

# RAPPORT ANNUEL

2022

SCPI  
CŒUR DE  
RÉGIONS

  
**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

**SOGENIAL IMMOBILIER**  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP-12000026

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>04</b>
	ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	06
	LE MOT DU PRÉSIDENT	08
	L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER	09
<b>2</b>	<b>POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ</b>	<b>10</b>
	L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT	12
<b>3</b>	<b>LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE RÉGIONS</b>	<b>16</b>
	PATRIMOINE : LE BILAN 2022	18
	LES ACQUISITIONS DE 2022	20
	LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI	24
	SURFACE DU PATRIMOINE	28
<b>4</b>	<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	<b>30</b>
	LE MARCHÉ DES PARTS	32
	LES DONNÉES FINANCIÈRES	33
<b>5</b>	<b>COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022</b>	<b>44</b>
	INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION	46
<b>6</b>	<b>RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>52</b>
	LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	54
	LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	56
	LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	58
	LES PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	59



Actif de Lieusaint "Spirito Verde",  
acquis en septembre 2021

# 1. INTRODUCTION

---

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**

**SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075**

**Adresses :** 29, rue Vernet 75008 PARIS

**Tél :** 01 42 89 19 52

**Nous contacter :** [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

**Retrouvez-nous sur Internet :** [sogenial.fr](http://sogenial.fr)

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Président de SOGENIAL IMMOBILIER.

## CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

Cœur de Régions est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces, activités dans les régions françaises.

La SCPI Cœur de Régions a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 27 novembre 2018, sous le n° CPI20180031.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR DE RÉGIONS

• Madame Françoise BOUVIER, Présidente du Conseil de Surveillance

### Membres

- Monsieur Pierre HARMELLE,
- Monsieur Fabrice LÉGER,
- Monsieur Julien MONIN,
- Monsieur Olivier SÉNÉCHAL,
- Société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN,
- Société JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER
- Société ML-EXPE-PRO, représentée par M. Joël ROMAN

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé par l'assemblée générale de la Société du 12 juillet 2022, pour une durée de 3 ans.

## EXPERT IMMOBILIER

**BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,**

7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

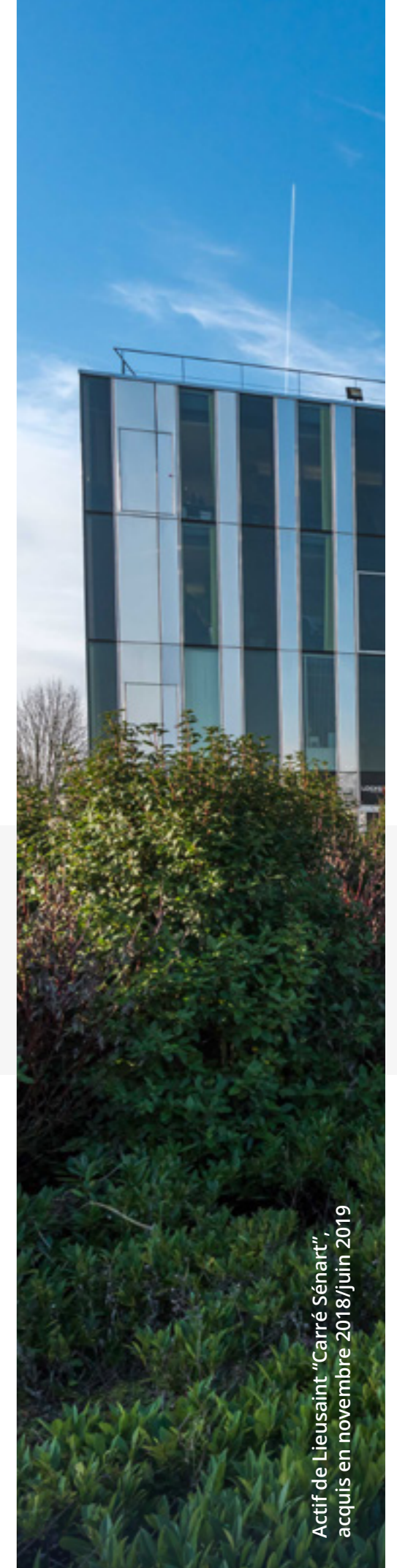
## COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS,** 19, rue Clément Marot  
75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, désigné pour une durée de six ans, par l'Assemblée Générale constitutive du 22 octobre 2018.



Actif de Lieusaint "Spirito Verde", acquis en septembre 2021



Actif de Lieusaint "Carré Sénart",  
acquis en novembre 2018/juin 2019

# LE MOT DU PRÉSIDENT



**Chers Associés,**

Dans un contexte économique incertain et de forte inflation, votre SCPI Cœur de Régions a su démontrer sa résilience et la pertinence de sa stratégie d'investissement tout au long de l'année 2022.

En effet, malgré les incertitudes du marché immobilier et la hausse des taux d'intérêt, nous avons su maîtriser nos investissements et avons étoffé le portefeuille de votre SCPI de 20 nouvelles acquisitions pour un volume de plus de 84 millions d'euros.

Les objectifs financiers fixés ont, eux aussi, été atteints. En effet, l'objectif de taux de distribution à 6,40 % a été tenu tout au long de l'année.

De plus, votre SCPI a revalorisé le prix de souscription de sa part à deux reprises : le 1<sup>er</sup> juillet ainsi que le 1<sup>er</sup> décembre pour atteindre un prix de part de 659 € en fin d'année, soit une revalorisation de plus de 1,6 % sur toute l'année.

Ces augmentations sont synonymes de beaux résultats et d'une maîtrise de nos investissements, elles dépendent notamment de la valeur des actifs détenus par la SCPI.

Cœur de Régions clôture donc 2022 avec un rendement global immobilier de 8 %.

Cette année dynamique l'a aussi été côté capitalisation, celle-ci atteignant 194 millions d'euros en fin d'année, soit une augmentation de 164 % par rapport à la même période en 2021 ; pour rappel, la capitalisation était proche de 74 millions d'euros au 31/12/2021.

Les performances de votre SCPI ont d'ailleurs été saluées par le media Mieux Vivre Votre Argent qui lui a décerné le Premier Prix de la Performance Financière.

Sogénial Immobilier s'est aussi placée en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale.

Nous sommes heureux de vous communiquer ce rapport annuel 2022 qui relate de la belle performance de votre SCPI.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**JEAN-MARIE SOUCLIER,  
PRÉSIDENT**

# L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER

## UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



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

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022

**1 Md €**  
d'encours gérés



**+ de 250**  
Actifs



**739**  
locataires



**+ de  
424 000 m<sup>2</sup>**  
gérés



**+ de 25 M €**  
de loyers



**+ de 50**  
acquisitions/an



Actif de Lieusaint "Carré Sénart", acquis en novembre 2018/juin 2019



## 2. POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ

---

Actif de Hallennes-lez-Haubourdin,  
acquis en octobre 2019

# L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Avec un niveau atteignant sur l'ensemble de l'année 2022, 25,9 Mds d'euros actés, les volumes investis sont restés en phase avec les montants observés entre 2015 et 2017, et ce malgré un recul de 4 % seulement par rapport à 2022.

Si le 4<sup>e</sup> trimestre cumule historiquement le plus fort volume trimestriel de l'année, 2022 a dérogé à la règle illustrant ainsi l'attentisme auquel le marché est désormais confronté avec 5 Mds investis, les derniers mois ont marqué un ralentissement brutal de l'activité en chute de 57 % sur un an.

Seulement 13 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 (contre 26 au T4 2021)

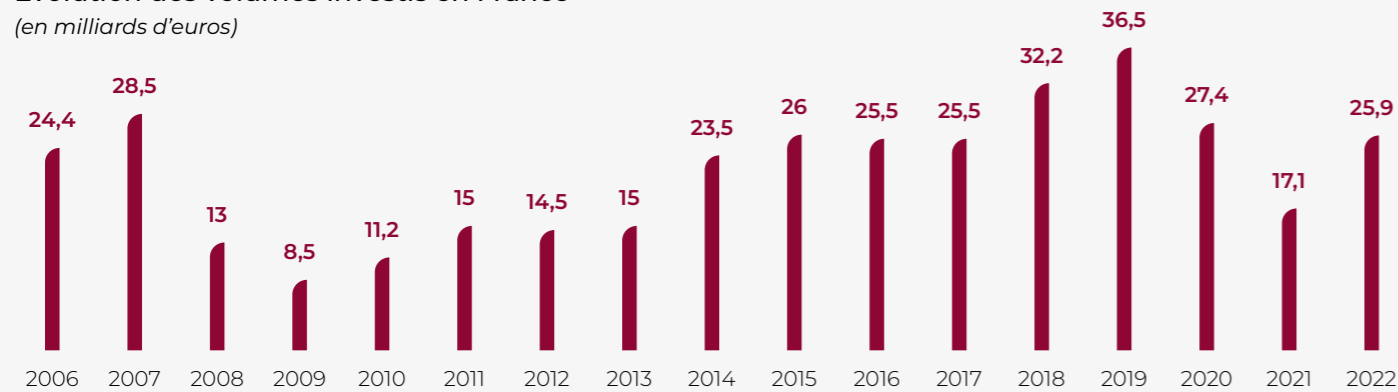
pour un volume en très net recul de 67 %. Sur les 6 transactions les plus importantes de l'année, seules 2 ont porté sur des bureaux.

En effet, les investisseurs font face à des problématiques de risques, et de coûts de financement pour les gros volumes qui ne peuvent pas se faire en full equity qui ne pèsent plus que 21 % des échanges (40 % en 2019).

C'est particulièrement vrai des internationaux qui se sont repliés dans un mouvement de back to home, à l'image des acteurs US, qui font face à une forte dégradation de leur marché locatif, ou des allemands, confrontés à l'impact très direct de l'enlisement du conflit Ukrainien sur l'économie germanique.

