377 273	237 727	2 900 000
Villeneuve-Saint-Georges	384 m ²	29/12/2020	2 077 800	1 893 182	184 618	2 250 000
Lyon	212 m ²	23/03/2021	1 017 170	950 000	67 170	830 000
Carvin	1 052 m ²	31/03/2021	1 443 690	1 306 450	137 240	1 420 000
Montreuil	668 m ²	19/05/2021	1 478 955	1 300 000	178 955	1 270 000
Yutz	495 m ²	28/06/2021	1 487 514	1 369 224	118 290	1 300 000
Lieusaint "Spirito Verde"	6 061 m ²	24/09/2021	15 925 600	15 395 000	530 600	17 480 000
Saint-Herblain	1 851 m ²	28/09/2021	4 077 250	3 675 000	402 250	4 400 000
Ajaccio	1 542 m ²	24/11/2021	6 384 300	5 705 000	679 300	6 100 000
Famars	3 242 m ²	14/12/2021	6 346 500	5 800 000	546 500	5 570 000
Corbières	4 814 m ²	15/12/2021	6 384 300	5 593 800	790 500	6 200 000
Saint-Lyé	-	03/03/2022	145 499	121 249	24 250	110 000
Roanne	5 343 m ²	14/03/2022	7 976 500	7 835 000	141 500	7 340 000
Nîmes	220 m ²	04/04/2022	532 162	474 000	58 162	370 000
Toulouse	1 901 m ²	24/05/2022	3 705 200	3 331 200	374 000	2 960 000
Cormontreuil "1 Blancs Monts"	1 874 m ²	13/06/2022	5 987 100	5 600 000	387 100	5 000 000
Cormontreuil "3 Blancs Monts"	1 252 m ²	13/06/2022	3 390 200	3 170 000	220 200	3 170 000
Saint-Laurent-Médoc	-	28/07/2022	128 011	106 676	21 335	110 000
Reims	2 766 m ²	12/08/2022	4 046 640	3 965 640	81 000	4 430 000
Guipavas "110 Charles Nungesser"	1 080 m ²	15/09/2022	3 145 600	3 000 000	145 600	2 700 000
Clermont-Ferrand "Jean Claret"	884 m ²	30/09/2022	1 833 125	1 650 000	183 125	1 390 000
Versailles	257 m ²	01/10/2022	1 907 341	1 740 000	167 341	1 590 000
Saint-Martin-des-Champs	2 051 m ²	20/10/2022	3 316 700	3 200 000	116 700	2 730 000
Agen	3 253 m ²	24/10/2022	5 228 350	4 890 000	338 350	4 500 000

...

