

RAPPORT ANNUEL

2022



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



S

O

M

M

A

I

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION

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

2 POINT CONJONCTURE D'ÉTÉ L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

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

4 DONNÉES FINANCIÈRES LE MARCHÉ DES PARTS LES DONNÉES FINANCIÈRES

5 COMPTES ET ANNEXES



LE MOT DU PRÉSIDENT



Chers Associés,

Dans contexte économique particulier, caractérisé par une hausse significative de l'inflation et des taux d'intérêts en Europe, votre SCPI Cœur d'Europe a prouvé la qualité et la solidité de sa stratégie d'investissement.

En effet, après seulement deux ans d'existence, la SCPI est restée stable face aux fluctuations de marché. Sa répartition géographique paneuropéenne permet de bénéficier d'une meilleure division des risques, avec des locataires propres à chaque pays, mais aussi des cycles immobiliers qui peuvent différer, ce qui apporte une meilleure résilience globale.

Cette stratégie a fait ses preuves : le taux de distribution à 5 % net de fiscalité étrangère s'est maintenu, et sa capitalisation a quadruplé par rapport à 2021, atteignant ainsi 40 millions d'euros fin 2022.

En 2022, Cœur d'Europe est partie à la conquête de la péninsule ibérique. Sur 10 nouvelles acquisitions, 8 se situent sur le marché espagnol. Au global, le volume d'investissement sur l'année a atteint près de 20 millions d'euros.

En 2023, le fonds poursuivra la stratégie de diversification géographique et ouvrira ses frontières pour aller à la rencontre du marché portugais.

La gestion de votre SCPI a d'ailleurs été saluée, en effet Sogénial Immobilier s'est 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

L'ACTUALITÉ D SOGENIAL IM

UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



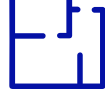
Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et

LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022



1 Md €

d'encours gérés



+ de

424 000 m²

2. POINT



L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE

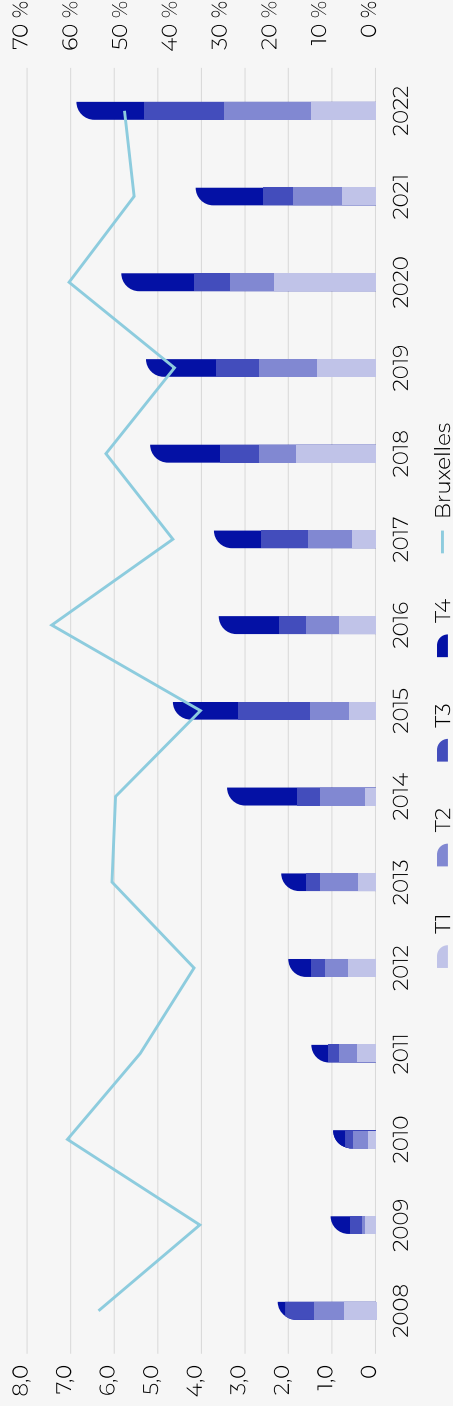
Après trois années exceptionnelles, au cours desquelles le marché de l'investissement a atteint des niveaux supérieurs à 5 milliards d'euros, le marché belge a connu un volume plus faible de 4,14 milliards d'euros en 2021. Toutefois, après la reprise amorcée à la fin de l'année 2021 et une très bonne année 2022, ce ne sont pas

moins de 6,9 milliards d'euros qui ont été investis en 2022.

Le niveau d'investissement pour la période a été poussé par 14 transactions de plus de 100 millions d'euros, représentant plus de 45 % du volume total.