### Évolution des volumes investis en France

(en milliards d'euros)



Source : BPCE Solutions immobilières

Les investisseurs poursuivent leurs stratégies de rééquilibrage de leur allocation d'actifs, redonnant au commerce une place (20 %) plus en accord avec son poids historique et confirmant l'attrait croissant pour les actifs logistique et industriel (22 %). Les bureaux sont restés la classe d'actifs privilégiés mais leurs parts continuent de diminuer dans la part du volume global. Cela s'explique entre autres par la baisse des grandes transactions supérieures à 200 millions d'euros.

**“ 2022 continue sur la lancée de 2021, avec une percée des régions, la quote part des régions dans les volumes investis en France est certes redescendue à 42 % ”**

2022 continue sur la lancée de 2021, avec une percée

des régions, la quote part des régions dans les volumes investis en France est certes redescendue à 42 % (contre 48 % en 2021), mais cela représente la seconde meilleure année jamais observée. Ce succès des régions doit beaucoup à la montée en puissance des actifs alternatifs

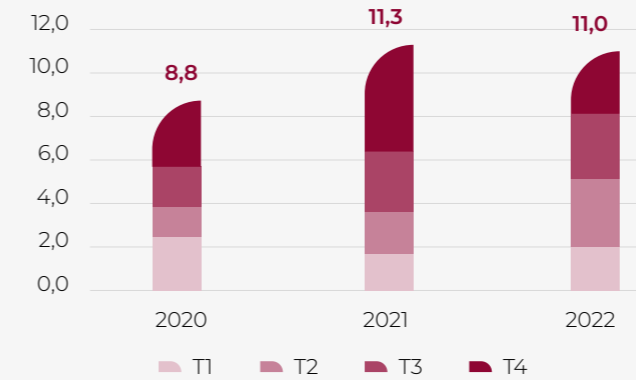
aux bureaux, souvent situés en dehors de l'Ile-de-France. Mais il doit aussi aux qualités intrinsèques des marchés régionaux, qui s'avèrent très résilients pour les actifs de qualité et qui ont une faible volatilité historique des loyers.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les taux ont poursuivi leur remontée de 25 points de base pour l'ensemble des produits, y compris les commerces de pieds d'immeuble qui avaient jusqu'à présent été épargnés. Le retournement de

marché entamé avant l'été et principalement initié par la hausse rapide des taux longs et des taux de financement, est ainsi confirmé

## BUREAUX EN MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Volumes investis (en milliards d'euros)



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

Les marchés régionaux se sont montrés résilients, sur toute l'année 2023, avec plus de 11 milliards investis sur l'ensemble de l'année. Au 4<sup>e</sup> trimestre, 2,9 milliards d'euros ont été investis en régions, supérieurs aux montants investis en Ile de France. Les Régions ont pesé pour 42 % des montants investis sur l'ensemble du territoire, boosté par l'intérêt des investisseurs par une diversification géographique.

Même si 25 transactions supérieures à 100 millions d'euros ont été comptabilisées sur l'ensemble de l'année (contre 18 en 2021), seule 1 excède les 300 millions d'euros (cession par BLACKSTONE à GLP au 1<sup>er</sup> trimestre du portefeuille d'entrepôts « Trio ») contre 4 en 2021. Ce segment < 100 millions d'euros cumule ainsi près de 3,7 milliards d'euros en 2022 (-7 % sur un an).

L'activité en régions est également portée par les transactions d'un montant inférieur à 20 millions d'euros, dont la part a augmenté de 5 % par rapport à 2021. Cette catégorie qui représente au total 2,9 milliards d'euros, soit 27 % des volumes investis en 2022, démontre de la prudence des investisseurs qui ont privilégié des plus petits volumes.

On notera la bonne tenue du marché sur le créneau des opérations comprises entre 20 et 50 millions qui affiche une hausse des volumes de 14 % sur un an.



Actif de Lieusaint "Carré Sénart", acquis en novembre 2018/juin 2019

Cumulant 31 % des montants investis en régions, les entrepôts avec 3,4 milliards engagée en 2022, affiche une baisse par rapport à l'année exceptionnelle de 2021 (4,8 milliards d'euros).

Les locaux d'activités quant à eux affichent de très bon résultat avec plus d'1 milliard d'euros investis, soit 10 % du volume total investi dans les régions (contre 6 % en 2021). L'engouement provient des perspectives de hausse de loyers des locaux d'activités compte tenu de la bonne tenue du marché locatif.

**“ Les marchés régionaux se sont montrés résilients, sur toute l'année 2023, avec plus de 11 milliards investis ”**

Avec un peu moins de 3 milliards d'euros investis sur le marché des commerces en régions, les investissements dans cette catégorie d'actifs affiche une croissance de 26 % par rapport

à 2021. Ce résultat est essentiellement lié à la cession de plusieurs portefeuilles dans des parcs d'activités commerciales. Notons que 700 millions d'euros ont par ailleurs été investis dans les enseignes alimentaires en régions, actifs privilégiés des investisseurs.

Enfin, le marché des bureaux en régions continue d'afficher sa solidité avec des volumes en légère hausse sur un an (+3 %) avec plus de 3,6 milliards d'euros investis en 2022. 5 transactions supérieures à 100 millions ont été réalisées en 2022.

Concernant la répartition des volumes investis par métropole, Lyon conserve sa pole position avec plus d'1,7 milliards d'euros (+11 % sur un an), suivi par Lille en augmentation de 6 % sur un an avec 1,2 milliards d'euros investis. Le marché marseillais enregistre un record avec 824 millions d'euros engagés sur l'année compte tenu de la cession de la tour « La Marseillaise ». Toulouse et Nantes avec 466 et 400 millions d'euros investis en 2022, affichent des hausses de 92 et 91 % par rapport à 2021.

Toutefois, malgré une bonne année, le contexte actuel a été à l'origine d'une nouvelle décompression des taux prime qui remonte à 3,80 % à Lyon pour les bureaux, 4,00 % pour les entrepôts.

La demande placée a augmenté de 8 % par rapport à 2021 et dépasse de 14 % la moyenne des cinq dernières années. La demande placée a été boostée par les grands utilisateurs, qui en pleine réorganisation de leur patrimoine ont porté plus de 50 % des volumes commercialisés, dont plus de 60 % d'actifs neufs.

Les marchés de Toulouse (+41 %), Nantes (+19 %), Bordeaux (+16 %) ou Lyon (+11 %) ont surperformé tandis que les niveaux sont restés stables sur les marchés d'Aix-Marseille, Nice Sophia Antipolis, Lille ou Rennes par rapport à une année 2021 record.

Les grandes opérations au nombre de 266 soit plus de 800.000 m<sup>2</sup> placés ont boosté le marché. Elles ont d'ailleurs progressé de 15 % sur l'ensemble des 9

principales métropoles régionales par rapport à 2021. Cet essor est particulièrement marqué sur les métropoles de Rennes (+108 %), Toulouse (+66 %), Bordeaux (+46 %), Nantes (+36 %) et Lyon (+19 %).

La diversité associée à la stabilité et la force de résilience du tissu économique local, moins sensibles à la conjoncture internationale, permettent de booster les marchés tertiaires régionaux.

Grâce à un parc plus récent que les marchés établis et des projets de développement ambitieux portés par les collectivités, les métropoles régionales proposent des actifs de dernière génération attractifs pour les utilisateurs et notamment les grands comptes.

A contrario, et face à l'engouement des utilisateurs, l'offre immédiate est en baisse de 10 % annuellement

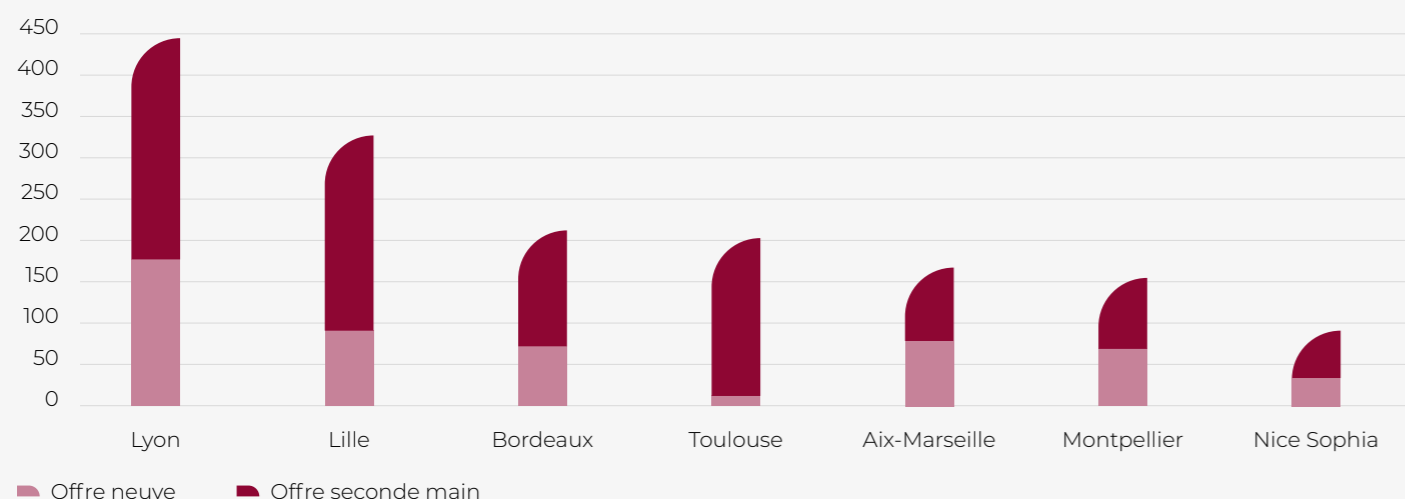
et devient inférieure à la demande placée observée en 2022 avec 1,3 million de m<sup>2</sup> disponibles.

