SCPI

CŒUR DE RÉGIONS

NOTE D'INFORMATION

Mise à jour le 11 juin 2026



SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5
1. Renseignements sur les fondateurs 5
2. Capital 7
3. Politique d'investissement et de gestion de la SCPI 7
4. Politique de Gestion 8
5. Responsabilités des associés 9

CHAPITRE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 9
1. Composition du dossier de souscription 9
2. Modalités de versement du montant des souscriptions 9
3. Parts sociales 9
4. Minimum de souscription 10
5. Lieu de souscription et de versement 10
6. Jouissance des parts 10
7. Conditions de l'offre au public 10
8. Agrément 11
9. Garantie bancaire 11

CHAPITRE 2 – MODALITÉS DE SORTIE 12
1. Retrait des associés 12
2. Dispositions générales relatives aux cessions 14
3. Organisation du marché secondaire 15

CHAPITRE 3 – FRAIS 18
1. Répartition des frais entre la société de gestion 18
2. Rémunération de la Société de gestion 19

CHAPITRE 4 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 20
1. Régime des assemblées 20
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices 22
3. Provision pour gros entretien 22
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés 23
5. Régime fiscal 23
6. Modalités d'information des associés 25

CHAPITRE 5 – ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 26
1. La société 26
2. Administration : société de gestion 26
3. Conseil de Surveillance 26
4. Commissaire aux comptes 27
5. Expert immobilier 27
6. Dépositaire 27
7. Information 27

Annexe II SFDR 29

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

L'investissement en parts de la SCPI CŒUR DE REGIONS est un placement dont la rentabilité est fonction : des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a vocation à distribuer la quasi- intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et financière ainsi que du marché immobilier (taux d'occupation, niveau des loyers, réglementation et mises aux normes…) du montant du capital que vous percevrez lors de la vente ou du retrait de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement ainsi que du niveau de collecte.

Cette stratégie est un objectif de gestion ne pouvant être garanti.
Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de SCPI sont les suivants :

- le risque immobilier dans la mesure où la variation des marchés immobiliers est susceptible d'entraîner une baisse de la valeur ;
- le risque lié à la gestion dans la mesure où les sélections d'investissement peuvent se révéler moins performants que prévu ;
- le risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement en capital investi ;
- le risque de liquidité dans la mesure où la sortie n'est possible que s'il existe un fonds de remboursement ou une contrepartie à l'achat.

L'investissement en parts de la SCPI CŒUR DE REGIONS est un investissement dont la liquidité n'est pas garantie. La possibilité de rachat dépendra de l'existence d'un fonds de remboursement suffisant ou de l'existence de demandes de souscription, permettant l'animation d'un marché secondaire. En d'autres termes, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la société pourra être amenée, après autorisation donnée en assemblée générale, à réaliser des acquisitions financées à crédit dans la limite de 40% maximum du montant de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement, soit un niveau de levier de 2. Le montant maximal fixé par l'Assemblée Générale des associés doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base des recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Par sa caractéristique essentielle d'investissement immobilier et par sa forme de produit de gestion collective, la SCPI conjugue versement potentiel de dividendes et simplicité par la délégation de gestion de la SCPI et de son patrimoine à une Société de Gestion de Portefeuille immobilier, SOGENIAL IMMOBILIER, moyennant le versement annuel d'une commission de gestion détaillée au chapitre 3-2.

CONTRAINTES DEFINIES DANS LA STRATEGIE D'INVESTISSEMENT POUR SELECTIONNER LES INVESTISSEMENTS AFIN D'ATTEINDRE LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES PROMUES PAR LA SCPI

- Le risque de durabilité

Un risque en matière de durabilité est un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- Les risques physiques

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des évènements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.

- Les risques de transition

Les risques de transition résultent de l'évolution de la règlementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. Etudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommation, de travail et de mobilités, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Eco-Energie Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités).

RESULTATS DE L'EVALUATION DES INCIDENCES PROBABLES DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE SUR LE RENDEMENT DU FONDS

Le patrimoine immobilier est exposé au risque de dommages dus à des évènements météorologiques extrêmes, tels que les sécheresses, inondations, fortes précipitations, vagues de chaleur ou de froid, glissements de terrain ou tempêtes. A mesure que la probabilité de ces évènements augmente, le risque associé pour le patrimoine augmente également.
Les dommages dus à la réalisation de risques de durabilité (exemple : inondations) peuvent induire des coûts de réparation ou une impossibilité physique d'occuper les lieux, qui résulteraient dans une perte de loyer. De plus, les dommages peuvent détériorer la valeur de l'actif ou rendre sa cession plus difficile, voire impossible.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La SCPI COEUR DE REGIONS est gérée par la société SOGENIAL IMMOBILIER (ci-après « SOGENIAL IMMOBILIER » ou « la Société de gestion »), Société de Gestion de Portefeuille.

Le capital initial de la SCPI COEUR DE REGIONS, est de un million dix mille cinq cent (1 010 500) euros, divisé en deux mille vingt-et-une (2021) parts, chacune d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros, augmenté d'une prime d'émission de cinquante (50) euros par part et réparti entre les associés fondateurs suivants (ci- après, les "Fondateurs") :

ASSOCIES	PARTS
La société ACCAMAS	44
Monsieur Gérard AUFFRAY	4
Monsieur Stephen BAZIRE	4
Madame Christele BEL	4
Monsieur Jean-Luc BEL	4
Monsieur Arthur BOULA DE MAREUIL	19
Madame Françoise BOUVIER	76
La société CABINET FERRE	91
Monsieur Philippe CASZALOT	55
Monsieur Michel CATTIN	52
Monsieur Timothée CERISIER	10
Monsieur Nicolas CHATELLET	4
M-Mme Gilbert - Marie-Thérèse DAUSSIN	20
Monsieur Félix DE LIEGE	20
Madame Cyrielle DELCOURT MAROIS	30
Madame Françoise DEVAUX	4
Madame Inès DIAS	4
La société FINANCIERE HELLBOU	16
La société GALIENTE	4
Monsieur ETIENNE GIRARD	20
Monsieur Julien GRAILHES	4
Monsieur Mickael HAMOU	10
Monsieur Pierre HARMELLE	12
Monsieur François HELLMANN	5
Madame Anne-Catherine HELLMANN	8
Monsieur Jean-Philippe HELLMANN	76
Madame Marie-Laure JACQUEMIN	4
La société JD RE	10
La société L ASSIST	8
Monsieur Fabrice LEGER	10

