

MeilleureSCPI.com

Extrait d'identification de la SCPI

à jour au 9 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI COEUR DE RÉGIONS
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Diversifiée
Catégories secondaires	À crédit · ISR · Petites et moyennes surfaces · Régionale
Date de création	15/11/2018
SIREN	843 750 746
SIRET (siège)	843 750 746 00011
Visa AMF	n° n° 18-31 du 27/11/2018
Société de gestion	Sogenial Immobilier
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	441 457 080,00 €
Nombre de parts	664 845
Nombre d'associés	10 208
Valeur de réalisation par part	548,77 €
Valeur de reconstitution par part	683,82 €
Nombre d'actifs immobiliers	87
Surface du patrimoine	245 560 m²
Taux d'occupation financier	93,65 %
Ratio d'endettement	12,83 %

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	4 parts	Fréquence des dividendes	Trimestriel
Durée de placement conseillée	10	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	Oui	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Oui	Démembrement	Oui
Éligibilité en assurance vie	Oui	Prix de souscription	664,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	10,00 %	Frais de souscription TTC	12,00 %
Frais de gestion HT annuels	10,00 %	Frais de gestion TTC annuels	12,00 %
Commission d'acquisition HT	5,00 %	Commission de suivi des travaux HT	5,00 %
Arbitrage — plus-value HT	5,00 %	Arbitrage — volume HT	5,00 %
Arbitrage — moins-value TTC	6,00 %	Commission de retrait	0 %
Cession de parts TTC — avec intervention	6,00 %	Cession de parts TTC — sans intervention	120,00 €
Transmission à titre gratuit TTC	120,00 €		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	6,20 %	TRI 10 ans	N/C
TRI 5 ans	4,63 %	TRI 15 ans	N/C
Taux d'occupation immobilier	94,27 %	Nombre de locataires	198
Taux de recouvrement	96,60 %	TRI cible	6,00 %

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	Sogenial Immobilier
Dépositaire	N/C
Commissaire aux comptes	CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Label ISR immobilier	Oui
Classification SFDR	Article 8
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	N/C

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie d'investissement de Coeur de Régions repose sur une répartition géographique ciblée, avec 86 % du patrimoine situé en régions et 14 % en Île-de-France. Cette allocation sectorielle privilégie les bassins d'emplois dynamiques hors de la capitale afin de capter les opportunités spécifiques des marchés locaux. Pour accompagner son développement et financer ses nouvelles acquisitions, la société de gestion utilise l'endettement comme un levier technique, avec un ratio de LTV qui s'établit à 8,53 % au 30 septembre 2025. La gestion locative se caractérise par une recherche de stabilité contractuelle, illustrée par des renouvellements de baux significatifs comme celui de la Société Générale à Clermont-Ferrand ou de l'enseigne Zeeman à Hérouville-Saint-Clair, cette dernière s'étant engagée sur une durée ferme de neuf ans. L'arrivée de nouveaux locataires tels que les sociétés Envergure ou DynamIT Service vient renforcer la dynamique d'occupation du parc immobilier. Cette gestion active assure une cohérence d'ensemble entre le flux de collecte trimestriel, s'élevant à plus de 10 millions d'euros bruts, et le maintien d'une occupation physique robuste au sein d'un marché immobilier en mutation.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit :

<https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f37662-scpi-coeur-de-regions/>

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com