

RAPPORT ANNUEL

2022

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS


SOGENIAL
—IMMOBILIER—

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



S

O

M

N

A

I

TAB**L**E DES MA

1

INTRODUCTION

ORGANES DE DIRECTION ET DE
LE MOT DU PRÉSIDENT
L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMO

2

POINT CONJONCTURE D

L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

3

LE PATRIMOINE DE LA S

PATRIMOINE : LE BILAN 2022
LES ACQUISITIONS DE 2022
LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI
SURFACE DU PATRIMOINE

4

DONNÉES FINANCIÈRES

LE MARCHÉ DES PARTS
LES DONNÉES FINANCIÈRES

5

COMPTES ET ANNEXES



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

Retrouvez-nous sur Internet : 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 Plac capital variable, dédiée à l'investissement en bu activités dans les régions françaises.

La SCPI Cœur de Régions a reçu le visa de l'A Financiers le 27 novembre 2018, sous le n° CPI

CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR

• Madame Françoise BOUVIER, Présidente Surveillance

Membres

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

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

EXPERT IMMOBILIER

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,

7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

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^{er} juillet ainsi que le 1^{er} 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.

L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IM

UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la région de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur indépendance.

LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022



1 Md €
d'encours gérés



**+ de
424 000 m²**

2. POINT

AGC ALL CHALLENGES INSIDE



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^e 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.

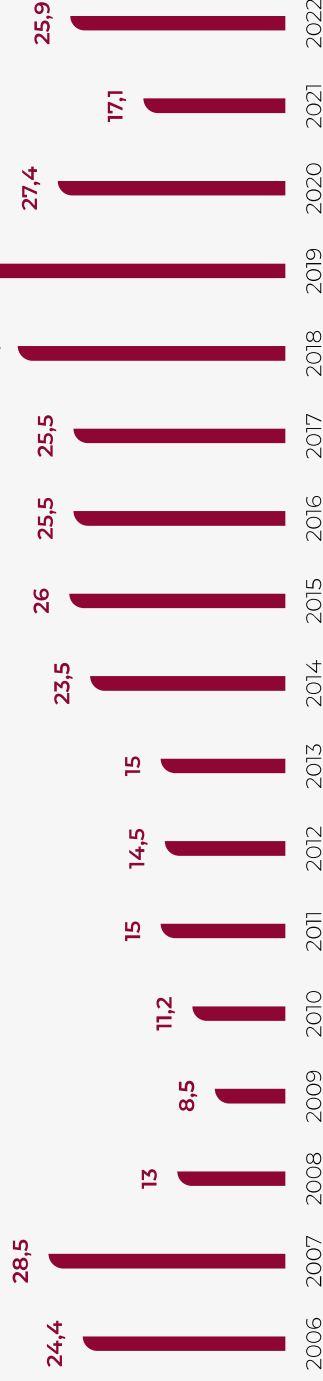
Seulement 13 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées au 4^e trimestre 2022 (contre 26 au T4 2021)

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)

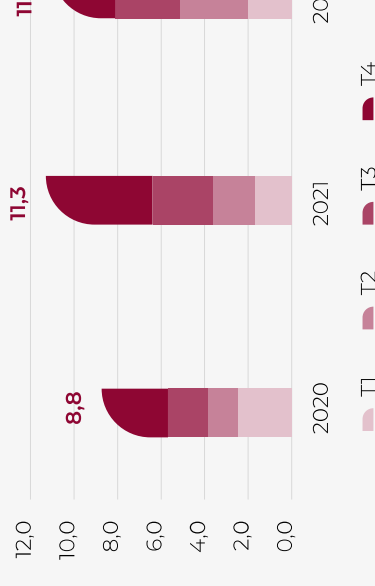


Source : BPC Solutions immobilières

Au 4^e trimestre, les taux ont poursuivi leur progression de 25 points de base pour l'ensemble des pays, compris les commerces de pieds d'immeuble qui jusqu'à présent été épargnés. Le retourne

BUREAUX EN MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Volumes investis (en milliards d'euros)



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

Les marchés régionaux se sont montrés résilients toute l'année 2023, avec plus de 11 milliard d'euros sur l'ensemble de l'année. Au 4^e trimestre, 2,9 milliards d'euros ont été investis en régions, supérieurs à ceux 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 pour la 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^{er} trimestre du portefeuille d'entrepôts « Trio ») contre 4 en 2021.