Monsieur Jonathan LEVY	55
La société LG INVEST	182
Monsieur Marc LOIZEAU	55
Madame Christine LOMBIN	12
Monsieur Nancy LOPES DA COSTA	8
Monsieur Luis LOPES DA COSTA	8
Monsieur Patrick LOUIS	10
Madame Christine MARTY	4
Monsieur Robin MARTY	4
La société MIF INVESTISSEMENTS	22
Monsieur Julien MONIN	4
Madame Clarisse MORAIS	6
Monsieur Jérémy ORFEO	20
Monsieur Ernesto ORIHUELA	8
La société PIM	20
La société REAL ESTATE FRANCE FUND I SA	20
Monsieur Fabien RODRIGUES-PAULINO	60
La société SC FININVEX	20
La société SC PEIROFUE	10
La société SCI IMMO BARDIN	91
La société SCI LA PROVIDENCE	91
La société SCI SALENGRO	40
Madame Audrey SEBAG	200
Monsieur Johann SEBAG	40
M - Mme Patrick - Kelly SEBAG	40
La société SELASU CABINET DE PODOLOGIE PEDICURE SIMONET	91
Monsieur Olivier SENECHAL	18
Monsieur Jean-Marie SOUCLIER	8
Monsieur Aurélien TESTOR	8
La société TH2 PIERRE	20
Monsieur Ghislain THOME	36
La société TOPIC	18
Monsieur André ZARROUK	80
Monsieur Michael ZARROUK	80
TOTAL	2021

Les Fondateurs ont souscrit leurs parts en date du 22 octobre 2018. Les associés fondateurs ont payé, outre le montant nominal d'une part soit 500 euros, une prime d'émission de 50 euros (10 % TTC), couvrant les frais de recherche, de collecte et d'investissement conformément à l'article L.214-86 du Code Monétaire et Financier, les parts ainsi détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

2. CAPITAL

- Le capital social initial de la SCPI COEUR DE REGIONS s'élève à un million dix mille cinq cents (1 010 500) euros, divisé en deux mille vingt-et-une (2021) parts, chacune d'une valeur nominale de cinq cents (500) euros, augmenté d'une prime d'émission de cinquante (50) euros chacune.
- Le capital social maximum statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €), divisé en deux millions (2 000 000) de parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale.

- Variabilité du capital

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par une assemblée générale extraordinaire des associés. La Société de gestion constate et arrête, pour chaque exercice, le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. En outre, elle mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements de capital constatés au cours du trimestre précédent.
Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire. Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social effectif tant que le capital social initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. Tout associé peut se retirer de la société conformément à la clause de variabilité du capital figurant aux statuts, sous réserve que l'exercice de son droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif ne devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :
- capital légal minimum, soit 760 000 (sept cent soixante mille) euros ;
- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de gestion au terme de l'exercice précédent.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET DE GESTION DE LA SCPI

Dans une optique d'assurer le meilleur équilibre possible entre un rendement et une valorisation à terme du patrimoine, la politique d'investissement de la SCPI vise à développer un patrimoine immobilier diversifié en immobilier de bureau, d'activité et de commerce à travers une stratégie d'investissement opportuniste qui privilégie les revenus locatifs immédiats, mais également leur potentiel d'optimisation. La SCPI Cœur de Régions est labélisée ISR et inclus des critères ESG lors de l'acquisition des actifs. Un plan d'amélioration est prévu dès l'acquisition ainsi qu'un budget associé afin d'augmenter la note ESG et d'améliorer les performances environnementales des bâtiments.
La SCPI CŒUR DE REGIONS investira principalement, pour une part, dans des locaux à usage de bureaux et/ ou des locaux d'activité et, d'autre part, dans des locaux à usage de commerce (boutique, retail park et galeries commerciales) ; accessoirement, des investissements pourront être réalisés dans d'autres typologies d'actifs immobiliers tertiaires (hôtellerie, loisirs, cliniques, etc.) et dans des actifs mixtes. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement.
La SCPI CŒUR DE REGIONS prévoit de concentrer ses investissements dans les grandes agglomérations de province, et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement.
Même si la SCPI CŒUR DE REGIONS privilégie deux pôles d'investissement (bureaux/activités et commerces), elle ne se fixe pas de proportion stable et intangible dans les répartitions géographique et typologique de son patrimoine immobilier. En effet, la SCPI entend, à travers son investissement, se concentrer sur une vision mixant le niveau local et le niveau national – par opposition à une vision purement nationale – en accompagnant l'implantation immobilière des entreprises locales, régionales ou nationales au niveau local. La Société de Gestion entend, en accord avec le Conseil de Surveillance et les associés, développer cette politique d'investissement en sélectionnant des acquisitions situées de préférence dans les grandes agglomérations françaises, ou dans leur immédiate périphérie, pour une part, dans des bureaux et/ou locaux d'activités, et d'autre part, dans des

boutiques, retail parks et galeries commerciales à fort potentiel de valeur ajoutée. Accessoirement, la SCPI pourra investir dans toute autre typologie d'immobilier tertiaire.
La politique d'investissement et d'arbitrage doit permettre de développer et de renouveler le patrimoine immobilier pour profiter du dynamisme et du potentiel de chaque région.

Information sur le Règlement (UE) 2020/852 dit «Taxonomie»

La Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.
Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).
Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.
Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.
Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration pour la stratégie du fonds, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps.
La SCPI Cœur de Régions, labellisée ISR (Investissement Socialement Responsable), a mis en place une grille ESG de notation des actifs du portefeuille. Chaque actif, existant ou en cours d'acquisition, est évalué selon des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et un plan d'actions ESG dédié est mis en place pour atteindre ou maintenir une note ESG cible.
Conformément au Règlement Européen (UE) 2019/2088 SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), la SCPI Coeur de Régions est classée article 8 selon le Règlement SFDR et promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalisera pas d'investissement durable. Plus d'informations sont disponibles dans l'annexe 2 du Règlement SFDR en annexe de la présente note d'informations.