Toutefois, des disparités existent selon les métropoles : Montpellier (+62 %), Bordeaux (+18 %) et Rennes (+10 %) voient leur offre disponible à 1 an augmenter compte tenu de livraisons conséquentes et d'opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN de Bordeaux Euratlantique ou Via Silva sur Rennes. A l'inverse, le sud-Est de la France est impacté par des baisses de stocks supérieures à 20 % à l'image d'Aix-Marseille (-23 %) ou Nice Sophia Antipolis (-22 %).

**“ La diversité associée à la stabilité et la force de résilience du tissu économique local, moins sensibles à la conjoncture internationale, permettent de booster les marchés tertiaires régionaux. ”**

### Répartition de l'offre à 1 an sur 7 métropoles régionales

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : JLL, Locopro, Tourny Meyer

Sources observatoires : OIEB en partenariat avec l'A'URBA, OTIE

L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération fait baisser le niveau de l'offre neuve de 15 % sur 1 an qui ne représente que 31 % de l'offre globale.

De nombreux marchés font actuellement face à une pénurie d'offre neuve à l'image du marché d'Aix-en-Provence qui a vu son activité largement impactée par un manque d'offres adaptées ou Toulouse qui voit son stock d'offres neuves plafonner à 7 % du stock total.

En conséquence, les taux de vacance observés en région se situent en moyenne autour de 4 %, signe de tension à l'offre. Cette dernière est particulièrement palpable sur d'Aix-Marseille (2,6 %) ou Nice Sophia-Antipolis (3,9 %).

Dans ce contexte, les valeurs prime évoluent de façon maîtrisée sur l'ensemble des 9 métropoles régionales étudiées. Nous observons 2 niveaux de marchés régionaux : ceux plus établis tels Lyon, Aix-Marseille et Lille observent des valeurs prime supérieures ou égales à 300 € et les marchés des autres métropoles, moins matures, qui affichent des valeurs comprises entre 210 € et 260 € en moyenne.

A la faveur d'une recherche de centralité des utilisateurs, les valeurs locatives de seconde-main sont en nette hausse sur l'ensemble des métropoles.

**François BONIN**  
Évaluateur interne & Coordinateur immobilier



Actif de Famars, acquis en décembre 2021





Actif de Lieusaint "Carré Sénart",  
acquis en novembre 2018/juin 2019

### 3. LE **PATRIMOINE** DE LA **SCPI CŒUR DE RÉGIONS**

---

# PATRIMOINE : LE BILAN 2022

L'année 2022 s'achève dans un climat économique empreint d'incertitudes avec pour toile de fonds la guerre en Ukraine, la crise énergétique, l'inflation grandissante et le resserrement monétaire, qui se poursuit sur 2023.

Malgré ce contexte extrêmement mouvant, votre SCPI a non pas, seulement tenu ses promesses, mais dépassé les objectifs fixés et a ainsi confirmé l'intérêt des épargnants pour ce type de fonds. La bonne diversification de son patrimoine et la sélection rigoureuse de locataires robustes ont permis de préserver l'épargne investie mais aussi de soutenir le pouvoir d'achat.

## Le bilan 2022 sur le plan de l'investissement :

Au cours de l'année 2022, votre SCPI a fait l'acquisition de 20 nouveaux actifs, portant la valeur du patrimoine à plus de 154,2 M € (hors droits), soit une augmentation de près de 110,7 % par rapport à 2021. Ces nouveaux actifs situés majoritairement en région - d'une part pour rester fidèle à la stratégie d'investissement de ce type de SCPI mais aussi pour tirer profit des atouts que présente chaque zone géographique, tant pour leur diversité que pour l'attractivité de leur rendement – étendent ainsi le volume des surfaces détenues à plus de 79 000 m<sup>2</sup>, soit une progression de 105,4 %.

Attardons-nous-en quelques lignes sur des exemples concrets de ces dernières entrées, comme ROANNE, un site en pleine propriété de plus de 5 340 m<sup>2</sup> exploité par MCC France pour leur activité d'étiquetage, CORMONTREUIL, un retail park de plus de 3 120 m<sup>2</sup> abritant 6 locataires dont ALDI, ANIMALIS ou encore ATOL, SOPHIA ANTIPOLIS, un immeuble de bureaux de 2 860 m<sup>2</sup> occupé par la société BAYA GROUPE reconnue pour son offre de portage salarial et de formation, ou enfin BOBIGNY, un immeuble de bureaux de plus de 5 680 m<sup>2</sup> occupé par 4 locataires dont 2 acteurs majeurs du secteur public.

L'ensemble de ces actions a fait progresser la part des surfaces de bureaux de 92,78 %, celle des surfaces d'activité de près de 143 % et celle des surfaces commerciales de 141,41 %. L'évolution globale de la répartition par destination est quant à elle restée maîtrisée puisque 45,7 % des surfaces détenues au 31/12/2022 sont du bureau, 32,6 % d'entre elles sont de l'activité et 21,7 % sont du commerce.

Enfin, dernier indicateur et non des moindres de cette année prolifique, notons que le volume des loyers annuels générés par ces acquisitions a progressé de près de 98 %.

## Le bilan 2022 sur le plan de la gestion locative :

Malgré le contexte et les interrogations liées à l'intégration des contraintes environnementales ainsi que des critères ESG qui se dressent à l'horizon 2023, cette année démontre une nouvelle fois la résilience des locataires qui constituent le patrimoine à laquelle il faut associer la proximité et l'attention qui restent le fil conducteur d'une bonne gestion.

2022 n'aura connu que très peu de rotation et enregistre un taux de vacance de 2,05 % contre 7,8 % à fin 2021. En effet, cette année n'aura été marquée que par le départ du locataire ACTIVENJ à FAMARS, près de Valenciennes, remplacé dans les mois qui s'en sont suivis par EXPLEO REGIONS, déjà locataire sur l'actif en question. A cela, ajoutons que la part des mesures d'accompagnement - attachées aux seules prises à bail - ne représente quant à elle que 0,4 % des loyers facturables annuels. S'agissant des surfaces encore vacantes au 31/12/2022, 65,2 % d'entre elles étaient en cours de négociation sur le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestres 2022 et devraient se concrétiser sur le mois de janvier 2023.

Il est à noter que ce bon taux d'occupation tient aussi des renégociations de baux qui peuvent avoir lieu avec des locataires de poids comme la société LUMIPLAN, locataire sur SAINT HERBLAIN, avec laquelle nous avons signé un bail ferme de 12 ans en contrepartie de travaux d'aménagement et d'isolation qui permettront ainsi d'augmenter les performances énergétiques et par suite de valoriser l'actif.

En dehors des actions directes avec les locataires pour sécuriser le portefeuille de votre SCPI, il peut être aussi judicieux de procéder à l'arbitrage de certains actifs comme cela a pu être fait avec la cession des parts détenues par la SCPI sur l'une de ses filiales. Cette cession, réalisée en décembre 2022, a généré une plus-value brute de 641 324 €.

Enfin, pour clore ce bilan par un autre indicateur capital qui mesure la santé financière des locataires, mettons l'accent sur le taux de recouvrement arrêté au 31/12/2022 qui s'établit à 98,56 % et qui représente pour l'année plus de 6,1 M€ de loyers encaissés. La part des loyers non encaissés n'est attachée qu'à un seul locataire, le groupe NEOKIDS, dont la situation s'est détériorée sur le second semestre et dont les baux représentent 1,56% des loyers annuels attendus. Ce dossier, suivi de près par notre Conseil, faisait l'objet de négociations qui devraient aboutir sur un accord courant 2023.

Dans ce contexte, l'année 2023 devra être abordée avec prudence, tant à l'investissement, qui devra surveiller l'ajustement des valeurs, qu'à la gestion, qui devra chercher à optimiser les dépenses.

## LE PATRIMOINE DE LA SCPI



48

ACTIFS



79 393 m<sup>2</sup>

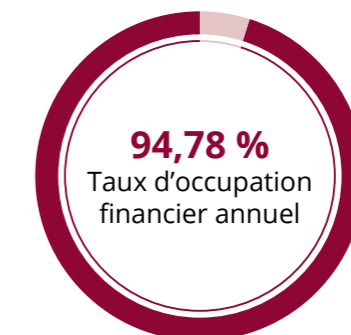
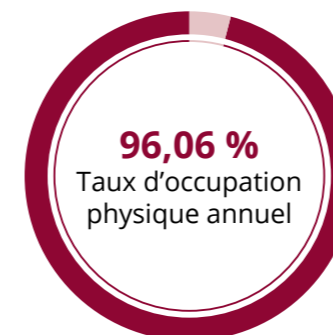
SURFACE GLOBALE



82

LOCATAIRES

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Bureaux
Région parisienne	1,6 %	1,5 %	16,6 %
Province	23,1 %	28,7 %	28,5 %
Totaux	24,7 %	30,2 %	45,1 %

# LES ACQUISITIONS DE 2022



## SAINT-LYÉ

**Prix d'acquisition AEM :** 416 K €  
**Locataire :** Néokids  
**Surface :** VEFA (182 m<sup>2</sup>)  
**Date d'acquisition :** Mars 2022



## ROANNE

**Prix d'acquisition AEM :** 8 M €  
**Locataire :** MCC/Panneaux photovoltaïques ActisunWatt  
**Surface :** 5 343,2 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2022



## SAINT-LAURENT-MÉDOC

**Prix d'acquisition AEM :** 366 K €  
**Locataire :** Neokids  
**Surface :** VEFA (170 m<sup>2</sup>)  
**Date d'acquisition :** Juillet 2022



## REIMS

**Prix d'acquisition AEM :** 4,1 M €  
**Locataire :** Centrakor  
**Surface :** 2 766 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Août 2022



## NÎMES

**Prix d'acquisition AEM :** 811,2 K €  
**Locataire :** Neokids  
**Surface :** 220 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Avril 2022