“ Les r
sont
toute
de

Concernant la répartition des volumes investis par métropole, Lyon conserve sa 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 m² 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 m² 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. »

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

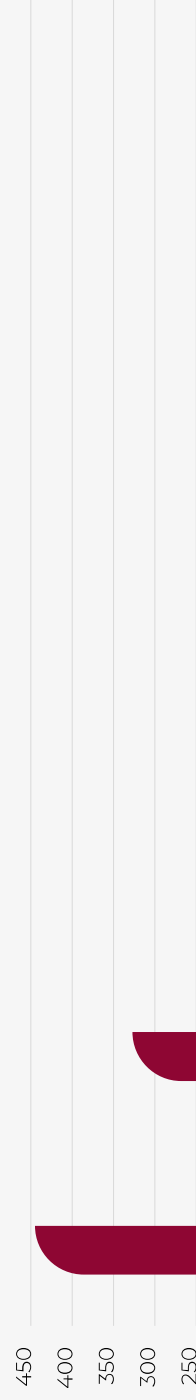
De nombreux marchés font actuellement face à une pénurie d'offre neuve à l'image du marché Provence qui a vu son activité largement impactée par un manque d'offres adaptées ou Toulouse qui voit son stock d'offres neuves plafonner à 7 % du stock total.

En conséquence, les taux de vacance observés se situent en moyenne autour de 4 %, signe de la difficulté à louer à l'offre. Cette dernière est particulièrement pauvre à l'image d'Aix-Marseille (2,6 %) ou Nice Sophia-Antipolis (2,6 %).



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

(en milliers de m²)



3. LE PA SCPI CDE



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 m², 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 m² exploité par MCC France pour leur activité d'étiquetage, CORMONTREUIL, un retail park de plus de 3 120 m² abritant 6 locataires dont ALDI, ANIMALIS ou encore ATOL, SOPHIA ANTIPOLIS, un immeuble de bureaux de 2 860 m² 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 m² 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 %.

Il est à noter que ce bon taux d'occupation tient locataires de poids comme la société LUMIPLA bail ferme de 12 ans en contrepartie de travaux performances énergétiques et par suite de valo

En dehors des actions directes avec les locataire de procéder à l'arbitrage de certains actifs comm l'une de ses filiales. Cette cession, réalisée en d

Enfin, pour clore ce bilan par un autre indicateur sur le taux de recouvrement arrêté au 31/12/2020 de loyers encaissés. La part des loyers non en la situation s'est détériorée sur le second sem Ce dossier, suivi de près par notre Conseil, fais 2023.

Dans ce contexte, l'année 2023 devra être a l'ajustement des valeurs, qu'à la gestion, qui de

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

 **48**
ACTIFS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



LES ACQUISITIONS DE 2022



SAINT-LYÉ

Prix d'acquisition AEM : 416 K €
Locataire : Néokids
Surface : VEFA (182 m²)
Date d'acquisition : Mars 2022



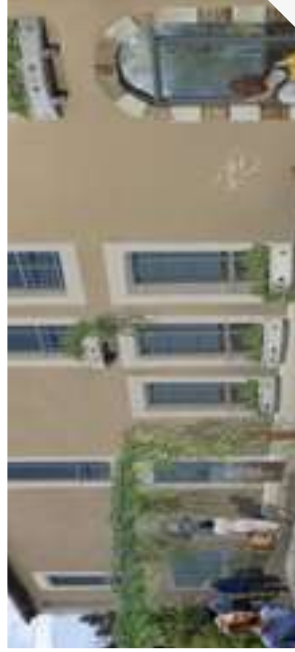
ROANNE

Prix d'acquisition AEM : 8 M €
Locataire : MCC/Panneaux photovoltaïques ActisunWatt
Surface : 5 343,2 m²
Date d'acquisition : Mars 2022



SAINT-LAURENT-MÉDOC

Prix d'acquisition AEM : 366 K €
Locataire : Neokids
Surface : VEFA (170 m²)
Date d'acquisition : Juillet 2022



NÎMES

Prix d'acquisition AEM : 811,2 K €
Locataire : Neokids
Surface : 220 m²
Date d'acquisition : Avril 2022



TOULOUSE

Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €
Locataires : McDonalds & Afrtal
Surface : 1 901 m²
Date d'acquisition : Mai 2022



GUIPAVAS

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



AGEN

Prix d'acquisition AEM : 5,2 M €
Locataires : Go Sport/La Grande récré
Surface : 3 253 m²
Date d'acquisition : Octobre 2022



ILLZACH

Prix d'acquisition AEM : 5,2 M €
Locataire : SD Services
Surface : 2 448 m²
Date d'acquisition : Octobre 2022



SECLIN

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



AVIGNON

Prix d'acquisition AEM : 7,2 M €
Locataire : KP1
Surface : 3 068 m²
Date d'acquisition : Novembre 2022



SOPHIA-ANTIPOLIS

Prix d'acquisition AEM : 9,2 M €
Locataire : BAYA AXESS
Surface : 2 860 m² + 120 parkings
Date d'acquisition : Décembre 2022



ROUBAIX

Prix d'acquisition AEM : 2 M €
Locataires : Arkea & Cyber Group
Surface : 1 115 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022

LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



CORBIÈRES

Prix d'acquisition AEM : 5,8 M €
Locataires : ITER – Agro Service 2000 – Robatel
Surface : 4 814 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021



FAMARS

Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €
Locataire : Agglomération de Valenciennes
Surface : 3 242 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021



MONTREUIL

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



AJACCIO

Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €
Locataire : Pôle Emploi
Surface : 1 542 m²
Date d'acquisition : Novembre 2021



SAINT-HERBLAIN

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



LYON

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



MONTIVILLIERS

Prix d'acquisition AEM : 623 K €

Locataire : APF

Surface : 450 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



CHALON-SUR-SAÛNE

Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €

Locataire : La Vie Saïne

Surface : 1 209 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



TOULON

Prix d'acquisition AEM : 6 M €

Locataire : Sephora

Surface : 652 m²

Date d'acquisition : Juin 2020



COUËRON/LA ROCHE SUR YON

Prix d'acquisition AEM : 2,3 M €

Locataire : SMAC

Surface : 2 723 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



CHARLEVILLE-MÉZIÈRES (ANDRÉ-JOSEPH)

Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €

Locataire : Rubix

Surface : 1 498 m²

Date d'acquisition : Juillet 2020



BREST

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataire : Izimmo

Surface : 540 m² + 20 parkings

Date d'acquisition : Mai 2020



CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF

Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €

Locataires : Rexel et Solmur

Surface : 901 m²

Date d'acquisition : Décembre 2018



LIEUSAIN'T "CARRÉ SÉNART"

Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €

Locataires : Geoparts, CIAMT

Surface : 1 427 m²

Date d'acquisition : Novembre 2018/Juin 2019

SURFACE DU PATRIMOINE

SURFACE DU PATRIMOINE (SUITE)

Immeubles	
Détection directe	
AJACCIO	
FAMARS	
CORBIÈRES	
ST LYE	
ROANNE	
NÎMES	
TOULOUSE	
CORMONTREUIL	
ST LAURENT-MEDOC	
REIMS	
GUIPAVAS	
CLERMOND-FERRAND	
VERSAILLES	
ST MARTIN DES CHAMPS	
AGEN	
ILLZACH	
AVIGNON	
SOPHIA-ANTIPOLIS	
BOBIGNY	
ESTILLAC	
SECLIN	
ROUBAIX	
AMIENS	
Total détection directe	
Détection indirecte	
LIEUSAIN'T (SCI CENTAURUS 100%)	
CAUDEBEC (SCI CENTAURUS 100%)	
TOULON (SCI FROSTED 25%)	

Immeubles	Surfaces totales au 31/12/2022	Surfaces vacantes au 31/12/2022
Détection directe		
PÉRONNE	1 009 m ²	
HALLENNE	535 m ²	
TARBES	569 m ²	
BREST	540 m ²	
CHATTE	1 200 m ²	
BLANZAC	1 500 m ²	
COIGNIÈRES	1 157 m ²	
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (RÉPUBLIQUE)	91 m ²	
CHARLEVILLE-MEZIÈRES (ANDRÉ-JOSEPH)	1 498 m ²	
COUËRON	1 724 m ²	



LE MARCHÉ DES PARTS

LES DONNÉES FINANCIÈRES

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 CESSIION

Année	Nombre de parts créées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2019	109	1,92%	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 PAR PART DES RÉSULTATS

Évolution par part des résultats financiers au 31/12/2022

	Valeur par part (€)	2018 % du total revenue	2022 % du total revenue
Revenus			
Recettes locatives brutes	-	0,00%	100,00%
Produits financiers	4,42	100,00%	4,42
Produits divers	-	0,00%	0,00%
Total	4,42	100,00%	5,55
Charges (1)			
Commission de gestion		0,00%	0,00%
Autres frais de gestion	0,71	15,99%	0,71
Entretien du patrimoine	-	0,00%	0,00%
Charges locatives non récupérables	-	0,00%	0,00%
Charges financières	0,44	10,04%	0,44
Sous-total charges externes	1,15	26,03%	1,15
Amortissements nets (2)			
Patrimoine	-	0,00%	0,00%
Autres	-	0,00%	0,00%
Provisions nettes (2)			
Pour travaux	-	0,00%	0,00%
Autres	-	0,00%	0,00%
Sous-total charges internes	-	-	-
Total			
Résultat courant	3,27	81,43%	4,40
Résultat exceptionnel	-	0,00%	0,00%

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	-	-	-
Sommes restant à investir	9 206 255	23 238 948	32 445 203

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
Composants du résultat immobilier			
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
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	582 722	57 266	639 988

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	Exercice
I - Compte de résultat	
Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 570
Excédent brut d'exploitation	2 280
Résultat de l'exercice	2 630
II - Valeurs bilantielles	
Capital social	56 810
Total des capitaux propres	61 950
Immobilisations locatives	62 750
III - Patrimoine	
Valeur vénale des immeubles	66 520
Valeur comptable	61 950
Valeur de réalisation	66 490
Valeur de reconstitution*	78 600

* Cette valeur tient compte des frais de brokers engagés pour l'exercice 2021. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution est de 78 600 €.

ANALYSE ET VARIATIONS DES CAP

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	d'ouverture
Capital	
Capital souscrit	56 810
Capital en cours de souscription	
Primes d'émission	
Primes d'émission	14 900
Primes d'émission en cours de souscription	
Prélèvement sur prime d'émission	-10 400
Écarts d'évaluation	

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)
Placements				
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	+ -
Provisions liées aux placements immobiliers				
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	- -	- -	- -	- -
Titres financiers contrôlés				
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	+ -	+ -	+ -	+ -
Total I (placements immobiliers)	62 750 410,86	67 298 859,79	140 174 360,63	147 892 149,51
Immobilisations financières				
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	- -	- -	- -	- -
Total II (placements financiers)	5 252 119,88	5 252 119,88	4 842 580,33	4 842 580,33
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations incorporelles	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations financières	+ -	+ -	+ -	+ -
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 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
Valeurs de placement et disponibilités				
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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

Provisions générales pour risques et charges	
Provision pour litiges et risques	-
Dettes	
Dettes financières	- 1
Dettes d'exploitation	-
Dettes diverses	-
Dettes diverses/distribution	-
Total IV (passifs d'exploitation)	-1
Comptes de régularisation actif et passif	
Charges constatées d'avance	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+
Produits constatés d'avance	- 1
Total V (comptes de régularisation actif et passif)	-1
Capitaux propres comptables	6
Valeur estimée du patrimoine *	

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021

En €	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	
Charges facturées	
Produits annexes	
Autres produits divers	
Produits des participations contrôlées	
Reprise de provisions	

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

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Produits d'exploitation		
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	-	-
Total I (produits d'exploitation)	7 099 223,26	17 536 070,57
Charges d'exploitation		
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
Total II (charges d'exploitation)	7 413 088,91	18 312 527,93
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II	-313 865,65	-776 457,36
Produits financiers		
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	-	-
Total I (produits financiers)	520 370,99	207 482,50
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	167 333,61	344 544,61
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	167 333,61	344 544,61
Résultat financier C=I-II	353 037,38	-137 062,11

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GES

Produits de l'exercice (€)
Loyers
Charges facturées
Autres produits divers
Total
Charges immobilières
Charges ayant leur contrepartie en produits
Charges d'entretien du patrimoine locatif
Grosses réparations
Autres charges immobilières
Total
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)
Charges d'exploitation de la société
Excédent brut d'exploitation
Dotations aux amortissements d'exploitation
Reprise dotation provision d'exploitation

TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	Exercice 2021 (€)	Exercice 2022 (€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	3 173 339,09	5 841 227,01
Ressources de l'exercice		
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
Dotations aux provisions	-	32 343,00
Dépôts reçus	188 272,91	1 073 913,60
Total des ressources	52 330 789,05	110 838 007,14
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	5 686 179,95	6 459 641,54
Distribution de l'exercice		
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	-	-
Acquisition d'actifs	41 740 611,86	77 424 449,77
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	101 264,30
Total des emplois	49 662 901,13	89 470 840,94
Valeurs disponibles en fin d'exercice	5 841 227,01	27 208 393,21

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)
Charges immobilières
Charges récupérables auprès des locataires
Grosses réparations couvertes
Travaux d'entretien et de réparation
Impôts et taxes
Honoraires liés aux contentieux locatifs
Honoraires de relocation
Primes d'assurances
Honoraires divers
Pertes sur créances irrécouvrables
Charges d'exploitation de la société
Rémunération de la société de gestion
10% des recettes locatives et des recettes financières encaissées
10% sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)
Autres services extérieurs
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier
Honoraires dépositaire
Cotisation ASPIM
Redevance AMF



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Produits (€)	2021	2022
Produits de l'activité immobilière	2 819 511,27	7 552 079,44
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
Autres produits d'exploitation	7 099 223,26	17 536 070,57
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	-	-
Produits financiers	520 370,99	207 482,50
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
Produits exceptionnels	-	4 318,07
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
Produits divers de gestion	-	4 318,07
Total produits	10 439 105,52	25 299 950,58
Total des charges	7 799 958,55	19 733 200,93
Résultat	2 639 146,97	5 566 749,65



5. COMPT



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.



Immobilisations locatives (€)

Terrains nus

Terrains et constructions locatives

Construction sur sol d'autrui

Agencements, aménagements sur construction

Immobilisations en cours de construction

Total

État des provisions (€)

Provisions pour gros entretien

Provisions pour créances douteuses

Provisions pour litiges et risques

Provisions pour créances d'exploitation

Total

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	-
Total	16 772 464,46	847 689,97	15 924 774,49

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
Total	61 398 527,24	118 125 824,78	17 517 636,00	162 006 716,02

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
	-	641 324,00	641 324,00	-

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

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations financières contrôlées (€)

Immeubles
Dettes
Autres actifs et passifs
Ecart d'acquisition
Total (prix d'acquisition)

Autres actifs à caractère immobilier (€)

Prêts aux filiales
Comptes courants

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée
Immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS	4 276 677	4 276 677
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées : SCI FROSTED	900 651	900 651
Total	5 177 328	5 177 328

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Désignation des immeubles	Surface (m ²)	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 %
HALLENNES	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 %
COUËRON	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	2 200 000	116 700	2 316 700	2 200 000	0,00 %

Participations

	Date d'acquisition
SCI CENTAURUS (100%)	20/11/2018
SCI FROSTED (25%)	01/04/2020
Total	

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE LA SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été constaté que :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état comptable
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine net des actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation des actifs.

Nombre de parts au 31/12/2022

En €

Placements immobiliers

Autres actifs nets (1)

Valeur comptable

Valeur vénale des immobilisations locatives

Autres actifs nets (1)

Valeur de réalisation

Commission de souscription au moment de la reconstitution au prix de souscription

Frais de notaire et droit d'enregistrement

Frais broker

Valeur de reconstitution

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net des dettes

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

La SCPI Cœur de Régions est classée « ARTICLE 853 » à la Société de Gestion de décrire au sein de leur matière de durabilité sont intégrés dans leurs

6. RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE



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 m² 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%.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR DE REGIONS clos le 31 décembre 2022 ont été examinés par votre Conseil de Surveillance.

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat net de 48,38 € par part, le résultat passe de 48,38 € à 37,71 €. Le résultat distribuable est ainsi de 6 208 € par part.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat de la manière suivante :

- Distribution de dividendes pour 6 126 809 €
- Affectation en report à nouveau pour 81 265 €

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les observations et les commentaires des commissaires aux Comptes et des associés qui n'appellent pas d'observations particulières.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code de Commerce

Votre Conseil de surveillance a été informé des éventuelles conventions conclues au cours de l'exercice 2022. Les conventions conclues au cours de l'exercice 2022 sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

Projet de résolutions à l'Assemblée Générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté par votre Conseil de Surveillance est le suivant :

Les résolutions au titre de l'assemblée générale que nous vous invitons donc à les approuver dans le rapport de surveillance sont :

En outre, nous vous invitons à voter favorablement sur les résolutions au titre de l'assemblée générale extraordinaire, et notamment celles relatives au Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable sur le projet de résolutions.

En effet, la Société de Gestion vous propose de modifier le statut afin de le porter de 500.000.000 € au délai de jouissance des parts sociales, (iii) de modifier le statut de la Société de Gestion, (iv) de modifier le statut de la Société de Gestion, (v) d'introduire la télécommunication électronique pour la communication et à la possibilité pour ces derniers de voter par communication entre la Société et les Associés (et notamment les commissions de souscription) et prime d'émission.

Tels sont, chers Associés, les commentaires et les observations que nous avons estimés pertinents.

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 1^{er} 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

Vérification du rapport de la société g
Nous avons également procédé, conformément aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la données dans le rapport de gestion de la société la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code

Responsabilités de la direction et des pers aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir d règles et principes comptables français et appli estime nécessaire à l'établissement de compte proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, poursuivre son exploitation, de présenter dans la continuité d'exploitation et d'appliquer la con liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la soc

Responsabilités du commissaire aux com

Il nous appartient d'établir un rapport sur les com les comptes annuels pris dans leur ensemble r correspond à un niveau élevé d'assurance, sa d'exercice professionnel permet de systématiq provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et son s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individu utilisateurs des comptes prennent en se fonda

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gest

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément commissaire aux comptes exerce son jugement

- il identifie et évalue les risques que les com proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs recueille des éléments qu'il estime suffisants e anomalie significative provenant d'une fraud erreur, car la fraude peut impliquer la collusion

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

- **Commission de souscription**

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.

LES PROJETS À L'ASSEMBLÉE

À TITRE ORDINAIRE

1

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avis de la Commission de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, a approuvé ainsi que les comptes annuels de l'exercice écoulé, faisant ressortir un résultat net

L'Assemblée Générale donne sa mission durant l'exercice écoulé

2

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation et répartition d

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Commission de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, a approuvé la répartition des bénéfices de l'exercice écoulé, sur un montant de 6 760 877,81 € (Résultat 2022 : 6 760 877,81 € ; Réserve légale : 641 320,00 € ; Réserve statutaire : 641 320,00 € ; Réserve pour le report à nouveau, soit 634 068,00 €).