4. POLITIQUE DE GESTION

La société entend :

- sélectionner des actifs immobiliers de bureaux et/ou locaux d'activités avec un revenu à long terme ;
- locataire qualitatif sur le plan financier, bail avec une durée résiduelle avec durée ferme de plus de 3 années, ainsi que des actifs de commerces avec un fort potentiel de création de valeur ;
- valoriser autant que possible le patrimoine en pratiquant une politique active de revalorisation des loyers, essentiellement sur les commerces, et en assurant dans les meilleures conditions les flux locatifs des bureaux

et/ou locaux d'activités en négociant de nouvelles durées de baux ;
- valoriser par capitalisation le patrimoine immobilier en pratiquant une politique d'amélioration de l'immobilier (entretien et mises aux normes, sélection des nouveaux locataires) ;
- assurer, sous le contrôle du Conseil de Surveillance, une répartition harmonieuse des différentes catégories d'associés, et notamment entre les institutionnels et les particuliers ;
- améliorer les performances environnementales, sociales et de gouvernance des actifs dans le temps, conformément à sa politique ISR.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI COEUR DE REGIONS a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE 1 CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur, préalablement à sa souscription, est composé des six documents suivants :

1. la note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et, le cas échéant, son actualisation ;
2. les statuts de la société ;
3. le bulletin de souscription établi en trois exemplaires, contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du règlement général de l'AMF, dont un exemplaire restera en possession du souscripteur. Le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant ;
4. le dernier bulletin trimestriel d'information, le cas échéant ;
5. le dernier rapport annuel, le cas échéant ;
6. le Document d'Information Clé ;
7. le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Cette communication pourra être réalisée par voie électronique, dans tous les cas, un exemplaire papier de ces documents est fourni gratuitement aux investisseurs qui le demandent.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.
Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS.
Le bulletin de souscription doit parvenir à la Société de Gestion, dûment complété et signé. Le montant total de la souscription doit être libéré au plus tard le jour de la souscription.
La souscription des parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le montant du prêt correspondant.
En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

3. PARTS SOCIALES

- Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale émises en représentation des

apports des associés. Il est perçu, en sus de la valeur nominale de chaque part, une prime d'émission.

- Forme des parts

Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées, pour les associés qui en font la demande, par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la société préalablement à toute transaction et à la transcription des cessions sur le registre des transferts. Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la société.

- Modalités de calcul du prix de souscription

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et à amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital. Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion et précisé dans le bulletin trimestriel d'information.
Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information et mentionnés clairement sur le bulletin de souscription. Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société à une date donnée. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique. Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la société (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).
La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale. Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-94 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la société de gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.

4. MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Le minimum de souscription est de 4 (quatre) parts sociales.
Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion.

5. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès de la Société de gestion, 135 Avenue de Wagram - 75017 PARIS.

6. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. Les dates d'entrée en jouissance des parts sont déterminées par la société de gestion, notamment en fonction du programme d'investissement. Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel d'information et dans le bulletin de souscription.

7. CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

Montant de l'augmentation du capital

Le montant du capital social plafond est fixé à 1 000 000 000 euros soit 2 000 000 parts sociales de 500 euros de valeur nominale.
Prix de souscription d'une part :
- Valeur nominale : 500 euros
- Prime d'émission : 164 euros

Dont commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription des parts, soit 79,68 € TTC. Le prix de souscription de 664 € s'entend net de tous autres frais.
Le délai d'entrée en jouissance, à la date d'ouverture de la souscription au public est le premier jour du 6ème mois suivant l'encaissement des fonds.
Date d'ouverture de la souscription pour le public : 8 décembre 2018

8. AGREMENT

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée de la société doit recueillir le consentement de la Société de gestion. Le dépôt par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément. La Société de gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.
Faute pour la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception du bulletin de souscription, l'agrément est considéré comme donné. L'agrément peut être donné par courrier simple et résulter de l'acceptation de la souscription par le Société de gestion.
En cas de refus d'agrément, le remboursement du prix de souscription versé par le souscripteur s'effectuera dans un délai de 7 jours ouvré à compter de la date du courrier de la Société de gestion notifiant son refus d'agrément.
Toutefois, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle, et notamment lorsque la souscription, de l'avis discrétionnaire de la société de gestion, ne permet pas le respect de la législation en vigueur, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme ou en cas de transfert des parts, par voie successorale, au profit d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. En effet, les parts de cette SCPI n'ont pas été enregistrées en vertu de la loi US Securites Act de 1933. En conséquence, elles ne peuvent pas être offertes ni vendues, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou pour le compte ou au bénéfice d'une « US Person » selon la définition de la réglementation américaine. Par ailleurs, les parts de ce fonds ne peuvent pas non plus être offertes ni vendues, directement ou indirectement, à toute entité détenue par une ou plusieurs « US Persons » telles que définies par la réglementation américaine Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA).

9. GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par les articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code Monétaire et Financier, et portant sur un million six cent soixante-neuf mille cinq cent cinquante (1 669 550) euros, a été délivrée le 14 novembre 2018, à la SCPI COEUR DE REGIONS par la SOCIETE GENERALE, pour garantir le remboursement du montant des souscriptions, dans le cas où 15 %, au moins, du capital social maximum statutaire, ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. Cette garantie, ne pourra être mise en jeu :

- Que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du BALO et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15 % du capital social maximum statutaire de la SCPI COEUR DE REGIONS ;
- Qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion de la SCPI COEUR DE REGIONS à l'AMF et à la SOCIETE GENERALE, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la société ;
- Qu'après remise par la Société de gestion à la SOCIETE GENERALE du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI COEUR DE REGIONS, de la liste complète des associés avec leur nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires et tous documents complémentaires demandés par la SOCIETE GENERALE.

CHAPITRE 2. MODALITÉS DE SORTIE

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux moyens :

1. Le retrait demandé à la Société de gestion, dans le cadre de la variabilité du capital auquel se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées à la section 3 ci-après la cession de ses parts sur le marché secondaire.
2. La cession directe de ses parts sans intervention de la Société de gestion. La Société de gestion ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.