## TOULOUSE

**Prix d'acquisition AEM :** 3,7 M €  
**Locataires :** McDonalds & Aftral  
**Surface :** 1 901 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mai 2022



## GUIPAVAS

**Prix d'acquisition AEM :** 3,1 M €  
**Locataire :** W3  
**Surface :** 1 080 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2022



## CLERMONT-FERRAND

**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €  
**Locataire :** Société Générale  
**Surface :** 884 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2022



## CORMONTREUIL

**Prix d'acquisition AEM :** 6 M €  
**Locataires :** Portefeuille de 5 actifs dont Animalis  
**Surface :** 1 873,50 m<sup>2</sup> + 102,70 m<sup>2</sup> surface mezzanine  
**Date d'acquisition :** Juin 2022



## CORMONTREUIL

**Prix d'acquisition AEM :** 3,4 M €  
**Locataire :** Aldi  
**Surface :** 1 252 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin/Juillet 2022



## VERSAILLES

**Prix d'acquisition AEM :** 1,9 M €  
**Locataire :** Neokids  
**Surface :** 257 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2022



## SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS

**Prix d'acquisition AEM :** 3,3 M €  
**Locataire :** ALLIANCE AUTOMOBILE  
**Surface :** VEFA (2 051 m<sup>2</sup>)  
**Date d'acquisition :** Octobre 2022



### AGEN

**Prix d'acquisition AEM :** 5,2 M €  
**Locataires :** Go Sport/La Grande récré  
**Surface :** 3 253 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Octobre 2022



### ILLZACH

**Prix d'acquisition AEM :** 5,2 M €  
**Locataire :** SD Services  
**Surface :** 2 448 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Octobre 2022



### SECLIN

**Prix d'acquisition AEM :** 3,9 M €  
**Locataire :** Flipo Richir  
**Surface :** 4 934 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### AVIGNON

**Prix d'acquisition AEM :** 7,2 M €  
**Locataire :** KP1  
**Surface :** 3 068 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Novembre 2022



### SOPHIA-ANTIPOLIS

**Prix d'acquisition AEM :** 9,2 M €  
**Locataire :** BAYA AXESS  
**Surface :** 2 860 m<sup>2</sup> + 120 parkings  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### ROUBAIX

**Prix d'acquisition AEM :** 2 M €  
**Locataires :** Arkea & Cyber Group  
**Surface :** 1 115 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### BOBIGNY

**Prix d'acquisition AEM :** 11,7 M €  
**Locataires :** DIRECCTE, Paierie Départementale, IDC Formation & MGEN  
**Surface :** 5 686 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### ESTILLAC

**Prix d'acquisition AEM :** 5,5 M €  
**Locataire :** Salade 2 Fruits  
**Surface :** 2 442 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### AMIENS

**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €  
**Locataire :** Silvy Terrade  
**Surface :** 891 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2022



Actif de Lieusaint "Carré Sénart", acquis en novembre 2018/ juin 2019

# LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



## CORBIÈRES

**Prix d'acquisition AEM :** 5,8 M €  
**Locataires :** ITER – Agro Service 2000 – Robatel  
**Surface :** 4 814 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2021



## FAMARS

**Prix d'acquisition AEM :** 6,4 M €  
**Locataire :** Agglomération de Valenciennes  
**Surface :** 3 242 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2021



## MONTREUIL

**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** SPEEDY  
**Surface :** 668 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mai 2021



## CARVIN

**Prix d'acquisition AEM :** 1,4 M €  
**Locataire :** Transport de Savoie et Louis-Philippe Navaux  
**Surface :** 1 052 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2021



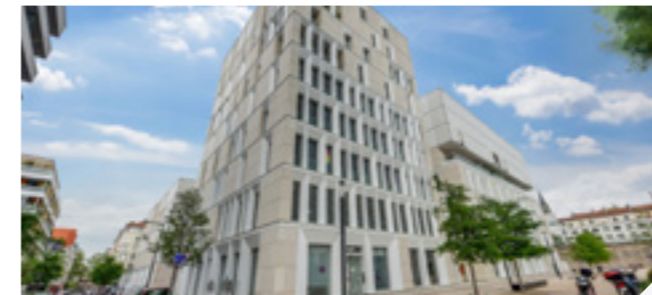
## AJACCIO

**Prix d'acquisition AEM :** 6,4 M €  
**Locataire :** Pôle Emploi  
**Surface :** 1 542 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Novembre 2021



## SAINT-HERBLAIN

**Prix d'acquisition AEM :** 4,1 M €  
**Locataire :** LUMIPLAN  
**Surface :** 1 851 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2021



## LYON

**Prix d'acquisition AEM :** 1 M €  
**Locataire :** Areas Assurances  
**Surface :** 212 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2021



## VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €  
**Locataire :** Quick  
**Surface :** 384 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2020



## LIEUSAINT "SPIRITO VERDE"

**Prix d'acquisition AEM :** 15,9 M €  
**Locataires :** Délégation départementale de Seine et Marne de l'ARS Ile-de-France, le Groupe Partenaire, Ballestrero, Société Générale, La Poste  
**Surface :** 6 061 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2021



## YUTZ

**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** CCI de Moselle  
**Surface :** 495 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2021



## DOUAI-FERLIN

**Prix d'acquisition AEM :** 2,6 M €  
**Locataire :** Quick  
**Surface :** 440 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2020



## DARDILLY

**Prix d'acquisition AEM :** 2,9 M €  
**Locataire :** Vacant  
**Surface :** 931 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Octobre 2020



**MONTIVILLIERS**

Prix d'acquisition AEM : 623 K €  
Locataire : APF  
Surface : 450 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Septembre 2020



**CHALON-SUR-SAÔNE**

Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €  
Locataire : La Vie Saine  
Surface : 1 209 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Septembre 2020



**TOULON**

Prix d'acquisition AEM : 6 M €  
Locataire : Sephora  
Surface : 652 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juin 2020



**CHATTE/BLANZAC**

Prix d'acquisition AEM : 2,1 M €  
Locataire : Agro-Service 2000  
Surface : 2 700 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Mai 2020



**COUËRON/LA ROCHE SUR YON**

Prix d'acquisition AEM : 2,3 M €  
Locataire : SMAC  
Surface : 2 723 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Septembre 2020



**CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (ANDRÉ-JOSEPH)**

Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €  
Locataire : Rubix  
Surface : 1 498 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juillet 2020



**BREST**

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €  
Locataire : Izimmo  
Surface : 540 m<sup>2</sup> + 20 parkings  
Date d'acquisition : Mai 2020



**TARBES**

Prix d'acquisition AEM : 1,7 M €  
Locataires : Banque de France, Esthetic Center, Cerballiance  
Surface : 569 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Décembre 2019



**CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (RÉPUBLIQUE)**

Prix d'acquisition AEM : 656,8 K €  
Locataire : Sergent Major  
Surface : 91 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juillet 2020



**COIGNIÈRES**

Prix d'acquisition AEM : 826,9 K €  
Locataire : Garage DAS  
Surface : 1 157 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juin 2020



**HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN**

Prix d'acquisition AEM : 725 K €  
Locataires : Graham Brown, Sweet Home  
Surface : 535 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Octobre 2019



**PÉRONNE**

Prix d'acquisition AEM : 1,7 M €  
Locataire : Pôle Emploi  
Surface : 1 009 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Mai 2019



### CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF

**Prix d'acquisition AEM :** 1,1 M €  
**Locataires :** Rexel et Solmur  
**Surface :** 901 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2018



### LIEUSAIN "CARRÉ SÉNART"

**Prix d'acquisition AEM :** 3,7 M €  
**Locataires :** Geoparts, CIAMT  
**Surface :** 1 427 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Novembre 2018/Juin 2019

# SURFACE DU PATRIMOINE

Immeubles	Surfaces totales au 31/12/2022	Surfaces vacantes au 31/12/2022
<b>Détention directe</b>		
PÉRONNE	1 009 m <sup>2</sup>	
HALLENNE	535 m <sup>2</sup>	
TARBES	569 m <sup>2</sup>	
BREST	540 m <sup>2</sup>	
CHATTE	1 200 m <sup>2</sup>	
BLANZAC	1 500 m <sup>2</sup>	
COIGNIÈRES	1 157 m <sup>2</sup>	
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (RÉPUBLIQUE)	91 m <sup>2</sup>	
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (ANDRÉ-JOSEPH)	1 498 m <sup>2</sup>	
COUËRON	1 724 m <sup>2</sup>	
LA ROCHE-SUR-YON	999 m <sup>2</sup>	
CHALON-SUR-SAÔNE	1 209 m <sup>2</sup>	
MONTVILLIERS	450 m <sup>2</sup>	
DARDILLY	931 m <sup>2</sup>	931 m <sup>2</sup>
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	384 m <sup>2</sup>	
FERIN	440 m <sup>2</sup>	
LYON	212 m <sup>2</sup>	
CARVIN	1 052 m <sup>2</sup>	
MONTREUIL	668 m <sup>2</sup>	
YUTZ	495 m <sup>2</sup>	
LIEUSAIN	6 061 m <sup>2</sup>	687 m <sup>2</sup>
SAINT-HERBLAIN	1 851 m <sup>2</sup>	