3

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de reconstitution

L'Assemblée Générale a approuvé la reconstitution de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS au 31 décembre 2022, et qui s'élève à 162 640 700,00 €.

- Valeur comptable : 162 640 700,00 €
- Valeur de réalisation : 170 350 000,00 €
- Valeur de reconstitution : 205 000 000,00 €

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 :

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL [...] »

- **Capital social maximum statutaire**
Le capital social maximum statutaire est fixé à 2 000 000 (deux millions) d'euros et sera composé de 200 000 (deux cent mille) actions de 10 (dix) euros chacune.
Le capital social maximum statutaire est divisé en deux millions (2 000 000) d'euros.
Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

2

DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 13 des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 13 des statuts de la SCPI, relatif à la jouissance des parts sociales, comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS »

Chaque part sociale donne un droit de jouissance tenu toutefois de la date de son émission.

Les droits et obligations attachés à la jouissance des parts sociales sont :

- dans le cadre de la souscription de la part sociale, le quatrième mois suivant la date de son émission ;
- en cas de retrait, les parts annulées sont restituées au cédant ;
- en cas de cession, le cédant cède à l'acquéreur la jouissance des parts sociales à compter de la date à laquelle la cession a lieu ; l'acquéreur est tenu de verser au cédant la somme correspondant à la part sociale cédée.

La propriété d'une part sociale confère au titulaire des droits et obligations des associés. »

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS »

Chaque part sociale donne un droit de jouissance tenu toutefois de la date de son émission.

Les droits et obligations attachés à la jouissance des parts sociales sont :

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

Modification de l'article 22 (REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts

3. Une commission de gestion
La société de gestion reçoit à titre
à 12% TTC des produits locatifs
rémunération est destinée à couvrir
sociaux et de gestion des associés

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION

La société de gestion percevra

1. Une commission de souscription
Afin de préparer les augmentations
programmes d'investissement,
TTC au taux actuellement en vigueur
la prime d'émission.

[...]

3. Une commission de gestion
La société de gestion reçoit à titre
à 10% HT (soit 12% TTC au taux
encaissés et du montant des primes
Cette rémunération est destinée à
des biens sociaux et de gestion

Le reste de l'article 22 demeure

CINQUIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 27

L'Assemblée Générale Extraordinaire
statuts de la SCPI, afin d'y insérer
générales par télécommunication

Ancienne rédaction

« ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

[...]

- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées

[...]

Tous les associés ont le droit d'assister
devant obligatoirement être choisis
Chaque associé dispose d'un nombre

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.

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

divers éléments de l'actif et du passif, établissent un rapport de gestion, la réalisation et la valeur de reconstruc-

Ils sont tenus d'appliquer le plan législatives ou réglementaires, au regard de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée à des "frais à répartir sur plusieurs exercices".

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX »

À la clôture de chaque exercice, la Société établit l'inventaire des divers éléments de son actif et de son passif, y compris les comptes annuels et établit les comptes de gestion et établit le bilan comptable, la valeur de réalisation de l'actif net et de l'émission.

Ils sont tenus d'appliquer le plan législatives ou réglementaires, au regard de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée à des "frais à répartir sur plusieurs exercices".

En outre, pourront être prélevés sur la prime d'émission, les commissions de souscription et d'acquisition d'immobilisations, les frais de notaire ainsi que, au 1^{er} janvier de chaque année, le montant de la prime d'émission. Cette prime sera répartie sur les parts réunies. »

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire est habilitée à prendre les mesures nécessaires pour l'accomplissement des formalités de publicité.

📍 29, rue Vernet, 75008 Paris

☎ 01 42 89 19 52

✉ contact@sogenial.fr

🌐 sogenial.fr

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