1. RETRAIT DES ASSOCIÉS

- Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI COEUR DE REGIONS partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées au (a) ou au (b) ci-après. Toutefois la Société de gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la SCPI COEUR DE REGIONS.
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont prises en considération par ordre chronologique d'inscription.
Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu. Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.
Aux termes d'une résolution en date du 11 juin 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés a décidé d'introduire un mécanisme de compensation différée consistant à permettre de compenser des demandes de retrait effectuées par des associés de la SCPI avec des souscriptions réalisées par d'autres associés au cours des mois passés dans la SCPI (ci-après le « Mécanisme de Liquidité »).

Description du Mécanisme de Liquidité

Le Mécanisme de Liquidité est le suivant :
(i) les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions ;
(ii) les sommes issues des souscriptions non encore investies pouvant être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité en vue de compenser des demandes de retrait ne peuvent excéder 2 % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période maximale de 12 mois : en conséquence, les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être compensées ;
(iii) les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides ;
(iv) les sommes collectées sur les 12 mois précédent la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité pourront être utilisées par cette dernière à compter de l'adoption du Mécanisme de Liquidité par les associés ; et
(v) les sommes issues des souscriptions dans l'attente de leur utilisation dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte ségrégué. Dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, la Société de Gestion dispose d'un suivi comptable et extracomptable des flux de souscription.

Mesures d'encadrement du Mécanisme de Liquidité

Dans un objectif de protection de l'ensemble des associés, le Mécanisme de Liquidité est encadré par les mesures suivantes :
(i) le Mécanisme de Liquidité a été adopté par une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, sans nécessité d'un visa préalable de l'AMF ;
(ii) le Mécanisme de Liquidité est également mentionné dans les statuts de la SCPI ;
(iii) les modalités de fonctionnement du Mécanisme de Liquidité (et notamment le niveau des sommes disponibles pour compenser les demandes de retrait et l'historique des opérations de compensation réalisées sur la période écoulée) sont communiquées aux associés dans chaque bulletin périodique d'information et dans le rapport annuel ; et
(iv) la Société de Gestion agira de façon indépendante et prendra en compte les intérêts des « associés restants » dans la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité ;
(v) la Société de Gestion limitera l'utilisation du Mécanisme de Liquidité non seulement aux sommes non encore investies issues des souscriptions mais également ne permettra pas l'utilisation de liquidités nécessaires à la gestion courante de la SCPI (remboursement des emprunts, distribution du niveau de dividende souhaité initialement, etc.).

- Prix de retrait

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de la part, dit prix de retrait, déterminé selon les modalités suivantes :

a) Si des demandes de souscription existent ou si des souscriptions ont été réalisées via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription toutes taxes comprises, soit 12 % TTC.

Prix de retrait avec contrepartie au 1er juillet 2023 :

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 584,32 euros par part, soit :
- Prix total de souscription : 664 euros
- Commission de souscription de 12 % TTC : 79,68 euros
- Prix de retrait : 584,32 euros

b) Dans le cas où, au bout de quatre (4) mois, les souscriptions nouvelles ou les souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours ne permettraient pas de compenser le retrait demandé, celui-ci serait, à la demande de l'associé concerné par lettre recommandée avec avis de réception, assuré par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds et dans la limite de celui-ci à la valeur de retrait sans contrepartie retenue par la Société de gestion et publiée dans chaque bulletin trimestriel d'information ; valeur qui ne peut être supérieure à la valeur de réalisation, ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

Baisse du prix de retrait

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé le retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Le fonds de remboursement est un compte spécifique affecté à un usage exclusif, comptablement matérialisé. L'Autorité des Marchés Financiers sera informée préalablement à la création d'un fonds de remboursement. Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels. Les liquidités affectées à ce fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. Au jour du visa de la présente note d'information, aucun fonds de remboursement n'a été mis en place. Par conséquent, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Documents à transmettre en cas de demande de retrait

Afin qu'une demande de retrait puisse valablement être inscrite sur le registre des demandes de retrait, l'associé doit communiquer à la Société de Gestion les documents ci-après :

- Le bulletin de retrait dûment complété et signé manuscritement ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

L'ensemble de ces documents est à transmettre, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à SOGENIAL IMMOBILIER, à l'adresse suivante : 135, avenue de Wagram – 75017 Paris.

Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI COEUR DE REGIONS n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de gestion, conformément à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois de cette information. La Société de gestion proposerait à l'assemblée générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. La décision de l'assemblée générale, d'une inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, dans les conditions ci-après définies à la section 3 " Marché secondaire ", constituerait une mesure appropriée et emporterait la suspension des demandes de retrait. Les rapports de la Société de gestion, du commissaire aux comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CESSIONS

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe ou une opération réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la société de gestion, sauf pour les cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit

avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi. En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix versé au cédant) et les frais de transfert de dossier s'élevant à un forfait actuel de 120 € TTC à la charge des acheteurs, donataires ou ayant droits. Le cédant doit signifier la cession à la société de gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la société de gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

- Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société de gestion. Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la société à la date de son inscription sur les registres sociaux. Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de gestion :

- De l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire,
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée sur la présente note d'information).

- Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'associé intervient :

- Pour toute cession de gré à gré : directement entre les associés,
- Pour toute cession qui serait réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente en cas de blocage des retraits : dans un délai de quinze (15) jours après la fin du mois au cours duquel l'exécution de l'ordre a lieu.

3. ORGANISATION D'UN MARCHÉ SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits, prendrait une telle décision, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF.

- Registre des ordres de vente et d'achat

Pour toute cession réalisée par la Société de gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu, à peine de nullité, à l'inscription sur un registre tenu au siège de la Société de

gestion qui est réputé constituer l'acte écrit.
Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

- Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF.
Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de gestion.
La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximums sur demande expresse de l'associé.
Ils doivent notamment indiquer :

- Le nombre de parts concernées,
- La mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité,
- Le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé,
- Les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.
Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de gestion), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement). Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription sera en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe "Couverture des ordres", du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus). Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

- Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- Augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- Augmente la quantité de parts concernées,
- Modifie le sens de son ordre.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF. La Société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.
Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- Registre des ordres : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits

sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres,
- Prix d'exécution : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution, sont rendues publiques sur le site Internet de la Société de gestion (www.sogenial.fr), où ces informations seront disponibles en permanence.

- Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est celui auquel peuts'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduite du prix de vente au moment du règlement).
Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics sur le site Internet de SOGENIAL IMMOBILIER. En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.
Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procèdera à l'établissement de ce prix le premier jour ouvré de chaque mois à 10 heures. Pour participer à la confrontation le premier jour de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à trente mille (30 000) euros pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI (voir le paragraphe "Couverture des ordres" ci-après).
Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente. Si la Société de gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés six (6) jours au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de gestion (www.sogenial.fr) dans les mêmes délais.

- Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :
- D'achat inscrits au prix le plus élevé,
- De vente inscrits au prix le plus faible.

À limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

- Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion, SOGENIAL IMMOBILIER – 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS.
Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception. À cet égard, les ordres doivent être transmis par courrier avec avis de réception ou par télécopie ou mail (ordre scanné), sous réserve de la transmission de l'original par courrier avec avis de réception. Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission. Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

- Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- Droits d'enregistrement

Un droit d'enregistrement de 5 % (taux actuellement en vigueur en novembre 2018) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts) est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

- Couverture des ordres

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l'ordre pourrait être exécuté, le donneur d'ordre devra :

- Autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l'autorisation de prélèvement sur le formulaire,
- Ou accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant (frais compris). Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non- rémunéré de la SCPI COEUR DE REGIONS ouvert à cet effet. Uniquement pour les ordres d'achat d'un montant total, droits d'enregistrement inclus, supérieur ou égal à trente mille (30 000) euros, la couverture de l'ordre sera vérifiée au préalable.

L'ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) n'était pas honorée par la banque du donneur d'ordre pour quelque motif que ce soit, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

- Revente des parts

La SCPI COEUR DE REGIONS ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE 3. FRAIS

1. RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LA SCPI

La Société de Gestion supporte les frais de bureau (notamment locaux et matériels) et de personnel nécessaire à la gestion courante des biens sociaux et à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La société supporte et paie tous les autres frais sans exception, notamment :

- les frais relatifs à l'acquisition des immeubles et à leur location,
- les prix d'acquisition des actifs immobiliers,
- les frais afférents aux documents : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, plaquettes et certificats de parts,
- les frais nécessaires à l'aménagement, y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, l'entretien, et la gestion des immeubles, y compris les honoraires de gestionnaires non refacturés aux locataires et d'intervenants techniques,
- les frais et honoraires de recherche, d'identification, de présentation, de négociation et de conseil, d'opportunité d'investissement dans des actifs immobiliers,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles notamment due à une association de défense des intérêts de la Société et due à l'Autorité de marchés financiers
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils de Surveillance, Conseils et Assemblées et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ou de procédure et honoraires d'avocats ;
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts et droits, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles ;

- les frais et honoraires relatifs à la gestion opérationnelle des actifs immobiliers, et notamment la gestion technique des immeubles, la représentation de la Société, la gestion comptable et financière des opérations immobilières et la gestion des baux ;
- les frais de mission du Dépositaire ;
- et en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent, en ce compris notamment les primes d'assurance des immeubles et les frais de gestion des indivisions.

2. RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de gestion perçoit, les rémunérations suivantes pour les frais incombant aux associés :

• Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la société reçoit une commission de souscription de 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription (prime d'émission incluse), prélevée sur la prime d'émission.

• Commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion, une rémunération forfaitaire correspondant à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés.
Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la Société et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société.
En cas de détention pas la SCPI de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturés aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus pas les sociétés détenues par la SCPI. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SCPI.

• Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net.
Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

• Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

• Commission de cession de parts

Suivant les cas de cession :

- si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession égale à 6 % TTC du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur. Cette commission couvre l'organisation du marché des parts.
- si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion (cession de gré à gré, succession, donation, divorce) : un forfait fixé actuellement, par cessionnaire, donataire ou ayant-droit, à 120 € TTC. Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs ou des ayant droits, quel que soit le nombre de parts cédées.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public (au mois de novembre 2018), lorsqu'ils sont applicables,

sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.

CHAPITRE 4. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

- Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- un commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- les liquidateurs.

Conformément aux Articles R214-137 et R214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.
Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.
La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.
Les associés n'ayant pas opté pour la communication électronique sont convoqués par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.
Sous la condition d'adresser à la SCPI COEUR DE REGIONS le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Le délai entre la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.
Les associés sont obligatoirement réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, pour l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice.
Aucune périodicité fixe n'est prévue pour les assemblées générales extraordinaires.

- Droit de vote

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

- Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

- Vote par procuration

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée, sans autres limites que celles qui résultent des dispositions légales ou statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.
Pour toute procuration d'un associé expressément donnée au Président de l'assemblée générale, celui-ci émet un avis favorable aux projets de résolution présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

- Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L214-105 du Code Monétaire et Financier.
Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la société de trois jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée.
Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.
Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

- Modalités de décision – Quorum

Les Assemblées Générales Ordinaire ou Extraordinaires delibèrent valablement, sur première convocation, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés.

- Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

- Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la société de gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R.214-138, II., du Code Monétaire et Financier.

- Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale.
A la lettre de convocation à l'assemblée, il est joint :

- une brochure contenant :
  - Le rapport de la Société de Gestion,
  - Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
  - Le ou les rapports des Commissaires aux comptes
  - S'il s'agit d'une Assemblée Générale ordinaire prévue à l'article L214-103 alinéa 1 du Code Monétaire et Financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
  - Le texte des projets de résolutions,

- Le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

- Consultation écrite

Pour tous les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion d'une assemblée générale, la Société de gestion peut consulter les associés par écrit, en adressant à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées et tous renseignements, documents et explications utiles. Les associés ont un délai de vingt (20) jours pour faire parvenir leur vote à la Société de gestion. Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

L'assemblée générale ordinaire annuelle détermine le montant du bénéfice distribué aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en "Réserves" ou en "Report à nouveau", est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, en tenant compte de la date d'entrée en jouissance de chaque part.