Volume d'investissement trimestriel belge

(en milliards d'euros)



Source : Savill research

La majorité des investissements a été réalisés à Bruxelles (y compris les marchés décentralisés et périphériques) qui concentrent plus de 50 % du volume total investi, avec 3,5 milliards d'euros de transactions enregistrées

Concernant les taux « prime », ils ont été revus à la hausse pour atteindre 4,10 % pour les bureaux loués dans le cadre de baux 3/6/9 à Bruxelles. Ils sont supérieurs en Flandre (5,60 %) et en Wallonie (7 %)

LE MARCHÉ DU BUREAU EN BELGIQUE

Avec 84 000 m² placés au 4^e trimestre 2022, la placée de l'année s'élevé à seulement 315 nettement inférieure à ses niveaux annuels (- 20 % par rapport à la moyenne des cinq années). Le secteur des bureaux a été le plus touché par la pandémie en raison de l'évolution permanente du travail hybride. Bien que les locataires aient réévalué leurs besoins globaux en espaces de bureaux, on observe une évolution notable vers la location d'espaces de qualité qui soutiennent les objectifs de développement durable des entreprises. Conséquence directe, les acteurs existants ont été les principaux consommateurs de surfaces de meilleure qualité.

Le stock disponible à Bruxelles s'est établi à la fin de l'année à 1 073 000 m², quasi stable d'une année à l'autre, contre 200 000 m² supplémentaires

ont été livrés au cours de l'année et pas moins de 150 000 m² seront livrés d'ici la fin de l'année 2023. Les projets les plus importants sont The Wings, un actif de 25 000 m² situé dans le quartier de l'aéroport principal de la Région wallonne.

Après un trimestre, un quart stable et le 4^e trimestre 2023, et Royale Belge, un projet mixte de 21 000 m² situé dans le quartier sud principal de la Région wallonne. Le 2^e trimestre 2023, tous deux étant proportionnellement importants de développements confirme l'intérêt des occupants pour les investissements ESG.

Le taux de vacance diminue d'une année à l'autre et s'est établi désormais à 7,78 % contre 8,3 % au 3^e trimestre. Le taux de vacance affiche toutefois des disparités entre les quartiers Leopold, Centre, Nord, Louise et il oscille entre 3,39 % (Midi) et 4,55 % (Nord). Les quartiers périphériques et décentralisés respectivement un taux de vacance de 11,47 %.

Après une hausse au 3^e trimestre, les loyers pour le quartier Leopold sont restés stables et de référence à 310 €/m²/an HT HC. Les loyers pour le quartier Leopold sont restés stables et de référence à 310 €/m²/an HT HC. Les loyers pour le quartier Leopold sont restés stables et de référence à 310 €/m²/an HT HC.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN BELGIQUE

Pour l'ensemble de l'année 2022, la demande placée s'élève à un niveau historiquement élevé de 582 000 m². Le 4^e trimestre a été

particulièrement actif avec plus de 400 transactions enregistrées et 230.000 m² commercialisés, confirmant la forte dynamique du marché observée depuis le début de l'année 2022.

Le commerce de périphérie (retail park) enregistre une hausse de 10 % du nombre de transactions par rapport à 2021. Avec 350 prises à bail enregistrées et plus de 380 000 m² de surface commercialisée, il s'affiche comme le principal contributeur à l'activité locative.

Une activité croissante a été également enregistrée sur le secteur des principales rues commerçantes, qui retrouve un regain d'intérêts des enseignes pour leur implantation, avec près de 490 transactions observées tout au long de l'année 2022 (+ 5 % par rapport à 2021).

L'activité dans les centres commerciaux a diminué en nombre de transactions, mais a connu une forte augmentation en termes de m²-placés. En effet, la demande a atteint un niveau élevé de 82 000 m², notamment grâce à la réouverture du centre commercial Westland à Bruxelles et à l'ouverture de nouveaux magasins phares tels que KIABI dans le centre commercial Les Bastions à Tournai ou Nike à Wijnegem - Shop Eat Enjoy.

Le secteur du « food and beverage » a été le plus actif, ce qui confirme l'expansion rapide de cette typologie spécifique. Le deuxième secteur le plus actif est le segment de l'habillement, qui se rétablit après plusieurs années

difficiles, notamment en raison de l'augmentation exponentielle de la vente en ligne. Les enseignes, qui ont adopté une stratégie

omnicanales forte, semblent maintenant bénéficier de la complémentarité entre les ventes en ligne et les magasins physiques. Malgré une légère décélération dans le secteur de la maison, de la décoration et du bricolage, des détaillants tels que JYSK et Impermo poursuivent leur expansion.

Les niveaux de loyers « prime » sont restés stables au 4^e trimestre après avoir été revus à la hausse dans tous les segments du marché au trimestre précédent. L'inflation pousse les niveaux de loyers à la hausse pour les baux existants. Toutefois, les enseignes pourraient décider de déménager et de signer de nouveaux baux, à des niveaux inférieurs.