## SURFACE DU PATRIMOINE (SUITE)

Immeubles	Surfaces totales au 31/12/2022	Surfaces vacantes au 31/12/2022
<b>Détention directe</b>		
AJACCIO	1 542 m <sup>2</sup>	
FAMARS	3 242 m <sup>2</sup>	
CORBIÈRES	4 814 m <sup>2</sup>	
ST LYE	182 m <sup>2</sup>	
ROANNE	5 343 m <sup>2</sup>	
NÎMES	220 m <sup>2</sup>	
TOULOUSE	1 901 m <sup>2</sup>	
CORMONTREUIL	3 228 m <sup>2</sup>	
ST LAURENT-MEDOC	170 m <sup>2</sup>	
REIMS	2 766 m <sup>2</sup>	
GUIPAVAS	1 080 m <sup>2</sup>	
CLERMONT-FERRAND	884 m <sup>2</sup>	
VERSAILLES	257 m <sup>2</sup>	
ST MARTIN DES CHAMPS	0 m <sup>2</sup>	
AGEN	3 253 m <sup>2</sup>	
ILLZACH	2 448 m <sup>2</sup>	
AVIGNON	3 068 m <sup>2</sup>	
SOPHIA-ANTIPOLIS	2 860 m <sup>2</sup>	
BOBIGNY	5 686 m <sup>2</sup>	
ESTILLAC	2 442 m <sup>2</sup>	
SECLIN	4 934 m <sup>2</sup>	
ROUBAIX	1 115 m <sup>2</sup>	
AMIENS	891 m <sup>2</sup>	
<b>Total détention directe</b>	<b>76 902 m<sup>2</sup></b>	<b>1 618 m<sup>2</sup></b>
<b>Détention indirecte</b>		
LIEUSAIN (SCI CENTAURUS 100%)	1 427 m <sup>2</sup>	
CAUDEBEC (SCI CENTAURUS 100%)	901 m <sup>2</sup>	
TOULON (SCI FROSTED 25%)	163 m <sup>2</sup>	
<b>Total détention indirecte</b>	<b>2 491 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>79 393 m<sup>2</sup></b>	<b>1 618 m<sup>2</sup></b>



Actif de Montivilliers,  
acquis en septembre 2020

## 4. DONNÉES FINANCIÈRES

---



# LE MARCHÉ DES PARTS

## CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital nominal	147 394 000,00 €
Prime d'émission	42 544 805,78 €
Total des souscriptions	189 938 805,78 €
Nombre de parts	294 788
Nombre d'associés	4 284
Valeur de retrait au 31/12/2022	579,92 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2022 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2022	Nombre d'associés au 31/12/2022	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2022 (€)
2022	147 394 000,00	118 729 969,10	294 788	4 284	11 872 996,91	659,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2019	109	1,92%	0	7	0
2020	100	0,63%	0	7	0
2021	83	0,53%	0	7	0
2022	713	0,63%	0	7	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	620,00	627,50	637,50	648,50
Dividende versé au titre de l'année (€)	38,85	39,73	40,99	41,50
Taux de distribution*	6,27%	6,33%	6,43%	6,40%
Report à nouveau par part (€)**	9,65	4,41	4,87	2,15
Produits financiers par part (€)	12,66	17,27	9,54	3,32

\* Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

\*\* Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	-	0,00%	16,65	28,05%	39,70	69,24%	47,86	83,32%	42,24	91,83%
Produits financiers	4,42	100,00%	42,60	71,75%	17,27	30,12%	9,54	16,61%	3,29	7,16%
Produits divers	-	0,00%	0,12	0,20%	0,37	0,65%	0,05	0,08%	0,47	1,01%
<b>Total</b>	<b>4,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>59,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>57,45</b>	<b>100,00%</b>	<b>46,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges (1)</b>										
Commission de gestion		0,00%	5,92	9,98%	6,35	11,08%	4,70	8,18%	4,34	9,42%
Autres frais de gestion	0,71	15,99%	2,84	4,79%	1,12	1,96%	1,05	1,83%	0,83	1,80%
Entretien du patrimoine	-	0,00%	0,01	0,02%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	-	0,00%	0,06	0,11%	2,40	4,19%	0,23	0,40%	0,60	1,31%
Charges financières	0,44	10,04%	1,95	3,28%	3,12	5,44%	3,07	5,34%	2,33	5,07%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,15</b>	<b>26,03%</b>	<b>10,79</b>	<b>18,18%</b>	<b>13,00</b>	<b>22,67%</b>	<b>9,05</b>	<b>15,76%</b>	<b>8,10</b>	<b>17,62%</b>
<b>Amortissements nets (2)</b>										
Patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Autres	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,02	0,03%	-	0,00%
<b>Provisions nettes (2)</b>										
Pour travaux	-	0,00%	-	0,00%	0,64	1,12%	-	0,00%	-	0,00%
Autres	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,48%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,64</b>	<b>1,12%</b>	<b>0,02</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,22</b>	<b>0,48%</b>
<b>Total</b>										
Résultat courant	3,27	81,43%	48,58	81,82%	43,69	76,21%	48,38	84,22%	37,68	81,91%
Résultat exceptionnel	-	0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	4,37	8,68%
<b>Revenus distribués (3)</b>	<b>2,68</b>	<b>60,55%</b>	<b>38,85</b>	<b>65,57%</b>	<b>39,73</b>	<b>69,31%</b>	<b>40,99</b>	<b>71,35%</b>	<b>41,50</b>	<b>90,22%</b>

(1) hors amortissement prélevés sur la prime d'émission

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2022, l'endettement de la SCPI Cœur de Régions représente 10,73 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Régions n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2022.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2022 sont de 2 104 041 €, dont 313 952 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2022 de 29,50 équivalents temps plein.

En 2022, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2022, égalait 851 038 €, dont 236 595 € de rémunération variable.

## EMPLOI DES FONDS

En €	Total au 31/12/2021 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	71 812 981	118 125 825	189 938 805
+ Emprunts	15 823 259	-713 711	15 109 548
+ Cession d'immeubles	-	-	-
+ Cession de titres	-	500	500
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	3 566 982	5 643 391	9 210 372
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	6 847 472	11 874 247	18 721 718
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	62 759 411	77 424 450	140 183 861
- Achats titres de sociétés	4 000	-500	3 500
- Apport en compte courant	3 583 548	-	3 583 548
- Prêts filiales	1 668 572	-767 921	900 651
+ Plus values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>9 206 255</b>	<b>23 238 948</b>	<b>32 445 203</b>

## FINANCEMENT MIS EN PLACE

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	15 109 548	1 443 348	16 552 896
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

## RÉSULTATS RETENUS

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
Loyers	6 386 911	450 700	6 837 611
Charges non récupérables	202 754	-17 540	185 214
Travaux non récupérables et gros entretien	37 426	850	38 276
Impact des douteux	32 343	-	32 343
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	582 722	57 266	639 988
Autres charges d'exploitation	123 810	2 026	125 836
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	344 545	84 940	429 485
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	279 416	1 058	280 474
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	4 318	2 777	7 095

## ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS

Type d'actifs	Bureaux	Commerce	Logistique et locaux d'activités	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	35 780	19 650	23 963	79 393
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	80 368 353	34 629 558	31 824 149	146 822 060
Valeurs estimées du patrimoine (€)	83 680 000	36 670 000	33 865 000	154 215 000

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 576 945,64	6 386 911,00	22,68	21,67
Excédent brut d'exploitation	2 286 994,61	5 453 022,64	20,13	18,50
Résultat de l'exercice	2 639 146,97	5 562 431,58	23,23	18,87
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	56 814 000,00	147 394 000,00	500,00	500,00
Total des capitaux propres	61 951 331,19	162 640 784,96	545,21	551,72
Immobilisations locatives	62 759 410,86	140 183 860,63	552,32	475,54
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	66 520 000,00	147 415 000,00	585,42	500,07
Valeur comptable	61 951 331,19	162 640 785,00	545,21	551,72
Valeur de réalisation	66 499 780,12	170 358 573,84	585,24	577,90
Valeur de reconstitution*	78 602 465,01	205 566 629,20	691,75	697,34

\* Cette valeur tient compte des frais de brokers engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2021. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 679,03 €

## ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	56 814 000,00	-	90 580 000,00	147 394 000,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	14 998 980,50	-	27 545 824,78	42 544 805,28
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-10 414 453,26	-	-17 517 636,00	-27 932 089,26
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves	-	-	-	-
Reports à nouveau	149 766,30	403 037,86	-	552 804,16
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	2 639 146,97	-2 639 146,97	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-	-	5 566 749,65	5 566 749,65
Acomptes sur distribution	-2 236 109,32	2 236 109,32	-5 485 485,33	-5 485 485,33
<b>Total général</b>	<b>61 951 331,19</b>	<b>-</b>	<b>100 689 453,10</b>	<b>162 640 784,50</b>

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)
<b>Placements</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 62 759 410,86	+ 66 520 000,00	+ 137 991 900,86	+ 147 415 000,00
Immobilisations en cours	+ -	+ -	+ 2 191 959,77	+ -
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- -	- -	- -	- -
Gros entretien	- 13 000,00	- 13 000,00	- 13 000,00	- 13 000,00
Autres provisions pour risques et charges	- -	- -	- -	- -
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+ 4 000,00	+ 791 859,79	+ 3 500,00	+ 490 149,51
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	- -	- -	- -	- -
Provision pour risques et charges	+ -	+ -	+ -	+ -
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>62 750 410,86</b>	<b>67 298 859,79</b>	<b>140 174 360,63</b>	<b>147 892 149,51</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- -	- -	- -	- -
Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 5 252 119,88	+ 5 252 119,88	+ 4 842 580,33	+ 4 842 580,33
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	- -	- -	- -	- -
<b>Total II (placements financiers)</b>	<b>5 252 119,88</b>	<b>5 252 119,88</b>	<b>4 842 580,33</b>	<b>4 842 580,33</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations incorporelles	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations financières	+ -	+ -	+ -	+ -
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 547 954,79	+ 1 547 954,79	+ 38 523,47	+ 38 523,47
Autres créances	+ 5 619 759,73	+ 5 619 759,73	+ 10 105 509,71	+ 10 105 509,71
Avances et acomptes versés	+ -	+ -	+ -	+ -
Provisions pour dépréciation des créances	- -	- -	- 32 343,00	- 32 343,00
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ -	+ -	+ -	+ -
Fonds de remboursement	+ -	+ -	+ -	+ -
Autres disponibilités	+ 5 841 227,01	+ 5 841 227,01	+ 27 208 393,21	+ 27 208 393,21
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>13 008 941,53</b>	<b>13 008 941,53</b>	<b>37 320 083,39</b>	<b>37 320 083,39</b>