En outre, la Société de gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable au prorata des droits de chaque associé et de la date de la mise en jouissance des parts à la condition :

- ou bien que la SCPI COEUR DE REGIONS dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;
- ou bien qu'un bilan certifié par un des commissaires aux comptes fasse apparaître que la SCPI COEUR DE REGIONS a réalisé, en cours d'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

3. PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles. La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

4. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

- Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés. La Société de Gestion s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers.

• Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221 du Règlement Général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le n° du BALO dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers (la date, le n° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

5. RÉGIME FISCAL

• Avertissement

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date du visa de la note d'information (27 novembre 2018) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI COEUR DE REGIONS sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel. Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent aux investisseurs personnes physiques résidents de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé :

REVENUS

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés. La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière. Il est imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu et est soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2018).

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier régime forfaitaire du micro foncier, un abattement forfaitaire de 30 % est alors appliqué sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

b) Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).
Les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30% (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de Prélèvements sociaux). Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.
Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la société de gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

a) Revenus Fonciers
Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu progressif, avec un minimum de 20 % et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% au 1er janvier 2021.

b) Produits Financiers
Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 12,8 %.

- Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-1 du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôts sur les sociétés.

LES PLUS-VALUES DE CESSION

- Cession de parts

L'Associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci. D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.
Elle est taxée forfaitairement au taux de 36,2 % (19 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,20 % au titre des prélèvements sociaux), taux au 1er janvier 2021
Les abattements suivants sont appliqués :

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

Pour les associés personnes physiques non domiciliées fiscalement en France, l'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19 % et sont soumises

aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % au 1er janvier 2021.
Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilière nettes supérieures à 50 000 € est applicable depuis le 1er janvier 2013. Cette taxe s'élève à 2 % de la plus-value nette dépassant 50 000 € et augmentera de 1 % à chaque tranche de 50 000 € jusqu'à 250 000 € avec un système de décote pour éviter les effets de seuil. A partir de 260 000 €, la plus-value nette sera imposée au taux de 6%.
Pour les associés personnes morales, conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodecies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value), à laquelle s'ajoute éventuellement la contribution sociale.

- Cession d'immeubles

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.
Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration, sur les plus-values de cession d'immeubles.
Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers devront déclarer elle-même leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

6. MODALITÉS D'INFORMATION DES ASSOCIES

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.
Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports des Commissaires aux Comptes.

CHAPITRE 5. ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

1. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : COEUR DE REGIONS
Siège social : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Nationalité : Française
Forme : Société civile à capital variable autorisée à faire offre au public régie. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-86 à L.214.118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier (CMF), le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
Statuts : Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 9 novembre 2018
Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Registre du commerce : 843 750 746 RCS Paris
Durée de la société : La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31/12/2018.
Capital social initial : 1.010.500 euros
Capital social maximum statutaire : 1.000.000.000 euros
Capital minimum : 760 000 euros

2. ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers n° GP 12 000026 délivré le 26 septembre 2012.
Dénomination : SOGENIAL IMMOBILIER
Siège social : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Nationalité : Française
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée
Registre du commerce : 322 982 075 R.C.S. PARIS
Objet social : Société de gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital social : Le capital s'élève à 1 000 000 d'euros
Direction : Jean-Marie SOUCLIER

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion.
Il opère les vérifications qu'il juge opportun à toute époque de l'année. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier sur la gestion de laquelle il présente un rapport à l'assemblée.
Il est composé de trois associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion) pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la société. Puis à compter de cette date, les membres du conseil de surveillance sont élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale ordinaire de la société.
Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, lors du vote des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Préalablement

à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.
Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions.
À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La composition du conseil de surveillance est actuellement la suivante :

Président
- Françoise Bouvier, Retraitée

Membres :
- Monsieur Pierre HARMELLE, Directeur Technique
- Monsieur Fabrice LEGER, Expert Immobilier
- Monsieur Julien MONIN, Chargé d'affaires Financements structurés immobiliers
- Monsieur Romuald OSSENI, Consultant en mathématiques financières
- La société JD RE, représentée par Jean-Damien CERISIER
- La société ML-EXPE-PRO, représentée par Joël ROMAN
- La société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN, dirigeant de sociétés
- La société BAB, représentée par Monsieur Richard BLOCH.

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES, 19, rue Clément Marot 75008 PARIS a été renouvelée dans ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2024, pour une durée de six exercices. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

5. EXPERT IMMOBILIER

La Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de SCPI COEUR DE REGIONS par l'Assemblée générale Mixte du 28 juin 2023, pour une durée de 5 ans. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

6. DÉPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :
- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société,
- le contrôle de la régularité des décisions prises,
- le suivi des flux de liquidités au quotidien,
- la tenue des comptes espèces,

Le dépositaire sélectionné par SOGENIAL IMMOBILIER et dont la nomination a été actée par les statuts constitutifs en date du 22 octobre 2018 est Société Générale située 29 boulevard Haussmann, 75009 Paris.

7. INFORMATION

Responsable de l'information : M. Jean-Marie SOUCLIER

Adresse postale : 135 Avenue de Wagram – 75017 PARIS
Téléphone : 01 42 89 19 52
Personne assumant la responsabilité de la présente note d'information : M. Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Jean-Marie SOUCLIER
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers – AMF
"Par application des articles L 411-1, L 411-2 L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 18-31 en date du 27 novembre 2018. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs."

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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 bénéficiaires des investissements 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 dresse pas de liste d'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 évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Nom du produit : SCPI Cœur de Régions

Entité légale : RCS Paris 322 982 075

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☐ OUI

☒ NON

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S), et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ... % d'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
- ☐ Ayant un objectif environnemental 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 promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant les actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité. 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 du contexte de la double matérialité et de la nécessité de renforcer les dimensions environnementales et sociales inhérentes aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée en 2024 d'une politique d'Investissement Socialement Responsable afin d'améliorer la performance ESG de ses actifs. Cette politique vise à créer de la valeur à long terme pour les investisseurs de la SCPI tout en contribuant positivement à la société et à l'environnement. La SCPI Cœur de Régions présente un objectif de rendement 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 relative à la bonne 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.
De manière globale, la SCPI vise, au travers de cette démarche, à :

- améliorer la performance environnementale des actifs sous gestion,
- approfondir la connaissance du patrimoine,
- contribuer à la durabilité des bâtiments,
- et à améliorer les relations avec les parties prenantes.