Le loyer « prime » pour le segment « rue commerçante » s'élève actuellement à 1 600 €/m²/an, HT, HC dans le Meir (Anvers). Ils sont restés stables à 1.550 €/m²/an, HT, HC à Bruxelles (Avenue Louise et Rue Neuve). Les autres rues commerçantes du pays ont également enregistré des hausses cette année.

Dans le segment des centres commerciaux, les loyers « prime » ont également augmenté en 2022 pour atteindre les niveaux pré-COVID-19 à 1 200 €/m²/an, HT, HC.

Ils ont augmenté à 170 €/m²/an, HT, HC pour les commerces de périphérie, contre 160 €/m²/an, HT, HC au début de l'année.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2022 s'est achevée sur un volume d'investissements de plus de 13,2 milliards d'euros, en hausse de rapport à l'année 2021.

Le marché de l'investissement a été principalement par le commerce (32%) et les bureaux (20%) dans le détail : 4,2 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, 2,6 milliards d'euros en bureaux et 1,4 milliard d'euros en logistique.

Le profil des investisseurs est conforme à celui qui dominait le marché avant le COVID-19 : les acheteurs continuent à se tailler la part du lion, l'investissement national ait gagné en importance de l'année écoulée.

Barcelone a surperformé avec un volume d'investissements total de 3 milliards d'euros en 2022 (+ 24 % par

Évolution du rendement prime



Source : Cushman & Wakefield Research & Insight

LE MARCHÉ DU BUREAU EN ESPA

À Barcelone, la demande placée du dernier trimestre est supérieure de 8 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années, et 12 % par rapport à l'année 2019 (pré-COVID-19). Toutefois, avec 331 000 m² placés sur l'année 2022, la demande placée a connu une légère baisse de 1 % par rapport à 2021.

En termes de localisation, les nouveaux quartiers d'affaires et le centre-ville restent les plus recherchés par les entreprises, et ceci au détriment des zones périphériques.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN ESPAGNE

À la fin de l'année 2022, le taux de vacance des surfaces commerciales était de 5,5 % pour les boutiques de centre-ville situées dans le « prime » et le « superprime » de Madrid. Suite à la restructuration d'El Corte Ingles, le groupe a quitté son immeuble situé à Serrano 52, libérant sur le marché 6 535 m² de surface commerciale. Cet événement circonstanciel a augmenté le taux de vacance à 7,2 % à la fin du mois de septembre 2022. Au début du 4^e trimestre 2022, cet emplacement avait déjà un nouveau locataire.

Le retour rapide à la normale a activé le retour des touristes étrangers. L'Espagne a connu une saison touristique très dynamique. À Barcelone, le taux de vacance a diminué de 7 % en juin 2022 à 5,9 % à fin décembre

L'année 2022 s'est achevée sur une forte activité en termes de prise à bail pour les locaux situés dans les zones « prime » et « superprime » des principales rues commerçantes de Madrid et de Barcelone. Au total, 28 nouveaux baux ont été signés entre les deux villes au cours du dernier trimestre 2022. Cela signifie que la moyenne trimestrielle a été de 28 opérations au cours de l'année 2022, ce qui la place au-dessus de la moyenne trimestrielle de l'année 2019 (21 opérations).

En termes de mètre carré, 42 180 m² ont été absorbés en 2022, ce qui représente une augmentation de 29 % par rapport à 2019, la période pré-COVID-19.

Les immeubles de classe A/B+ ont été largement plébiscités par les utilisateurs et ont pesé pour 65 % dans les volumes pris à bail, dépassant le pic de 63 % enregistré en 2019.

Du côté de l'offre, les livraisons d'immeubles neufs ou rénovés en blanc continuent de faire grimper le taux de vacance, qui se situe désormais autour de 8,4 %.

Le loyer « prime » a légèrement augmenté, passant à 330 €/m²/an, HT, HC.



3. LE PA SCPI CO



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 - dont le taux avoisine en France sur l'année écoulée les 5,2% selon l'INSEE - et le resserrement monétaire, qui se poursuit sur 2023.

Malgré ce contexte extrêmement mouvant, l'immobilier d'entreprise sur le marché Européen a connu une année record en termes de volumes investis sur les neuf premiers mois de l'année, ce qui a permis à votre SCPI de maintenir ses objectifs avec comme leitmotiv la diversification de son patrimoine, l'emplacement géographique et la sélection rigoureuse des locataires.

Le bilan 2022 sur le plan de l'investissement :

Au cours de l'année 2022, votre SCPI a fait l'acquisition de 10 nouveaux actifs en s'ouvrant à l'Espagne avec neuf acquisitions et en continuant son déploiement sur la Belgique par l'acquisition d'un actif de près de 6 000 m² loué par un établissement public belge.