Actif de Cormontreuil, acquis en juin/juillet 2022



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022 (SUITE)

<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provision pour litiges et risques	- -	- -	- -	- -
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 15 823 258,80	- 15 823 258,80	- 16 503 884,77	- 16 503 884,77
Dettes d'exploitation	- 770 434,96	- 770 434,96	- 11 095,97	- 11 095,97
Dettes diverses	- 425 618,06	- 425 618,06	- 1 057 150,71	- 1 057 150,71
Dettes diverses/distribution	- 831 173,16	- 831 173,16	- 2 041 729,78	- 2 041 729,78
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-17 850 484,98</b>	<b>-17 850 484,98</b>	<b>-19 613 861,23</b>	<b>-19 613 861,23</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 49 023,05	+ 49 023,05	+ 12 621,94	+ 12 621,94
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ -	+ -	+ -	+ -
Produits constatés d'avance	- 1 258 679,15	- 1 258 679,15	- 95 000,10	- 95 000,10
<b>Total V (comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>-1 209 656,10</b>	<b>-1 209 656,10</b>	<b>-82 378,16</b>	<b>-82 378,16</b>
Capitaux propres comptables	61 951 331,19	-	162 640 784,96	-
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>	<b>-</b>	<b>66 499 780,12</b>	<b>-</b>	<b>170 358 573,84</b>

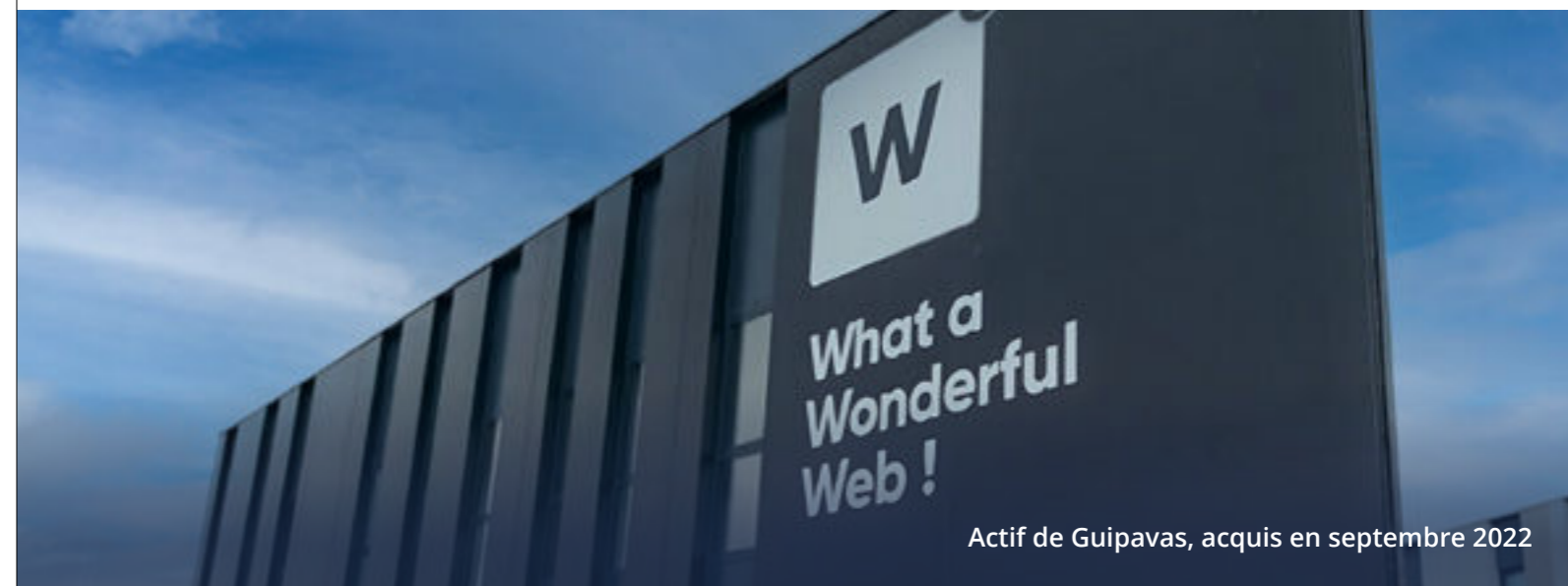
\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 DU 1 er juillet 1971

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	2 576 945,64	6 386 911,00
Charges facturées	240 088,29	835 948,67
Produits annexes	-	-
Autres produits divers	2 477,34	50 405,72
Produits des participations contrôlées	-	278 814,05
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>2 819 511,27</b>	<b>7 552 079,44</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	183 536,07	835 948,67
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 587,90	37 425,72
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	23 412,06	202 754,00
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
<b>Total II (charges immobilières)</b>	<b>219 536,03</b>	<b>1 076 128,39</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>2 599 975,24</b>	<b>6 475 951,05</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022 (SUITE)**

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges d'exploitation	7 099 223,26	17 536 070,57
Reprise de provisions de créances douteuses	-	-
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>7 099 223,26</b>	<b>17 536 070,57</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	256 392,14	639 987,88
Commissions de souscriptions	4 612 007,80	11 872 996,91
Frais d'acquisition	2 487 215,46	5 643 390,59
Diverses charges d'exploitation	56 588,49	123 809,55
Dotation aux amortissements d'exploitation	885,02	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	32 343,00
<b>Total II (charges d'exploitation)</b>	<b>7 413 088,91</b>	<b>18 312 527,93</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II</b>	<b>-313 865,65</b>	<b>-776 457,36</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	358 453,54	-
Dividendes des participations contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	161 917,45	206 880,48
Autres produits financiers	-	602,02
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I (produits financiers)</b>	<b>520 370,99</b>	<b>207 482,50</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	167 333,61	344 544,61
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II (charges financières)</b>	<b>167 333,61</b>	<b>344 544,61</b>
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>353 037,38</b>	<b>-137 062,11</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	4 318,07
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>-</b>	<b>4 318,07</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D=I-II</b>	<b>-</b>	<b>4 318,07</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>2 639 146,97</b>	<b>5 566 749,65</b>



Actif de Guipavas, acquis en septembre 2022

**SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION**

<b>Produits de l'exercice (€)</b>	
Loyers	6 386 911,00
Charges facturées	835 948,67
Autres produits divers	17 865 290,34
<b>Total</b>	<b>25 088 150,01</b>
<b>Charges immobilières</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	835 948,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	37 425,72
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	202 754,00
<b>Total</b>	<b>1 076 128,39</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)</b>	<b>24 012 021,62</b>
Charges d'exploitation de la société	18 312 527,93
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>5 699 493,69</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Reprise dotation provision d'exploitation	-
Dotations PGE	-
Reprise dotation PGE	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	-
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)</b>	<b>5 699 493,69</b>
Produits financiers	207 482,50
Charges financières	344 544,61
<b>Résultat net des opérations financières</b>	<b>-137 062,11</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>5 562 431,58</b>
Produits exceptionnels	4 318,07
Charges exceptionnelles	-
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>4 318,07</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>5 566 749,65</b>

## TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	Exercice 2021 (€)	Exercice 2022 (€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 173 339,09	5 841 227,01
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfices de l'exercice	2 639 146,97	5 566 749,65
Cessions d'actifs	-	500,00
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	38 968 386,14	100 608 188,78
Variation des dettes hors solde sur dividendes	10 534 983,03	3 556 312,11
Dotation aux provisions	-	32 343,00
Dépôts reçus	188 272,91	1 073 913,60
<b>Total des ressources</b>	<b>52 330 789,05</b>	<b>110 838 007,14</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	5 686 179,95	6 459 641,54
<b>Distribution de l'exercice</b>		
Solde des dividendes de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	2 236 109,32	5 485 485,33
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
<b>Acquisition d'actifs</b>	<b>41 740 611,86</b>	<b>77 424 449,77</b>
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	101 264,30
<b>Total des emplois</b>	<b>49 662 901,13</b>	<b>89 470 840,94</b>
Valeurs disponibles en fin d'exercice	5 841 227,01	27 208 393,21



Actif de Clermont-Ferrand, acquis en septembre 2022



Actif de Roubaix, acquis en décembre 2022

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2021	2022
<b>Charges immobilières</b>		
Charges récupérables auprès des locataires	183 536,07	835 948,67
Grosses réparations couvertes	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	12 587,90	37 425,72
Impôts et taxes	-	-
Honoraires liés aux contentieux locatifs	-	-
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	23 412,06	202 754,00
Honoraires divers	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	8 530,00
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>4 924 988,43</b>	<b>12 628 264,34</b>
<b>Rémunération de la société de gestion</b>		
10% des recettes locatives et des recettes financières encaissées	256 392,14	639 987,88
10% sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	4 612 007,80	11 874 246,91
<b>Autres services extérieurs</b>		
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 000,00	24 078,68
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	15 585,00	46 735,00
Honoraires dépositaire	-	21 123,44
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	878,73
Honoraires divers	-	-
CVAE CFE	-	-
Frais d'actes	657,60	586,27
Autres	2 964,26	7 847,00
Diverses charges de gestion courante	30 381,63	12 780,43
<b>Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>2 487 215,46</b>	<b>5 643 390,59</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>885,02</b>	<b>32 343,00</b>
Sont détaillées au point «état des provisions»		
<b>Charges financières</b>	<b>167 333,61</b>	<b>344 544,61</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Produits (€)	2021	2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>2 819 511,27</b>	<b>7 552 079,44</b>
Loyers de vos immeubles	2 576 945,64	6 386 911,00
Charges refacturées	240 088,29	835 948,67
Autres produits	2 477,34	329 219,77
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>7 099 223,26</b>	<b>17 536 070,57</b>
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprise de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	7 099 223,26	17 536 070,57
Honoraires de souscription prélevés sur la prime d'émission	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>520 370,99</b>	<b>207 482,50</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie, les intérêts de retard facturés aux locataires et produits financiers reçus des filiales	520 370,99	207 482,50
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>4 318,07</b>
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
Produits divers de gestion	-	4 318,07
<b>Total produits</b>	<b>10 439 105,52</b>	<b>25 299 950,58</b>
<b>Total des charges</b>	<b>7 799 958,55</b>	<b>19 733 200,93</b>
<b>Résultat</b>	<b>2 639 146,97</b>	<b>5 566 749,65</b>



Actif de Sophia-Antipolis, acquis en décembre 2022



Actif de Péronne, acquis en mai 2019



Actif de Saint-Herblain,  
acquis en septembre 2021

## 5. COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022

---

# INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2022, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de « l'État du patrimoine » sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne « valeurs estimées ». La méthodologie suivie par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.



Actif de Avignon, acquis en novembre 2022



Actif de Roanne, acquis en mars 2022

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	62 759 411	77 424 450	-	140 183 861
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>62 759 411</b>	<b>77 424 450</b>	<b>-</b>	<b>140 183 861</b>

État des provisions (€)	Cumulées au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2022
Provisions pour gros entretien	13 000,00	-	-	13 000,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 000,00</b>

AFFECTATION DU RÉSULTAT (€)				
Report à nouveau antérieur	2 639 147	5 566 750	2 639 147	5 566 750
Dividendes versés aux associés	-2 236 109	-5 485 485	-2 236 109	-5 485 485
Report à nouveau	149 766	403 038	-	552 804
<b>Total</b>	<b>552 804</b>	<b>484 302</b>	<b>403 038</b>	<b>634 068</b>

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	38 523,47	38 523,47	-
Créances fiscales	1 125 926,61	1 125 926,61	-
Débiteurs divers	10 597 648,44	10 597 648,44	-
<b>Total</b>	<b>11 762 098,52</b>	<b>11 762 098,52</b>	<b>-</b>



État des dettes	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Emprunts	15 109 548,23	543 183,00	14 566 365,23
Dépôt de garantie des locataires	1 358 409,26	-	1 358 409,26
Locataires avance sur charges	-	-	-
Dettes fiscales	293 411,00	293 411,00	-
Associés, solde sur distribution	-	-	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 095,97	11 095,97	-
<b>Total</b>	<b>16 772 464,46</b>	<b>847 689,97</b>	<b>15 924 774,49</b>

Les dettes fiscales représentent principalement l'impôt sur la plus-value de cession et de la taxe foncière au mois de décembre 2022

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Capital souscrit	56 814 000,00	90 580 000,00	-	147 394 000,00
Prime d'émission	14 998 980,50	27 545 824,78	-	42 544 805,28
Prélèvement sur prime d'émission	-10 414 453,26	-	17 517 636,00	-27 932 089,26
<b>Total</b>	<b>61 398 527,24</b>	<b>118 125 824,78</b>	<b>17 517 636,00</b>	<b>162 006 716,02</b>

Le capital social au 31/12/2022 est composé de 294 788 parts  
La prime d'émission unitaire est de 159 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
	-	<b>641 324,00</b>	<b>641 324,00</b>	-

## ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31/12/2022

En €	Exercice N
Dettes garanties	13 270 000
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties données	-
Garanties reçues	37 825
Aval, cautions	229 939

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	Montant provision 01/01/2022 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2022 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.22	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.22	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	13 000,00	-	-	-	-	13 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 000,00</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs	3 500	490 150
Ecart d'acquisition	-	-
<b>Total (prix d'acquisition)</b>	<b>3 500</b>	<b>490 150</b>

Autres actifs à caractère immobilier (€)	
	Intérêts courus
Prêts aux filiales	900 651
Comptes courants	3 941 930

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Report à nouveau (€)	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS	4 276 677	4 276 677	1 000	-	278 814	278 814	1 000	100%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées : SCI FROSTED	900 651	900 651	10 000	-	-	-	10 000	25%
<b>Total</b>	<b>5 177 328</b>	<b>5 177 328</b>	<b>11 000</b>	<b>-</b>	<b>278 814</b>	<b>278 814</b>	<b>11 000</b>	<b>-</b>

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022**

Désignation des immeubles	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2022 (€)	Évolution par rapport au prix HF/HD
PÉRONNE	1 009	14/05/2019	1 570 000	181 976	1 751 976	1 610 000	2,55 %
HALLENES	535	15/10/2019	678 204	46 796	725 000	710 000	4,79 %
TARBES	569	23/12/2019	1 424 361	25 639	1 450 000	1 310 000	-8,03 %
BREST	540	15/05/2020	1 330 000	124 144	1 454 144	1 340 000	0,75 %
CHATTE	1 200	20/05/2020	1 058 500	60 450	1 118 950	1 110 000	4,87 %
BLANZAC	1 500	20/05/2020	962 400	58 350	1 020 750	1 200 000	24,69 %
COIGNIÈRES	1 157	16/06/2020	767 404	59 500	826 904	1 030 000	34,22 %
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (RÉPUBLIQUE)	91	09/07/2020	590 000	66 825	656 825	650 000	10,17 %
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (ANDRÉ-JOSEPH)	1 498	10/07/2020	1 096 495	77 500	1 173 995	1 300 000	18,56 %
COUÉRON	1 724	04/09/2020	1 480 000	117 080	1 597 080	1 820 000	22,97 %
LA-ROCHE-SUR-YON	999	04/09/2020	645 000	87 420	732 420	750 000	16,28 %
CHALON-SUR-SAÔNE	1 209	28/09/2020	1 727 273	172 727	1 900 000	2 050 000	18,68 %
MONTVILLIERS	450	01/10/2020	523 854	36 146	560 000	620 000	18,35 %
DARDILLY	931	28/10/2020	2 430 000	172 400	2 602 400	2 640 000	8,64 %
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	384	29/12/2020	1 668 182	166 818	1 835 000	2 370 000	42,07 %
FERIN	440	29/12/2020	2 377 273	237 727	2 615 000	3 010 000	26,62 %
LYON	212	23/03/2021	950 000	67 170	1 017 170	990 000	4,21 %
CARVIN	1 052	31/03/2021	1 306 450	137 240	1 443 690	1 500 000	14,81 %
MONTREUIL	668	19/05/2021	1 300 000	178 955	1 478 955	1 450 000	11,54 %
YUTZ	495	28/06/2021	1 369 224	118 290	1 487 514	1 370 000	0,06 %
LIEUSAIN	6 061	24/09/2021	15 395 000	530 600	15 925 600	16 340 000	6,14 %
SAINT-HERBLAIN	1 851	28/09/2021	3 675 000	402 250	4 077 250	4 370 000	18,91 %
AJACCIO	1 542	24/11/2021	5 705 000	679 300	6 384 300	5 600 000	-1,84 %
FAMARS	3 242	14/12/2021	5 800 000	546 500	6 346 500	6 250 000	7,76 %
CORBIÈRES	4 814	15/12/2021	5 593 800	790 500	6 384 300	5 840 000	4,40 %
ST LYE	182	03/03/2022	404 163	11 837	416 000	400 000	-1,03 %
ROANNE	5 343	14/03/2022	7 835 000	141 500	7 976 500	7 835 000	0,00 %
NÎMES	220	04/04/2022	753 000	58 162	811 162	500 000	-33,60 %
TOULOUSE	1 901	24/05/2022	3 331 200	374 000	3 705 200	3 500 000	5,07 %
CORMONTREUIL	3 228	13/06/2022	8 770 000	607 000	9 377 000	8 770 000	0,00 %
SAINT-LAURENT-MEDOC	170	28/07/2022	355 586	10 414	366 000	410 000	15,30 %
REIMS	2 766	12/08/2022	3 965 640	81 000	4 046 640	4 100 000	3,39 %
GUIPAVAS	1 080	15/09/2022	3 000 000	145 600	3 145 600	3 000 000	0,00 %
CLERMONT-FERRAND	884	30/09/2022	1 650 000	183 125	1 833 125	1 650 000	0,00 %
VERSAILLES	257	01/10/2022	1 740 000	167 341	1 907 341	1 700 000	-2,30 %
SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	VEFA	20/10/2022	3 200 000	116 700	3 316 700	3 200 000	0,00 %
AGEN	3 253	24/10/2022	4 890 000	338 350	5 228 350	4 890 000	0,00 %
ILLZACH	2 448	27/10/2022	1 500 000	144 500	1 644 500	1 500 000	0,00 %
AVIGNON	3 068	02/11/2022	6 710 000	463 100	7 173 100	6 710 000	0,00 %
SOPHIA-ANTIPOLIS	2 860	01/12/2022	8436 650	782 657	9 219 307	8 440 000	0,04 %
BOBIGNY	5 686	15/12/2022	10 900 000	817 042	11 717 042	10 900 000	0,00 %
ESTILLAC	2 442	15/12/2022	5 300 000	223 500	5 523 500	5 840 000	10,19 %
SECLIN	4 934	22/12/2022	3 300 000	382 804	3 682 804	3 300 000	0,00 %
ROUBAIX	1 115	28/12/2022	1 850 000	158 750	2 008 750	1 960 000	5,95 %
AMIENS	891	29/12/2022	1 580 000	113 500	1 693 500	1 580 000	0,00 %
<b>TOTAL DETENTION</b>	<b>76 902</b>		<b>140 894 658</b>	<b>10 463 186</b>	<b>151 357 844</b>	<b>147 415 000</b>	<b>4,63 %</b>
LIEUSAIN (SCI Centaurus 100 %)	1 471	30/11/2018	3 484 221	249 724	3 733 945	4 100 000	17,67 %
CAUDEBEC (SCI Centaurus 100 %)	901	04/12/2018	1 040 000	62 694	1 102 694	1 200 000	15,38 %
TOULON (SCI Frosted 25 %)	163	01/06/2020	1 403 181	96 819	1 500 000	1 500 000	6,90 %
<b>TOTAL</b>	<b>79 393</b>		<b>146 822 060</b>	<b>10 872 424</b>	<b>157 694 483</b>	<b>154 215 000</b>	<b>5,04 %</b>

Participations	Date d'acquisition	Valeur des titres de participation (€)	Total (€)	Actif net réévalué 31/12/2022 (€)
SCI CENTAURUS (100%)	20/11/2018	1 000	1 000	449 753
SCI FROSTED (25%)	01/04/2020	2 500	2 500	40 396
<b>Total</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	<b>490 149</b>

**ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI**

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2022		294 788
En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	140 183 861,00	-
Autres actifs nets (1)	22 456 924,00	-
<b>Valeur comptable</b>	<b>162 640 785,00</b>	<b>551,72</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	147 901 650,00	-
Autres actifs nets (1)	22 456 924,00	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>170 358 573,00</b>	<b>577,90</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	19 426 529,20	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement	10 384 002,00	-
Frais broker	5 397 525,00	-
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>205 566 629,20</b>	<b>697,34</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

**CLASSIFICATION « DISCLOSURE » DE LA SCPI**

La SCPI Cœur de Régions est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2022, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur de Régions ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SCPI.



Actif de Lieusaint "Carré Sénart",  
acquis en novembre 2018/juin 2019

## 6. RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI COEUR DE REGIONS clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR DE REGIONS. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI s'est élevée à 118 334 225 euros, dont 408 244 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 118 742 469 euros correspondant à la souscription de 181 873 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 189 938 805 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 19 avril 2023, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 20 nouveaux actifs en 2022, ces derniers étant situés à Roanne, Nîmes, Saint Lyé (VEFA), Toulouse, Cormontreuil (2 actifs), St Laurent Médoc (VEFA), Reims, Guipavas, Clermont-Ferrand, Versailles, St Martin des Champs (VEFA), Agen, Illzach, Avignon, Sophia Antipolis, Bobigny, Estillac, Seclin, Roubaix et Amiens.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 42 417 m<sup>2</sup> supplémentaires, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : MCC, MC DONALD'S, ANIMALIS, ALDI, CENTRAKOR, SOCIETE GENERALE, BAYA ACCESS ou encore ARKEA BANQUE ainsi qu'à certains organismes publics tels que la DRIEETS IDF ou la PAIERIE DEPARTEMENTALE.

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux et activités, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2022 de ces nouveaux actifs est de 6,73% et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 5,53% et 9,54%.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI COEUR DE REGIONS s'élève à 146 822 060 € hors droits, soit 157 694 483 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 19 avril 2023, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR DE REGIONS, réalisée à la fin de l'exercice 2022 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 154 215 000 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR DE REGIONS qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 19 avril 2023.

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat net de 5 566 750 €, contre 2 639 147 € en 2021, soit une progression de 111 %. Par part, le résultat passe de 48,38 € à 37,71 €. Au résultat net s'ajoute 641 324 € de plus-value de cession réalisée en 2022. Le résultat distribuable est ainsi de 6 208 074 €.

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

- Distribution de dividendes pour 6 126 809 € (soit 41,50 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 81 265 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

## Conventions visées par l'article L.214-106 du code Monétaire et Financier

Votre Conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

## Projet de résolutions à l'Assemblée Générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 19 avril 2023 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'assemblée générale ordinaire n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'assemblée générale extraordinaire, et notamment celles visées ci-après, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion vous propose notamment : (i) d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire afin de le porter de 500.000.000 € à 1.000.000.000 €, (ii) de supprimer la mention des statuts relative au délai de jouissance des parts sociales, (iii) de modifier les stipulations statutaires relatives aux attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, (iv) de modifier la formulation de l'article relatif à la commission de souscription et de gestion de la Société de Gestion, (v) d'introduire dans les statuts un paragraphe relatif à la possibilité de recourir à la télécommunication électronique pour la convocation des Associés (qui y consentent) aux assemblées générales, et à la possibilité pour ces derniers de voter par voie électronique, ceci afin de permettre une simplification dans la communication entre la Société et les Associés et une baisse des coûts, et (vi) de prévoir dans les statuts que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Nous invitons les Associés à participer à notre assemblée générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 20 juin 2023, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

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

# LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR DE REGIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris le 13 juin 2023

Par STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

# LE RAPPORT SPÉCIAL **SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## **Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

## **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

### *Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs*

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### • **Commission de souscription**

Afin de préparer les augmentations de capital de la SCPI COEUR DE RÉGIONS, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission de souscription s'élève à 11 874 246,91 € HT.

#### • **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE RÉGIONS et la gestion des biens sociaux, une commission forfaitaire de 12% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI sont perçus par la société de gestion.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission de gestion s'élève à 639 987,88 € HT.

Fait à Paris le 13 juin 2023

Par **STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS**

# LES PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À TITRE **ORDINAIRE**

1

## **PREMIÈRE RÉOLUTION**

### **Approbation des comptes et rapport annuel**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 5 566 749,65 € et un capital social nominal de 147 394 000 €.

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

2

## **DEUXIÈME RÉOLUTION**

### **Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 6 760 877,81 € (Résultat 2022 : 5 566 749,65 € + Report à nouveau : 552 804,16 € + Plus-value de cession réalisée 2022 : 641 324 €) à la distribution de dividendes pour 6 126 809,33 € et le solde au report à nouveau, soit 634 068,48 €.

3

## **TROISIÈME RÉOLUTION**

### **Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)**

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

- Valeur comptable : 162 640 784,77 €, soit 551,72 € par part ;
- Valeur de réalisation : 170 358 573,64 €, soit 577,90 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 205 566 630,31 €, soit 697,34 € par part.

4

## **QUATRIÈME RÉOLUTION**

### **Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

**5****CINQUIÈME RÉOLUTION****Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE REGIONS, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI CŒUR DE REGIONS, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

**6****SIXIÈME RÉOLUTION****Nomination de l'Expert immobilier**

L'Assemblée Générale décide de nommer, en qualité d'Expert immobilier :

- La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, domiciliée 7 Promenade Germaine SABLON, 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 788 276 806, pour une durée de cinq (5) ans.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

**7****SEPTIÈME RÉOLUTION****Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.

**À TITRE EXTRAORDINAIRE****1****PREMIÈRE RÉOLUTION****Modification de l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – Capital social maximum statutaire) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – capital social maximum statutaire) des statuts de la SCPI comme suit :

**Ancienne rédaction**

**« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL  
[-]**

- *Capital social maximum statutaire*

*Le capital social maximum statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €). Il est divisé en un million (1 000 000) de parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale. »*

**Nouvelle rédaction**

**« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL  
[...]**

- *Capital social maximum statutaire*

*Le capital social maximum statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à un milliard d'euros (1.000.000.000 €). Il est divisé en deux millions (2 000 000) de parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale. »*

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

**2****DEUXIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI, afin de supprimer la mention du délai de jouissance des parts sociales, comme suit :

**Ancienne rédaction**

**« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

*Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.*

*Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé :*

- *dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription ;*
- *en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;*
- *en cas de cession, le cédant 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 compter de la même date.*

*La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »*

**Nouvelle rédaction**

**« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

*Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.*

*Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé :*

- *en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;*
- *en cas de cession, le cédant 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 compter de la même date.*

*La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »*

**TROISIÈME RÉSOLUTION****Modification de l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

*La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.*

*La société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux articles 28 et 29 ci-après :*

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

*La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. ».*

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.  
L'assemblée générale ordinaire fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

**QUATRIÈME RÉSOLUTION****Modification de l'article 22 (REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22 (RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI, afin de modifier les formulations relatives (i) à la commission de souscription et (ii) à la commission de gestion de la Société de Gestion, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

*La société de gestion percevra :*

**1. Une 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 12 % TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.*

[...]

**3. Une commission de gestion**

*La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 12% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et 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. [...]* »

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion percevra :

**1. Une 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.

[...]

**3. Une 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. [...]

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION****Modification de l'article 27 (ASSEMBLÉES GÉNÉRALES) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 27 (ASSEMBLÉES GÉNÉRALES) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer un paragraphe sur la convocation des associés aux assemblées générales par télécommunication électronique, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

**[–]**

**• Convocation**

*Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.*

[...]

*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.*

*Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.*

**• Organisation de l'assemblée générale**

[...]

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

**[...]**

**• Convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

[...]

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.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

**Convocation par télécommunication électronique**

Conformément à l'article R. 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités



prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société 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 réglementaires 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 (20) jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

- **Organisation de l'assemblée générale**

[...]

Le reste de l'article 27 demeure inchangé.

6

## SIXIÈME RÉSOLUTION

### **Modification des articles 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les articles 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer une mention prévoyant que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission, comme suit :

#### **MODIFICATION DE L'ARTICLE 9**

##### **Ancienne rédaction**

#### **« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée 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,
- Préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés,

[...]

##### **Nouvelle rédaction**

#### **« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée 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, dont les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion,
- Préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés,

[...]

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

#### **MODIFICATION DE L'ARTICLE 33**

##### **Ancienne rédaction**

#### **« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des

divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices". »

##### **Nouvelle rédaction**

#### **« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

En outre, pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1er janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies. »

7

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

### **Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



📍 29, rue Vernet, 75008 Paris

☎ 01 42 89 19 52

✉ [contact@sogénial.fr](mailto:contact@sogénial.fr)

🌐 [sogénial.fr](http://sogénial.fr)

**SOGENIAL IMMOBILIER**  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP-1200026