Forte de ses différents engagements, la SCPI Cœur de Régions a obtenu le label ISR en avril 2024.

- Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité utilisés sont d'ordre environnemental, social et de bonne grouvernacne (ESG) :

- **4 indicateurs environnementaux :**
  - Consommations énergétiques (tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant déployé une solution de monitoring de l'énergie
  - Emissions de GES (scopes 1 et 2, tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives)
  - Part des actifs ayant plus de 50% d'équipements hydroéconomes

- **1 indicateur social :**
  - Nombre d'initiatives moyennes en faveur de la mobilité durable.
    - Cet indicateur est associé à un sous-indicateur ayant un focus plus précis sur le nombre d'actifs avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou des racks à vélo

- **3 indicateurs de gouvernance :**
  - Part des actifs disposant d'un profil de vulnérabilité climatique
  - Part des actifs dont le contrat des prestataires d'exploitation inclut des clauses ESG (sous la responsabilité de la SCPI)
  - Part des actifs intégrant une annexe environnementale

- Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Outre la démarche d'amélioration globale, la SCPI Cœur de Régions a identifié des enjeux ESG sur lesquels elle souhaite particulièrement agir : la performance énergétique des bâtiments, l'encouragement de la mobilité durable et le renforcement des relations avec ses parties prenantes. Concrètement, cela se traduit par les objectifs suivants :

- **Réduire l'empreinte environnementale des actifs en :**
  - Accompagnant les occupants dans une démarche de réduction des consommations énergétiques, des émissions de GES et des consommations en eau
  - Améliorant le suivi de ces différentes consommations

- **Encourager la mobilité durable en :**
  - Installant des bornes de recharge pour véhicules électriques quans cela est économiquement et techniquement viable
  - Installant des racks à vélo

- **Sensibiliser l'ensemble des parties prenantes aux enjeux ESG**, notamment les locataires, et les intégrer dans une démarche d'exploitation durable en :
  - Organisant des réunions dédiées aux sujets ESG (comités verts annuels)

- Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

- Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

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

- Dans quelle mesure les investissements durables sont-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 ?

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

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

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.

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 qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

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 Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ OUI

☒ NON

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Les actifs de la SCPI Cœur de Régions font l'objet d'une politique de contrôle, de suivi et de gestion des risques ESG.

- Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

3 catégories de risques ont été identifiées :

- **Le risque de durabilité :**

Un risque en matière de durabilité est un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.
La SCPI Cœur de Régions se prémunit au maximum des risques de durabilité en procédant à une éavluation ESG des actifs. Cette évaluation permet d'anticiper au maximum une quelconque incidence négative environnementale, sociale ou de gouvernance sur lesdits actifs. Ces évaluations sont revues chaque année afin de s'assurer que les impacts identifiés soient évités ou anticipés et, ainsi, ne nuisent pas ou peu au portefuille d'actifs.

- **Risques physiques :**

Ces risques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques. Cela peut par exemple revêtir la forme d'une perte de valeur des actifs touchés par des évènements climatiques ou l'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés.
La SCPI Cœur de Régions intègre dans son évaluation ESG le potentiel impact du changement climatique sur ces actifs en réalisant une étude de vulnérabilité sur chacun de ses bâtiments. Lorsque cela s'avère nécessaire, un plan d'action est mis en place afin de limiter l'impact de ces risques sur l'actif.

- **Risques de transition :**

Les risques de transition résultent de l'évolution de la règlementation et des ambitions publiques pour accompagner et mettre en œuvre la transition de l'économie vers un modèle bas carbone. Etudier ces risques à l'échelle d'un actif revient à comprendre dans quelles mesures l'actif répond aux orientations inscrites dans ces stratégies de long terme. C'est un moyen de projeter l'actif dans cette future conjoncture économique bas-carbone et d'évaluer son niveau de résilience face, par exemple, à un contexte législatif

de plus en plus exigeant en matière d'énergie et de déchets, aux évolutions des modes de consommations, de travail et de mobilités, à un renforcement de l'ancrage territorial et à une démultiplication des synergies locales.

L'exposition aux évolutions induites par des changements réglementaires pourrait entraîner une dépréciation des actifs et venir pénaliser la valeur des investissements. Cela concerne notamment l'ensemble des réglementations européennes et françaises liées notamment aux consommations énergétiques des actifs (Décret Tertiaire, Décret BACS, loi relative à la production d'énergies renouvelables), aux émissions de GES (Réglementation F-Gaz), mais également les obligations liées à la mobilité durable (Loi d'Orientation des Mobilités).

Afin de se prémunir du risque de transition, la SCPI Cœur de Régions intègre dans l'évaluation ESG de ses fonds labélisés un positionnement des actifs vis-à-vis de certaines réglementations ESG en vigueur. Cela lui permet de suivre ses obligations réglementaires et de se conformer le cas échéant aux différentes exigences.

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.

Ces différents risques sont contrôlés à travers une revue annuelle réalisée par le RCCI et le pôle ESG. Noujs contrôlons également les audits ESG en interne et en externe, la note de chaque actif, les plans d'action et leur mise en œuvre.

- Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

S'il n'y a pas de taux minimal d'engagement à réduire la portée des investissements, Cœur de Régions est par essence structurée autour de sa méthodologie ISR. Ainsi, 100% des actifs de la SCPI sont concernés par la politique d'investissement ESG du fonds.

- Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Au-delà de l'évaluation de la performance ESG des actifs, la démarche ESG mise en œuvre vient impacter l'ensemble des procédures et des processus qui régissent la vie du fonds, de l'acquisition à la gestion.