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 (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 31/12/2025 (€)
Illzach	2 448 m ²	27/10/2022	1 644 500	1 500 000	144 500	1 470 000
Avignon	3 068 m ²	02/11/2022	7 173 100	6 710 000	463 100	6 500 000
Sophia Antipolis	2 860 m ²	01/12/2022	9 219 307	8 436 650	782 657	8 640 000
Bobigny	5 686 m ²	15/12/2022	11 717 042	10 900 000	817 042	7 800 000
Estillac	4 142 m ²	15/12/2022	8 123 500	7 900 000	223 500	8 200 000
Seclin	4 934 m ²	22/12/2022	3 882 804	3 300 000	582 804	3 500 000
Roubaix	1 115 m ²	28/12/2022	2 008 750	1 850 000	158 750	1 720 000
Amiens	891 m ²	29/12/2022	1 693 500	1 580 000	113 500	1 570 000
Cluses	1 234 m ²	25/01/2023	2 016 100	1 800 000	216 100	1 650 000
Signes	3 872 m ²	01/02/2023	3 315 700	3 100 000	215 700	3 400 000
Aimargues	246 m ²	21/02/2023	687 300	640 000	47 300	670 000
Bruz	266 m ²	21/02/2023	700 500	685 000	15 500	670 000
Montaigu	307 m ²	21/02/2023	807 300	790 000	17 300	790 000
Saint-Doulchard	292 m ²	21/02/2023	698 000	650 000	48 000	670 000
Marly	8 104 m ²	29/03/2023	8 745 217	8 175 534	569 683	7 660 000
Pau	3 366 m ²	29/03/2023	4 144 669	3 873 500	271 169	4 070 000
Dax	2 342 m ²	29/03/2023	3 051 850	2 851 591	200 259	2 790 000
Niort	450 m ²	21/04/2023	1 384 000	1 330 000	54 000	1 310 000
Les Ulis	3 688 m ²	16/05/2023	7 492 000	7 100 000	392 000	7 120 000
Le Pecq	2 351 m ²	16/05/2023	5 104 200	4 622 500	481 700	4 740 000
Bourges	252 m ²	16/05/2023	567 800	530 000	37 800	530 000
Croissy	1 223 m ²	15/06/2023	3 261 700	2 900 000	361 700	2 940 000
Bordeaux	822 m ²	27/06/2023	6 268 000	5 700 000	568 000	4 000 000
Castelsarrasin	1 591 m ²	28/06/2023	2 893 300	2 700 000	193 300	2 670 000
Aix-en-Provence	2 115 m ²	26/07/2023	4 323 976	4 050 000	273 976	4 100 000
Guipavas "70 Charles Nungesser"	1 706 m ²	02/08/2023	3 902 600	3 500 000	402 600	3 600 000
Marseille	3 002 m ²	03/08/2023	14 281 250	13 750 000	531 250	13 650 000
Mérignac	2 118 m ²	03/08/2023	4 717 000	4 500 000	217 000	4 480 000
Maillane	5 037 m ²	21/08/2023	7 182 000	6 600 000	582 000	6 880 000
Montbonnot	5 428 m ²	26/09/2023	9 619 400	9 000 000	619 400	8 140 000
Vénissieux	5 796 m ²	27/09/2023	12 251 176	11 480 000	771 176	10 700 000
Saint-Priest-en-Jarez	7 532 m ²	27/09/2023	11 893 711	11 145 000	748 711	11 400 000
Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"	13 554 m ²	20/10/2023	15 610 000	14 600 000	1 010 000	14 500 000
Le Bourget-du-Lac	2 624 m ²	08/12/2023	4 491 400	4 200 000	291 400	3 940 000
Hérouville-Saint-Clair	17 201 m ²	27/02/2024	23 241 935	21 748 692	1 493 243	23 100 000
Saint-Amand-Montrond	2 322 m ²	28/06/2024	5 408 400	5 300 000	108 400	5 700 000
Barentin	1 553 m ²	21/08/2024	3 532 900	3 300 000	232 900	4 000 000
Toulouse	5 288 m ²	25/10/2024	14 460 596	14 200 000	260 596	14 500 000
Lesquin	2 004 m ²	04/12/2024	4 548 325	4 250 000	298 325	4 460 000
Beaurains	10 731 m ²	19/12/2024	14 581 900	13 400 000	1 181 900	13 890 000
Valbonne	2 870 m ²	24/12/2024	7 913 700	7 750 000	163 700	7 900 000

...

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 (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 31/12/2025 (€)
Aix-en-Provence "Arteparc"	3 961 m ²	07/03/2025	8 690 345	8 200 000	490 345	8 400 000
Castelnau-le-Lez	2 984 m ²	30/04/2025	6 830 000	6 350 000	480 000	6 420 000
Chaumont	4 352 m ²	16/12/2025	3 049 062	2 865 000	184 062	2 900 000
Saint-Geosmes	1 022 m ²	16/12/2025	1 231 048	1 155 000	76 048	1 400 000
Fauverney	7 978 m ²	16/12/2025	7 131 378	6 710 000	421 378	7 800 000
Beaune	2 575 m ²	16/12/2025	2 607 082	2 450 000	157 082	2 500 000
Voiron	3 940 m ²	16/12/2025	4 381 341	4 120 000	261 341	4 170 000
Sens	1 468 m ²	16/12/2025	1 809 555	1 700 000	109 555	1 760 000
Montvilliers "La Lézarde"	543 m ²	17/12/2025	2 171 500	2 040 000	131 500	2 170 000
Lezennes	635 m ²	17/12/2025	1 906 167	1 790 000	116 167	1 950 000
Cherbourg-en-Cotentin	705 m ²	17/12/2025	2 477 250	2 328 000	149 250	2 340 000
Porcheville	4 381 m ²	18/12/2025	5 525 700	5 000 000	525 700	5 100 000
Total détention directe	235 665 m²	-	414 521 786	388 011 379	26 510 407	389 840 000
Détention indirecte						
Lieusaint "Carré Sénart" (SCI Centaurus 100 %)	1 427 m ²	30/11/2018	3 733 945	3 484 221	249 724	3 640 000
Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %)	901 m ²	04/12/2018	1 102 694	1 040 000	62 694	1 050 000
Total détention indirecte	2 328 m²	-	4 836 639	4 524 221	312 418	4 690 000
Total	237 993 m²	-	419 358 425	392 535 600	26 822 825	394 530 000



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 31/12/2025

642 199

En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	391 428 428,15 €	-
Autre actifs nets ⁽¹⁾	-36 638 313,79 €	-
Valeur comptable	354 790 114,36 €	552,46 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	389 840 000,00 €	-
Autre actifs nets ⁽¹⁾	-37 419 072,73 €	-
Valeur de réalisation	352 420 927,27 €	548,77 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription)	43 914 640,81 €	-
Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice	-	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement ⁽²⁾	29 002 290,00 €	-
Frais de brokers ⁽³⁾	13 808 550,00 €	-
Valeur de reconstitution	439 146 408,08 €	683,82 €

⁽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 2025. Les droits d'enregistrements pour la filiale CENTAURUS s'élèvent à 5 %.

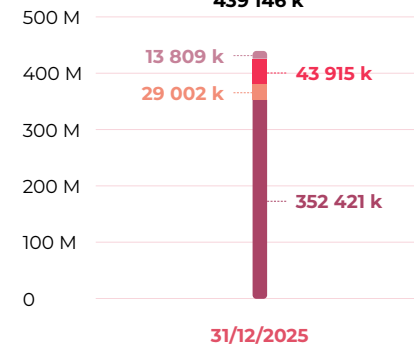
⁽³⁾ Les frais de brokers sont calculés forfaitairement à 3,5 % du prix d'acquisition.

Année	2024	2025	Variation
Valeur de reconstitution par part	682,25 €	683,82 €	0,23 %

Composition de la valeur de reconstitution

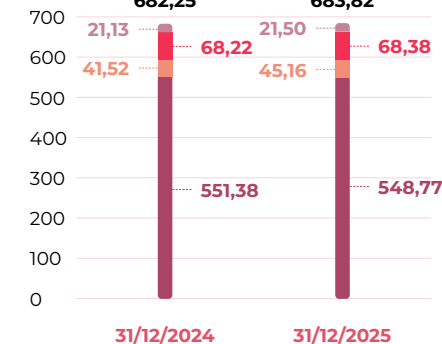
Montant total, en euros

439 146 k

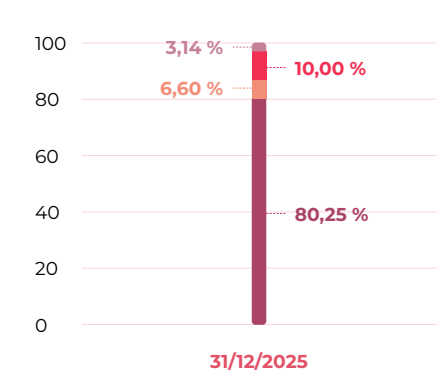


Montant par part, en euros

682,25



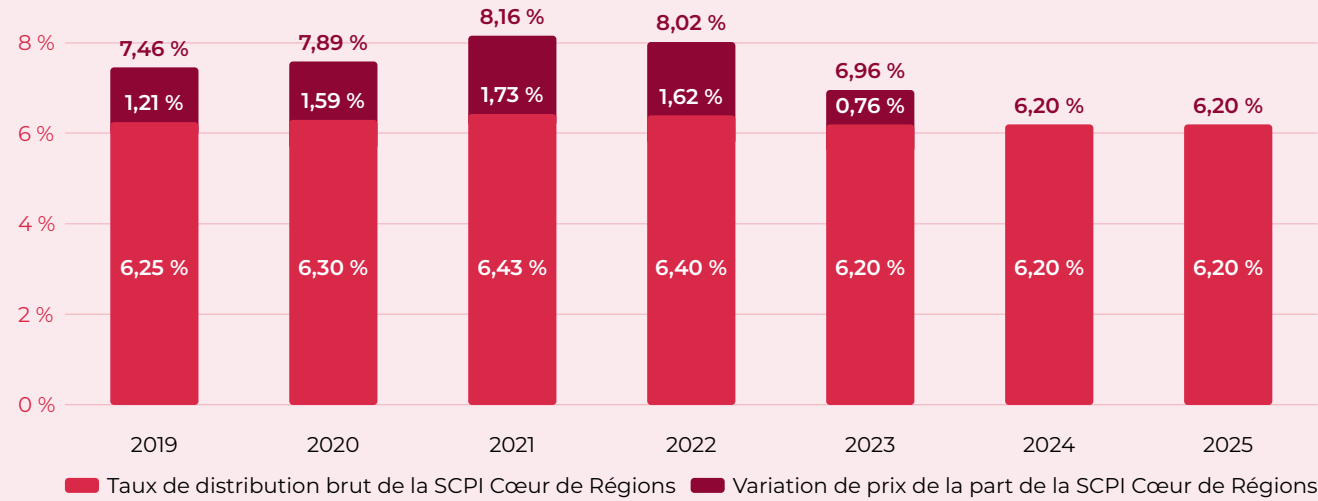
% de la valeur de reconstitution



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

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle⁽¹⁾

- taux de distribution⁽²⁾ et variation du prix de la part



⁽¹⁾ Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1^{er} janvier 2026 - prix de souscription au 1^{er} janvier 2025)/prix de souscription au 1^{er} janvier 2025

⁽²⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0,20 % correspondant à des revenus non récurrents.

Taux de rendement interne

4,63 %

TRI 5 ans

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} janvier 2021 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. 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 Sogénial Immobilier. Le document intitulé « Document précontractuel article 8 SFDR – Cœur de Régions » est accessible dans la section documentation sur sogenial.fr.



Bien de logistique et locaux d'activités à Estillac, acquis en décembre 2022



07. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale

Bien de logistique et locaux d'activités aux Ulis,
acquis en mai 2023

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 2025 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 2 résolutions :

- Suppression du quorum requis pour les assemblées générales extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 29 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») 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 sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées 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**



Bureaux à Mérignac,
acquis en août 2023

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 CŒUR DE REGIONS clos le 31 décembre 2025.

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 CŒUR 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 2025, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 47 910 256 euros, correspondant à la souscription de 72 154 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 421 514 031,81 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 12 nouveaux actifs en 2025, ces derniers étant intégralement situés en régions.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 34 544 m² supplémentaires, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : Buffalo Grill, Groupe Chopard, Suez, Bouygues.

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux, logistique et locaux d'activité, 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 2025 de ces nouveaux actifs est de 7,58% acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 4,26% acte en main et 10,64% acte en main.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR DE REGIONS (filiales incluses) s'élève à 392 535 600€ hors droits, soit 419 358 425 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 17 avril 2026, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR DE REGIONS (filiales incluses), réalisée à la fin de l'exercice 2025 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 394 530 000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR 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 17 avril 2026.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net de 22 887 119,16 €, contre 19 852 115,24 € en 2024, soit une progression de + 15,29 %. Pour chaque part, le résultat est de 39,71 € contre 40,99 € pour l'exercice 2024. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 1 282 036,61 €) est ainsi de 24 169 155,77 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

- Distribution de dividendes pour 23 727 400,48 € (soit 41,17 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 441 755,29 €.

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 17 avril 2026 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, 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, conformément à l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer le quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 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.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 28 mai 2026, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 17 avril 2026 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Madame Françoise BOUVIER,
Présidente du Conseil de Surveillance**



Commerce à Beaune,
acquis en décembre 2025

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 REGIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

3. 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

4. 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.

5. 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 mentionnés à l'article D.441-6 du code de commerce.

6. 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.

7. 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 2025, la commission de souscription s'élève à 4.791.026,00 € 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 2025, la commission de gestion s'élève à 2.700.017,00 € 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 2025, 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 2025 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 22 887 119,16 € et un capital social nominal de 321 099 500 €.

2 Deuxième résolution Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

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

3 Troisième résolution Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 24 169 155,77 € (Résultat 2025 : 22 887 119,16 € + Report à nouveau : 1 282 036,61 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 23 727 400,48 € (soit 41,17 € par part en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 441 755,29 €.

4 Quatrième 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 2025, une somme de 1,01 euro 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 1^{er} janvier 2025, et ce afin de préserver l'égalité entre les associés de la SCPI.

5 Cinquième 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'élevaient au 31 décembre 2025 à :

- Valeur comptable : 354 790 114 €, soit 552,46 € par part ;
- Valeur de réalisation : 352 420 927 €, soit 548,77 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 439 146 408 €, soit 683,82 € par part.

6 Sixième 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.

7 Septième 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 2026.

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.

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 Suppression du quorum requis pour les assemblées générales extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 29 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») 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 extraordinaires.

• L'article 29 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

...

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

[...]
L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement, sans condition de quorum, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. ».

Le reste de l'article 29 demeure inchangé.

2

Deuxième 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.

Les risques liés à l'investissement en SCPI

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;

- La durée de détention recommandée dans une SCPI est de 8 à 10 ans au minimum ;
- Le montant raisonnable à investir dans une SCPI dépend de votre patrimoine personnel de vos objectifs, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ; l'investissement dans les parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais et prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par les statuts et l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription des parts par recours à l'endettement et en cas de retrait des parts, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser l'endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.



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-t-il un objectif d'investissement durable ? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente investissements durables]

Oui

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Non

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

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

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 promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

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.

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

de durabilité. La SCPI Cœur de Régions a pour but le développement économique et social des territoires français par la promotion de l'économie locale tout en tenant compte des enjeux environnementaux locaux et nationaux.

Compte tenu de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'investissement sociale responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur de Régions présente un objectif de rendement stable et de valorisation à long terme en 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 de gouvernance dans la gestion des actifs et dans ses prises de décision. Cette prise en compte s'accompagne de la fixation d'objectifs et de la prise d'engagements spécifiques. Les objectifs ESG de la SCPI Cœur de Régions sont les suivants :

- Améliorer la performance environnementale des actifs sous gestion
- Approfondir la connaissance du patrimoine
- Contribuer à la durabilité des bâtiments
- Améliorer les relations avec les parties prenantes

En 2025, la procédure Investissements a été mise à jour avec l'obligation d'effectuer une due diligence ESG pour tout projet d'acquisition d'un actif pré-affecté à la SCPI Cœur de Régions. Cette due diligence consiste en la notation réalisée de l'actif considéré à l'aide de la grille ESG et permet d'aider le service Investissements dans sa sélection d'actifs en intégrant les aspects ESG dans sa prise de décision. Une fois l'actif intégré au portefeuille de la SCPI, le plan d'actions ESG défini dans les grilles ESG est mis en œuvre en collaboration étroite entre les services ESG et Property Management/Asset Management.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité retenus sont :

ENVIRONNEMENT

- Consommation énergétique moyenne des actifs du portefeuille (kWhEF/m²/an) : 71
- Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie : 84%
- Emissions de GES (kgeqCO₂/m²/an) : 4
- Part de actifs ayant plus de % d'équipements hydroéconomes : 8%

SOCIAL

- Encourager la mobilité durable : Sur les 13 actifs du portefeuille disposant de mobilité douce, 11 actifs sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques et 2 actifs disposent de racks à vélos

GOUVERNANCE

- Part des contrats de prestataires d'exploitation ayant une clause ESG : 60%
- Part des locataires ayant signé un bail vert (intégration d'une annexe environnementale dans le bail) : 13%

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de performance communiqués dans le présent document sont ceux de l'année 2025. Nous ne sommes pas en mesure de communiquer sur la performance par rapport aux années

antérieures, les indicateurs de durabilité n'ayant été mis en place qu'en 2024, nous n'avons suffisamment de données fiables disponibles pour établir une évaluation de performance entre 2024 et 2025.

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.

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

La SCPI 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

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 sont prises en compte par la SCPI Cœur de Régions et sont décrites dans la Déclaration sur les Principales Incidences Négatives en matière de durabilité (disponible sur le site internet : [Déclaration-PAI-2025.pdf](#))



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements représentant la plus grande proportion des investissements du produit financier pendant la période de référence, qui est : 2025

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

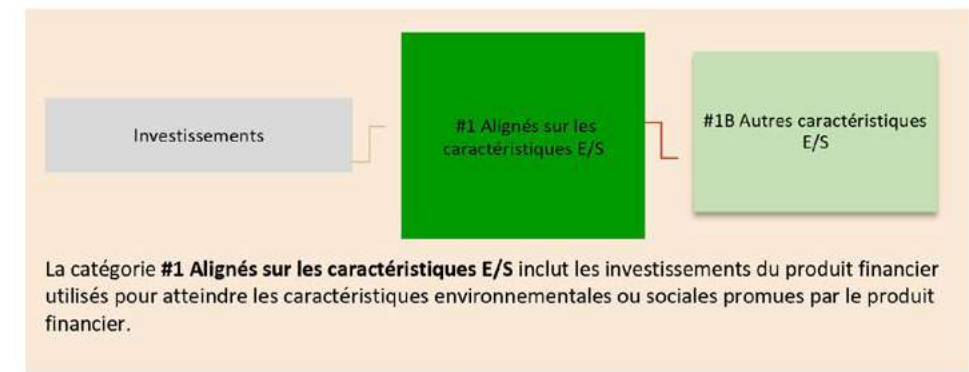


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

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

L'allocation d'actifs décrit la répartition des investissements entre différentes classes d'actifs.

● **Quelle était l'allocation des actifs ?** N/A



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.

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.

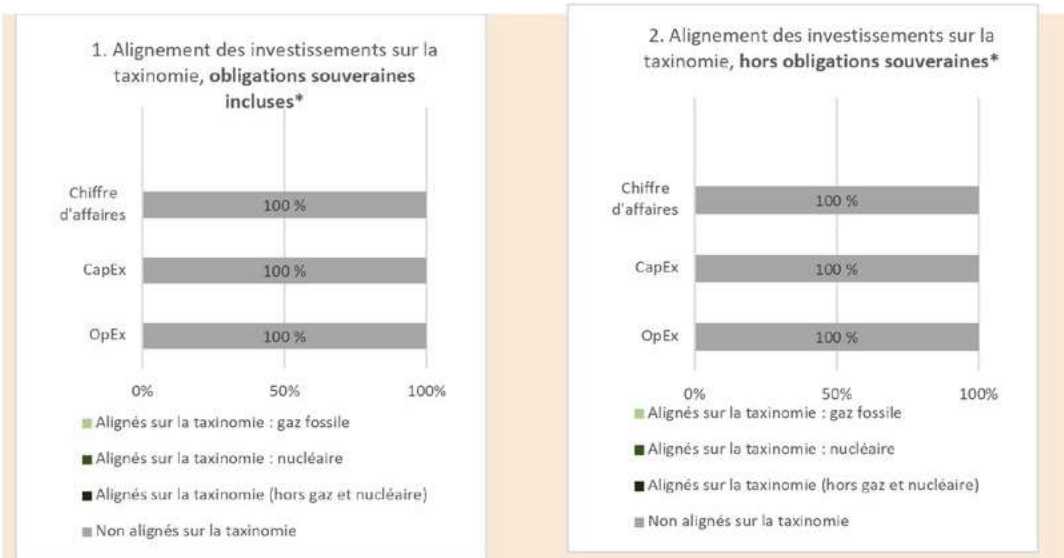
Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

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.

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.

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.



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

● **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 fonds 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'UE¹² ?**

- Oui :
- Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire

Non

● **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%.

¹² 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.

● **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%.

● **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**

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ? N/A**

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

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS



Sogénial Immobilier · Société de Gestion de portefeuille,
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

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