Ces investissements en droite ligne avec la stratégie d'investissement de votre SCPI, ont permis de porter la valeur du patrimoine à plus de 27,32 M € (hors droits), soit plus de 348,4 % par rapport à 2021.

A la fin de l'exercice, la Belgique qui représente 79,3 % des surfaces détenues par votre SCPI, affiche un volume de loyers de plus 73,5 % sur un total de près 2,14 M€.

Le bilan 2022 sur le plan de la gestion locative :

L'exercice se clôture avec un taux de vacance de 1,15 % pour une surface de 145 m² en Belgique et la prise à bail de EMERGING MARKETS INTERNATIONAL le 1^{er} mars 2022 pour

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

13

ACTIFS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER D



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU

Belgique
Espagne
Totaux

LES ACQUISITIONS DE 2022



BENIDORM

Prix d'acquisition AEM : 899,4 K €
Locataire : Gestimed
Surface : 555 m²
Date d'acquisition : Mai 2022



BARCELONE

Prix d'acquisition AEM : 6,1 M €
Locataires : Portefeuille de 6 agences BBVA
Surface : 1 513 m²
Date d'acquisition : Juillet 2022



ALICANTE

Prix d'acquisition AEM : 1,3 M €
Locataire : Pronovias
Surface : 365 m²
Date d'acquisition : Novembre 2022



TOURNAI

Prix d'acquisition AEM : 11,2 M €
Locataire : Etat Belge (Régie des Bâtiments)
Surface : 5 980 m²
Date d'acquisition : Décembre 2022



EVERE

Prix d'acquisition AEM : 540 K €
Locataire : Groupe Babilou
Surface : 632 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021

SURFACE DU PATRIMOINE

Immeubles et droits réels

Détention directe

BRUXELLES LOUISE 500*

BRUXELLES & EVERE (GROUPE BABILOU)

BENIDORM

BBVA - DIPUTACIO

LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



LE MARCHÉ DES PARTS

LES DONNÉES FINANCIÈRES

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital nominal	32 049 120,00 €
Prime d'émission	7 872 288,00 €
Total des souscriptions	39 921 408,00 €
Nombre de parts	200 307
Nombre d'associés	1 091
Valeur de retrait au 31/12/2022	176 €

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	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2022 (€)
2022	32 049 120,00	29 737 400,00	200 307	3 568 488,16	200,00

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gestion sur les cessions ou les retraits
2021	-	N/A	-	N/A	-
2022	93	0,18%	-	7	-

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

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

	2022
Revenus	
Recettes locatives brutes	271 655
Produits financiers	
Produits divers	
Total	271 655
Charges (1)	
Commission de gestion	8 000
Autres frais de gestion	93 000
Entretien du patrimoine	
Charges locatives non récupérables	18 660
Charges financières	1 970
Sous-total charges externes	121 650
Amortissements nets (2)	
Patrimoine	30 920
Autres	
Provisions nettes (2)	
Pour travaux	
Autres	
Sous-total charges internes	30 920

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2022, l'endettement de la SCPI Cœur d'Europe représente 3,79 % de la valeur du patrimoine immobilier détinu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Europe 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 €	Durant l'année 2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	10 200 376,00	29 721 032,00	39 921 408,00
+ Emprunt	1 100 000,00	-64 824,38	1 035 175,62
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	390 274,89	1 850 534,19	2 240 809,08
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 098 888,00	3 568 488,16	4 667 376,16
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	7 482 079,87	18 064 824,98	25 546 904,85
- Achats titres de sociétés	-	-	-
- Apport en compte courant ou prêt	-	-	-
- Moins valeurs réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
- Dépôts et cautionnements	-	13 854,16	13 854,16
Sommes restantes à investir	2 329 133,24	6 172 360,29	8 487 639,37

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	Exercice 2021	Exercice 2022	Global Exercice 2022	Par part au 31/12 Exercice 2022
I - Compte de résultat	271 651 47	842 300 73	5 25	4 21
Produits de l'activité immobilière (loyers)				

ANALYSE ET VARIATIONS DES CAP

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	d'ouverture
Capital	
Capital souscrit	8 2
Capital en cours de souscription	
Primes d'émission	
Primes d'émission	1 9
Primes d'émission en cours de souscription	
Prélèvement sur prime d'émission	-1 4
Écarts d'évaluation	
Écart de réévaluation	
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	
Plus ou moins valeurs réalisées sur cessions d'immeubles	
Réserves	
Reports à nouveau	
Résultats de l'exercice	
Résultat de l'exercice 2021	1
Résultat de l'exercice 2022	
Acomptes sur distribution	
Total général	8 7

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2021		31/12/2022	
	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)
Placements				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 1 533 943,12	+ 1 805 000,00	+ 19 629 691,85	+ 20 797 000,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+ 5 917 213,00	+ 6 179 000,00	+ 5 812 072,43	+ 6 518 000,00
Immobilisations en cours	+ -	+ -	+ -	+ -
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- -	- -	- -	- -
Gros entretien	- -	- -	- -	- -
Autres provisions pour risques et charges	- -	- -	- -	- -
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	- -	- -	- -	- -
Provision pour risques et charges	+ -	+ -	+ -	+ -
Total I (placements immobiliers)	7 451 156,12	7 984 000,00	25 441 764,28	27 315 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- -	- -	- -	- -
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	- -	- -	- -	- -
Total II (placements financiers)	- -	- -	- -	- -
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations incorporelles	+ -	+ -	+ -	+ -
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ -	+ -	+ -	+ -

Provisions générales pour risques et charges	
Provision pour litiges et risques	- -
Dettes	
Dettes financières	- -
Dettes d'exploitation	- -
Dettes diverses	- -
Dettes diverses/distribution	- -
Total IV (passifs d'exploitation)	- -
Comptes de régularisation actif et passif	
Charges constatées d'avance	+ -
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ -
Produits constatés d'avance	- -
Total V (comptes de régularisation actif et passif)	- -
Capitaux propres comptables	8 -
Valeur estimée du patrimoine*	- -

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

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022

En €	
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	- -
Charges facturées	- -
Produits annexes	- -
Autres produits divers	- -
Produits des participations contrôlées	- -
Reprise de provisions	- -
Transferts de charges immobilières	- -
Total I (produits immobiliers)	- -
Charges de l'activité immobilière	

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 charge d'exploitation	1 489 162,89	5 419 325,24
Reprise de provisions de créances douteuses	-	-
Total I (produits d'exploitation)	1 489 162,89	5 419 325,24
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	8 002,81	56 120,60
Commissions de souscriptions	1 098 888,00	3 568 488,16
Frais d'acquisition	390 274,89	1 850 534,19
Diverses charges d'exploitation	16 046,71	72 567,53
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II (charges d'exploitation)	1 513 212,41	5 547 710,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II	-24 049,52	-128 385,24
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Dividendes des participations contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	16,55
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I (produits financiers)	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 974,35	18 552,46
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	1 974,35	18 552,46



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 dotations provision d'exploitation
Dotations PGE
Reprise dotation PGE



TABLEAU DE FINANCEMENT

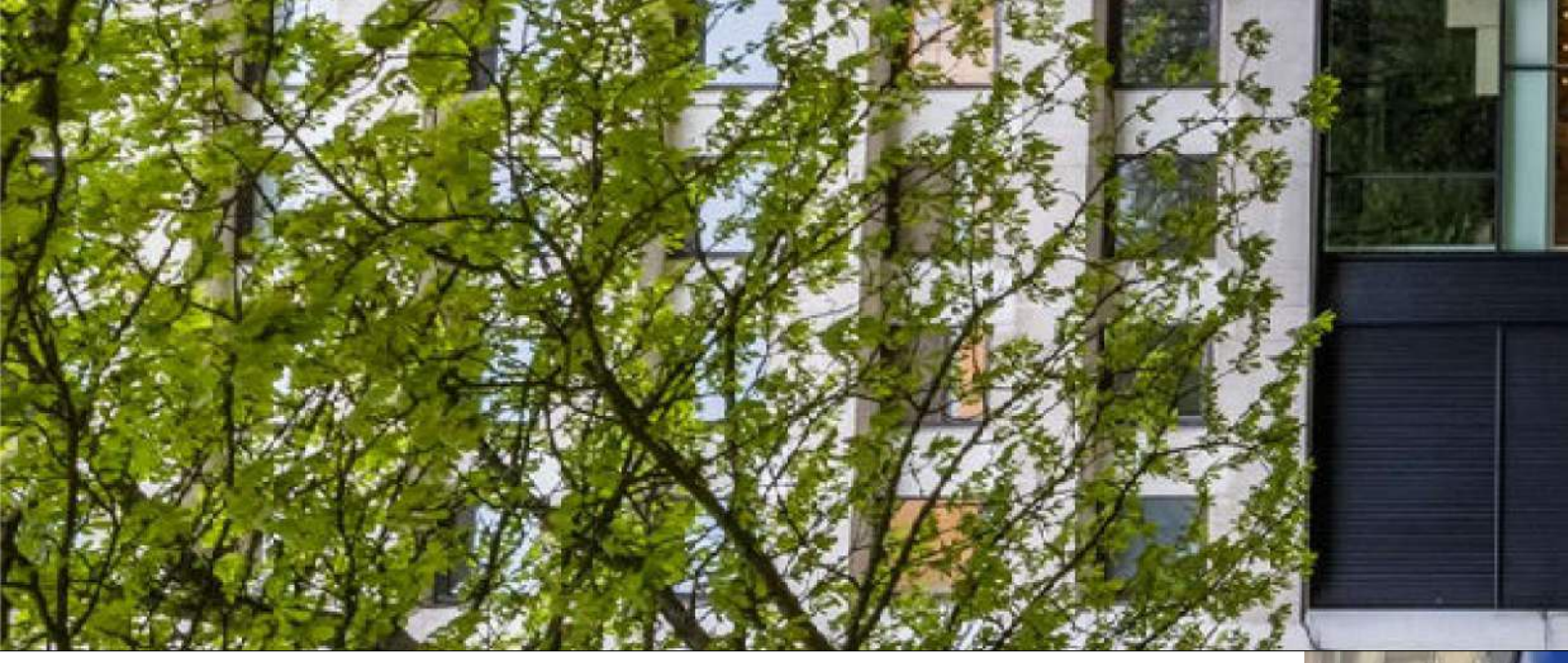
En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Valeurs disponibles au début de l'exercice	0,00	2 354 391,63
Resources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	111 773,00	549 783,87
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	8 711 213,11	24 301 706,76
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 236 169,71	749 803,13
Dotation aux provisions	30 923,75	74 216,82
Dépôts reçus	35 208,75	135 082,48
Total des ressources	10 125 288,32	25 810 593,06
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	252 905,99	333 788,16
Distribution de l'exercice		

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)
Charges immobilières
Charges récupérables auprès des locataires s'élevant à
Charges non récupérables
Grosses réparations couvertes par des provisions
Travaux d'entretien et de réparation
Impôts et taxes
Honoraires liés aux contentieux locatifs
Honoraires de relocation
Primes d'assurances
Honoraires divers
Pertes sur créance irrécouvrable
Factures non parvenues Espagne
Charges d'exploitation de la société
Rémunération de la société de gestion
7% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des pro
12% TTC sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'é
Autres services extérieurs
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier
Cotisation ASPIM
Redevance AMF
Rémunération et frais du conseil de surveillance
Honoraires divers
CVAE CFE
Frais d'actes
Diverses charges de gestion courante
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Produits (€)	2021	2022
Produits de l'activité immobilière	271 651,48	1 145 354,23
Loyers de vos immeubles	218 785,53	852 047,91
Charges refacturées	52 865,94	213 603,94
Autres produits	0,01	79 702,38
Autres produits d'exploitation	1 489 162,89	5 419 325,24
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprise de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	1 489 162,89	5 419 325,24
Honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-	-
Produits financiers	-	16,55
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	-	16,55
Produits exceptionnels	-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-	-
Total produits	1 760 814,37	6 564 696,02
Total des charges	1 649 041,37	6 014 912,15
Résultat	111 773,00	549 783,87



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 (€)	Valeur
Terrains nus	
Terrains et constructions locatives	
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	
Construction sur sol d'autrui	
Agencements, aménagements sur construction	
Immobilisations en cours de construction	
Total	

État des provisions (€)	Valeur
Provisions pour gros entretien	
Provisions pour créances douteuses	
Provisions pour litiges et risques	
Provisions pour créances d'exploitation	
Affectation du résultat	
Résultat de l'exercice antérieur	
Dividendes versés aux associés	

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	-13 854,16	-	-13 854,16
Dettes bancaires	1 035 175,62	64 824,38	970 351,24
Dettes fiscales	-	-	-
Associés, solde sur distribution	227 837,50	227 837,50	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 242,45	33 242,45	-
Total	1 282 401,41	325 904,33	956 497,08

Capital (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Capital souscrit	8 274 080,00	23 775 040,00	-	32 049 120,00
Prime d'émission	1 926 296,00	5 945 992,00	-	7 872 288,00
Prélèvement sur prime d'émission	-1 489 162,89	-	5 419 325,24	-6 908 488,13
Total	8 711 213,11	29 721 032,00	5 419 325,24	33 012 919,87

Le capital social au 31/12/2022 est composé de 200 307 parts,
La prime d'émission unitaire est de 40 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles

NÉANT

ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31/12/2022

En €	Exercice N
Dettes garanties	27 500 000
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties données	113 059
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilités 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 (€)
Immobilités financières non contrôlées	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-
Total	-

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 au HF/HD
BRUXELLES LOUISE 500*	2 843	04/08/2021	5 917 213	184 000	6 101 213	6 518 000	10,15 %
BRUXELLES & EVERE (GROUPE BABILOU)	1 155	03/12/2021	1 500 000	237 459	1 737 459	1 792 000	19,47 %
BENIDORM	555	06/05/2022	830 000	54 026	884 026	1 260 000	51,81 %
BBVA - DIPUTACIO	240	28/07/2022	900 000	16 300	916 300	1 050 000	16,67 %
BBVA - GRAN VIA	199	28/07/2022	1 050 000	31 100	1 081 100	860 000	-18,10 %
BBVA - MADRAZO	224	28/07/2022	940 000	31 680	971 680	1 050 000	11,70 %
BBVA - PLACA MAJOR	216	28/07/2022	550 000	29 075	579 075	610 000	10,91 %
BBVA - ROGER DE LA FLOR	324	28/07/2022	1 140 000	26 170	1 166 170	1 250 000	9,65 %
BBVA - SERDEVA	310	28/07/2022	1 120 000	25 160	1 145 160	1 100 000	-1,79 %
ALICANTE	365	25/11/2022	1 217 000	67 836	1 284 836	1 100 000	-9,61 %
BENIDORM 2	166	02/12/2022	384 999	27 924	412 923	-	
TOURNAI	5 980	22/12/2022	9 920 000	1 276 279	11 196 279	10 725 000	8,11 %
Total	12 577		25 469 212	2 007 009	27 476 221	27 315 000	7,25%

*Acquisition de l'emphytéose

Participation contrôlées	Date d'acquisition	Prix HT, frais et droits (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2022 (€)	Evolution
NEANT					

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

200 307

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

La SCPI Cœur d'Europe est classée « ARTICLE 6 » à la Société de Gestion de décrire au sein de matière de durabilité sont intégrés dans leurs rendement. Ainsi, les investissements sous-jacés de l'Union européenne en matière d'activités é

Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible démarche progressive d'analyse de son portefeuille l'ensemble de son patrimoine dans les années sur les décisions financières de la SCPI.



6. RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2022 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre assemblée générale vous proposera 6 résolutions :

- Modification de l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 22 (REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 27 (ASSEMBLÉES GÉNÉRALES) des statuts de la SCPI ;
- Modification des articles 9 (AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

LE RAPPORT DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification financière, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous adresser le présent RAPPORT DE SURVEILLANCE en date du 31 décembre 2022.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions et aux comptes de la SCPI COEUR D'EUROPE. Nous vous remercions de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes de leur présence et de leurs commentaires suivants.

Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI COEUR D'EUROPE a été contrepartie aux retraitements d'Associés sortants et nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital nominal s'élevait à 27 474 176 €.

Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 27 avril 2023, la Société a enregistré un accroissement de 10 nouveaux actifs en 2022, ces derniers étant situés à Barcelone, Alicante et Benidorm en Espagne et à six des actifs espagnols) et à la société Pronovial.

L'ensemble de ces investissements représente un total de 10 actifs. Ces investissements permettent de diversifier l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen de l'ensemble des actifs est compris entre 5,25% et 6,50%.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine est de 27 474 176 € soit 27 474 176 € actes en main.



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 27 avril 2023 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire n'appellent 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) de supprimer la mention des statuts relative au délai de jouissance des parts sociales, (ii) de modifier les stipulations statutaires relatives aux attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, (iii) de modifier la formulation de l'article relatif à la commission de souscription et de gestion de la Société de Gestion, (iv) 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 (v) 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.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre assemblée générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y

LE RAPPORT AUX COMPTES

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos mandats et en vertu de nos comptes annuels de la SCPI CŒUR D'EUROPE, nous vous présentons ci-dessous notre présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de la SCPI à la fin de cet exercice et du patrimoine de la SCPI.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes de référence relatives à la profession des éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de notre mission de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes de la SCPI sont définies par le référentiel de la profession.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des principes généraux d'évaluation et par le code de déontologie de la profession et la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-1 et L.823-2 du Code de Commerce, nos appréciations, nous vous informons que le caractère raisonnable des estimations signifiées dans le rapport, ont porté sur le caractère raisonnable des estimations signifiées dans le rapport, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation et de la profession de la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables de la SCPI.



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 RAPPORT SUR CONVENTION

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des données qui nous sont fournies, les modalités essentielles des conventions dont nous estimons, sans avoir à nous prononcer sur leur opportunité, que la réalisation de ces conventions est susceptible de présenter un risque pour la continuité de votre activité.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous informer des informations relatives à l'exécution des conventions de gestion par le Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution des conventions de gestion par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous estimons nécessaires en vertu de l'article L.823-10-1 du Code de Commerce afin de vérifier la concordance des informations qui nous sont fournies avec les documents en votre possession.

Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été demandé de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale aucune convention de gestion.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs
Nous avons été informés que l'exécution des conventions de gestion approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice en cours.

- **Commission de souscription**

Cette souscription se base sur un pourcentage de capital.

Au 31 décembre 2022, la commission de souscription est constituée de :

- **Commission de gestion**

LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À TITRE ORDINAIRE

1

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 549 783,87 € et un capital social nominal de 32 049 120 €.

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

2

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 625 646,04 € (Résultat 2022 : 549 783,87 € + Report à nouveau : 75 862,17 €) à la distribution de dividendes pour 607 505,03 € et le solde au report à nouveau, soit 18 141,01 €.

3

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élevaient au 31 décembre 2022 à :

- Valeur comptable : 33 031 060,88 €, soit 164,90 € par part ;
- Valeur de réalisation : 34 904 297 €, soit 174,25 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 42 747 090 €, soit 213,41 € par part.

5

CINQUIÈME RÉSOLUTION *Autorisation à la Société de garanties*

L'Assemblée Générale Ordinaire contracte des emprunts, assurant la limite au total de 40 % maximum ou indirectement.

L'Assemblée Générale Ordinaire SCPI CŒUR D'EUROPE, à l'organe sûretés réelles ou personnelles.

Cette autorisation est donnée jusqu'au 31 décembre 2023.

6

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire est habilitée à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'accomplissement de sa mission.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

1

PREMIÈRE RÉSOLUTION *Modification de l'article 13 des statuts de la SCPI*

L'Assemblée Générale Extraordinaire modifie l'article 13 des statuts de la SCPI CŒUR D'EUROPE, en ce qui concerne la jouissance des parts sociales, ci-dessous.

Ancienne rédaction

« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS »

Chaque part sociale donne un droit de vote et un droit de jouissance sur le compte tenu toutefois de la date de la présente résolution.

Les droits et obligations attachés à la part sociale sont ceux qui sont énoncés dans les statuts de la SCPI CŒUR D'EUROPE.

Il est précisé que :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, les souscripteurs sont tenus de verser le montant des parts souscrites, à la date de la présente résolution.

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 que :

- 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. »

DEUXIÈME 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

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification de l'article 22 de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGEX) (DE GESTION) des statuts de la SCPI modifie l'article 22 de la SCPI et ajoute le paragraphe (ii) à la commission de gestion perçevra :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription et de placement sur les parts émises. Afin de préparer les augmentations de capital, la société de gestion percevra, d'investissement la société reçoit la prime d'émission incluse.

[...]

3. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI (AGEX) :

- Une commission forfaitaire de gestion perçevra :
 - jusqu'au 31 décembre 2021 : nets encaissés.
 - du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : produits financiers nets encaissés.
 - Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 : produits financiers nets encaissés.
 - A partir du 1er janvier 2024 : produits financiers nets encaissés [...]

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription et de placement sur les parts émises. Afin de préparer les augmentations de capital, la société de gestion percevra, d'investissement la société reçoit la prime d'émission.

[...]

3. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI (AGEX) :

- Une commission forfaitaire de gestion perçevra :
 - jusqu'au 31 décembre 2021 : nets encaissés.
 - du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : produits financiers nets encaissés.
 - Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 : produits financiers nets encaissés.
 - A partir du 1er janvier 2024 : produits financiers nets encaissés [...]

QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 27 (ASSEMBLEES GENERALES) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 27 (ASSEMBLEES GENERALES) 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 – ASSEMBLEES GENERALES

[...]»

• 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 – ASSEMBLEES GENERALES

[...]»

• 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.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Modification des articles 9 et 33 (INVENTAIRE ET COMPTABILITE)

L'Assemblée Générale Extraordinaire (AGEX) du CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTABILITE) mention prévoyant que certain articles de la Société de Gestion) pourront être modifiés.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 9

Ancienne rédaction

« ARTICLE 9 – AUGMENTATION DE CAPITAL

[...]»

Les parts nouvelles souscrites en numéraire, d'une prime d'émission nulle, sont affectées :

- *amortir les frais engagés par la Société de Gestion, et les frais liés à l'émission de titres ;*
- *préserver l'égalité entre les anciens et nouveaux associés ;*

[...]»

Nouvelle rédaction

« ARTICLE 9 – AUGMENTATION DE CAPITAL

[...]»

Les parts nouvelles souscrites en numéraire, d'une prime d'émission nulle, sont affectées :

- amortir les frais engagés par la Société de Gestion, et les frais liés à l'émission de titres ;
- Préserver l'égalité entre les anciens et nouveaux associés ;

[...]»

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 33

Ancienne rédaction

« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTABILITE

À la clôture de chaque exercice (bilan), la Société de Gestion établit des divers éléments de l'actif et du passif, et établit un rapport de gestion et un rapport de réalisation et la valeur de reconstructions des biens de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan de classement des biens de la Société.

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 des dites 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 1^{er} janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies. »

6

SIXIÈME RÉOLUTION

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

🌐 sogénial.fr

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