Dans la cadre de la labellisation de la SCPI Cœur de Régions, l'ensemble des actifs présents dans le fonds lors de l'audit initial font l'bjet d'une évaluation ESG. Pour ce faire, la SCPI s'appuie conjointement sur ses équipes en interne (Invest et Asset Managers) et le prestataire externe spécialisé. Les plans d'action sont validés, intégrés aux plans de travaux et mis en œuvre par les équipes de la SCPI.

En ce qui concerne les actifs acquis durant le cycle de labellisation, la SCPI intègre la dimension ESG dans la phase de due diligence. Plus précisément, dans le cadre de la négociation et de la finalisation d'une acquisition, une due diligience ESG est réalisée pour tous les actifs. Au cas pas cas selon les actifs et les besoins, d'autres études sont réalisées : audit technique, missions ESG spécifiques, analyse règlementaire (DEET, décret BACS...).

La phase de due diligence permet ainsi de réaliser l'évaluation ESG initiale de l'actif et de s'assurer que l'ensemble des éléments requis pour évaluer l'actif de manière qualitative sont mis à disposition par le vendeur. Cette maîtrise documentaire renforcée vise à fiabiliser la caractérisation de la performance ESG initiale de l'actif mais également sa performance cible, grâce à l'identification d'axes de progression.

Les relations étroites entre le service Investissement et Asset Management lors de cette phase de négociation et de finalisation de l'acquisition permettent d'assurer une fluidité dans la transmission de l'information et dans l'implémentation de la démarche ESG au niveau de l'actif.

Lorsque des visites sont réalisées par l'asset manager et le property manager, visant à maintenir une relation étroite avec les locataires, un point spécifique sur les sujets ESG est intégré. Cela permet d'échanger sur les besoins des occupants et d'agir pour assurer leur satisfaction mais également d'incarner concrètement la démarche ESG de la SCPI auprès des locataires. Ces échanges sont également un moyen de garantir que les actions sont en phase avec l'usage du bâtiment et les attentes croissantes des locataires en matière de durabilité. Ces visites et ces échanges permettent de vérifier les caractéristiques ESG des actifs, la mise en œuvre des actions prévues, et de mettre à jour annuellement leur notation.

En parallèle, une sensibilisation des locataires sur les bonnes pratiques a vocation à être réalisée. Cela passera notamment par la diffusion à l'ensemble des locataires d'un guide de bonnes pratiques dans le but de favoriser l'adoption effective d'écogestes.

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

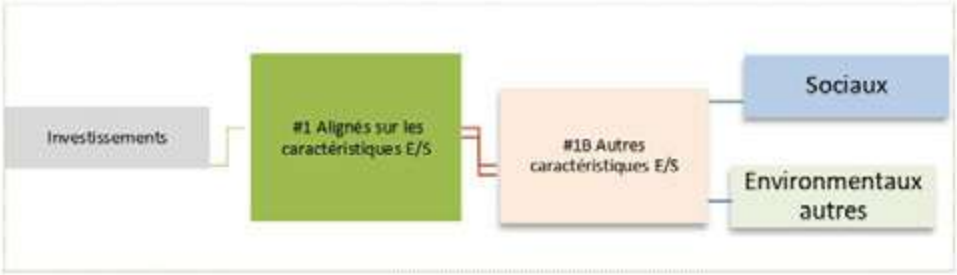
Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La SCPI Cœur de Régions est une SCPI régionale diversifiée qui investit dans les régions françaises en privilégiant des actifs de bureaux, d'activité et des locaux commerciaux alliant rendement et objectifs de durabilité.

Consciente du contexte caractérisé par le principe de double matérialité, mais également par la nécessité de renforcer la dimension sociale inhérente aux actifs immobiliers, la SCPI Cœur de Régions s'est dotée d'une politique d'investissement responsable afin d'améliorer la performance ESG des actifs.

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le produit financier n'utilise pas de produit dérivé.



Le symbole représente des investissements sur le plan environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

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

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

- Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformément à la taxinomie de l'UE ?

☐ OUI ☒ NON

☐ Gaz naturel ☐ Nucléaire

- Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

La part minimale des investissements de la SCPI dans les activités transitoires et habilitantes est fixée à 0%.

Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

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

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

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

Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « 2# Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

La totalité des investissements promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Ainsi, aucun investissement n'entre dans la catégorie « 2# Autres ».

Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

La SCPI Cœur de Régions déploie une démarche « best-in-progress » qui repose sur la progression de la performance ESG des actifs sur le cycle de labellisation de trois ans. La mise en œuvre de cette démarche se structure autour de l'élaboration d'une grille d'évaluation ESG et de la définition d'une note ESG minimale.

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

La grille d'évaluation, et notamment le choix des critères retenus, résulte d'un travail itératif de plusieurs mois réalisé conjointement avec le cabinet externe spécialisé en immobilier durable et les équipes dédiées en interne. Avant d'être validée, la grille a été testée sur un échantillon du portefeuille, permettant de préciser les points d'attention méthodologiques et réglementaires, d'ajuster le format, mais également d'introduire certaines distinctions entre différentes typologies d'actifs lorsque cela était nécessaire.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?

La note ESG minimale, qui permet de définir si un actif appartient à la poche d'actifs « best-in-progress » ou « best-in-class » permet de comparer la note initiale des actifs avec cette note minimale. Cette dernière est déterminante en ce qu'elle influe sur le niveau de progression attendu durant le cycle de labellisation pour les actifs. Cette note ESG correspond à un actif considéré comme performant sur les trois domaines E/S/G/ pour la SCPI Cœur de Régions, au regard de sa grille d'évaluation. La définition de cette note tient compte des différentes typologies d'actifs présentes dans le portefeuille à savoir des bureaux, des commerces, mais aussi des entrepôts. Cette note s'élève à 40/100.

- En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?

Cet indice a été validé par un auditeur externe du label ISR. Cela témoigne de la pertinence de la grille.

- Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

La méthodologie de calcul utilisée pour définir la note minimale est disponible sur le site internet de Sogenial Immobilier, au sein du document Politique ISR de la SCPI Cœur de Régions.

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : https://www.sogenial.fr/

SCPI CŒUR DE RÉGIONS



SOGENIAL IMMOBILIER

SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille
135 Avenue de Wagram - 75017 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 - Email : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr