

RAPPORT ANNUUEL

2023

SCPI
**CŒUR DE
RÉGIONS**




SOGENIAL
— IMMOBILIER —

Portail-SCPI

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

Fortuny



S O M M A I R E

Actif de Bordeaux,
acquis en juin 2023

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 01. Introduction | 05 |
| Organes de direction et de contrôle | 06 |
| Le mot du président | 08 |
| L'actualité de Sogenial Immobilier | 09 |
| 02. Point conjuncture du marché | 11 |
| L'analyse de notre expert | 12 |
| 03. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Régions | 17 |
| Patrimoine : le bilan 2023 | 18 |
| Les acquisitions de 2023 | 20 |
| Les autres actifs de la SCPI | 26 |
| Surface du patrimoine | 34 |
| 04. Données financières | 37 |
| Le marché des parts | 38 |
| Les données financières | 39 |
| 05. Comptes et annexes au 31/12/2023 | 51 |
| Informations sur les règles générales d'information | 52 |
| 06. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale | 61 |
| Le rapport de la société de gestion | 62 |
| Le rapport du conseil de surveillance | 63 |
| Le rapport du commissaire aux comptes | 65 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 67 |
| Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale | 68 |



Actif de Caudebec-lès-Elbeuf,
acquis en décembre 2018

1. Introduction

Organe 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 des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

📍 **Adresse :** 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 Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces, activités dans les régions françaises.

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

Conseil de surveillance Cœur de Régions

» Madame Françoise BOUVIER, Présidente du Conseil de Surveillance

Membres

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

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

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

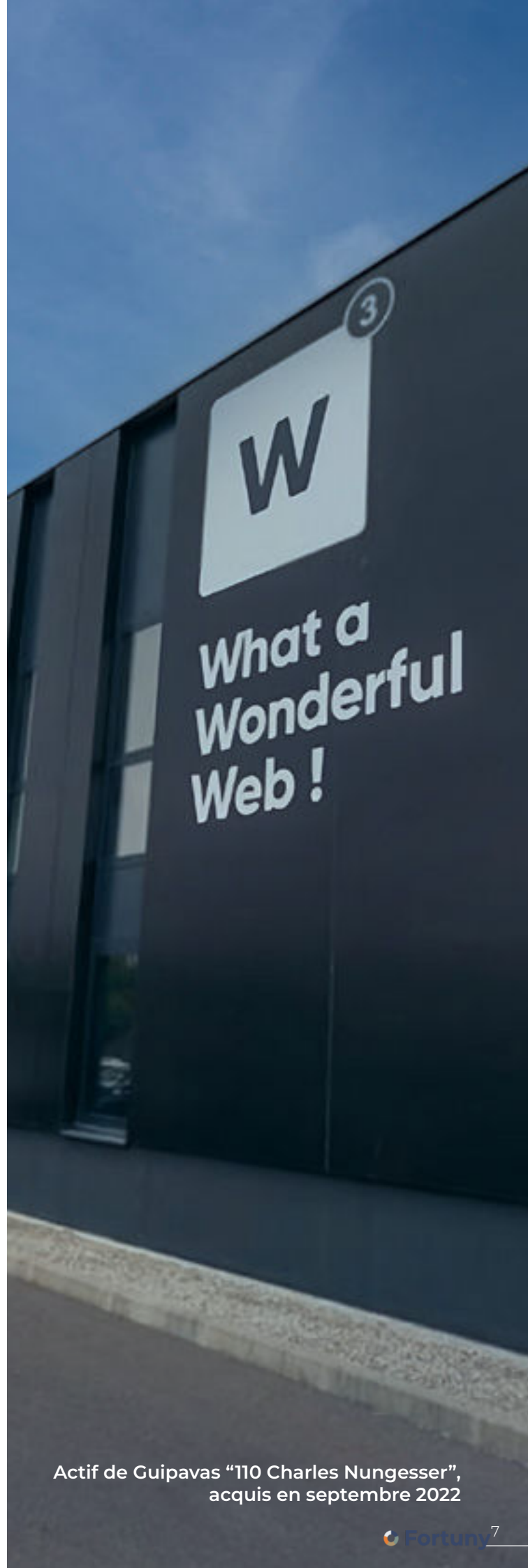
Commissaire aux comptes

Société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS,
19 rue Clément Marot 75008 Paris

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

Renouvellement du mandat du commissaire aux Comptes titulaire

Le mandat du Commissaire aux Comptes arrivant à échéance, il est proposé au vote de l'Assemblée Générale, le renouvellement de son mandat pour une nouvelle période de six (6) exercices, couvrant ainsi la période jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice se terminant le 31 décembre 2029.



Actif de Guipavas "110 Charles Nungesser",
acquis en septembre 2022

Le mot du président



Chers Associés,

L'année 2023 restera gravée dans nos mémoires comme une période marquée par des défis économiques. Les fluctuations des taux directeurs ont engendré un climat d'incertitude, entraînant un attentisme généralisé parmi les investisseurs. Dans ce contexte, la SCPI Cœur de Régions a su faire preuve de résilience et d'agilité, préservant la valeur de son patrimoine malgré les turbulences du marché.

La principale réussite de l'année réside dans notre capacité à poursuivre notre stratégie d'investissement avec détermination. Nous avons acquis 26 nouveaux actifs, représentant une valeur totale avoisinant les 130 millions d'euros.

Au cours de l'année, l'arrivée de 46 nouveaux locataires, de secteurs variés, a permis à la fois de diversifier le risque locatif mais également de consolider notre présence sur les marchés régionaux.

L'efficacité de nos équipes dans la gestion des locataires et la préservation de la valeur de notre patrimoine, nous a permis de conserver un très bon taux d'occupation financier : 98,26 %.

Les objectifs financiers fixés ont été rigoureusement respectés avec un taux de distribution de 6,20 % tout au long de l'année. De plus, nous avons procédé à une revalorisation du prix de souscription le 1^{er} juillet, portant ainsi le prix de part à 664 €. Cette augmentation témoigne de notre capacité à gérer judicieusement nos investissements, en tenant compte notamment du potentiel de revalorisation de nos actifs.

Cette année dynamique s'est également traduite par une croissance significative de notre capitalisation. En effet, celle-ci a atteint 323 millions d'euros à la fin de l'année, contre 194 millions d'euros à la fin de l'année précédente.

En conclusion, l'année 2023 a été une année de défis et d'opportunités pour la SCPI Cœur de Régions. Grâce à notre engagement et à la confiance de nos investisseurs, nous avons consolidé notre position en tant qu'acteur majeur de l'investissement en régions. Nous abordons l'avenir avec optimisme et détermination, prêts à relever les nouveaux défis qui s'offrent à nous.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

L'actualité de Sogenial Immobilier

Une gestion récompensée



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

Les chiffres clés au 31/12/2023

1,27 Md
d'encours gérés



350
actifs



879
locataires



+ de 707 000 m²
gérés



+ de 72,2 M €
de loyers



+ de 100
acquisitions en 2023



Actif de Sophia Antipolis,
acquis en décembre 2022



Actif de Famars,
acquis en décembre 2021

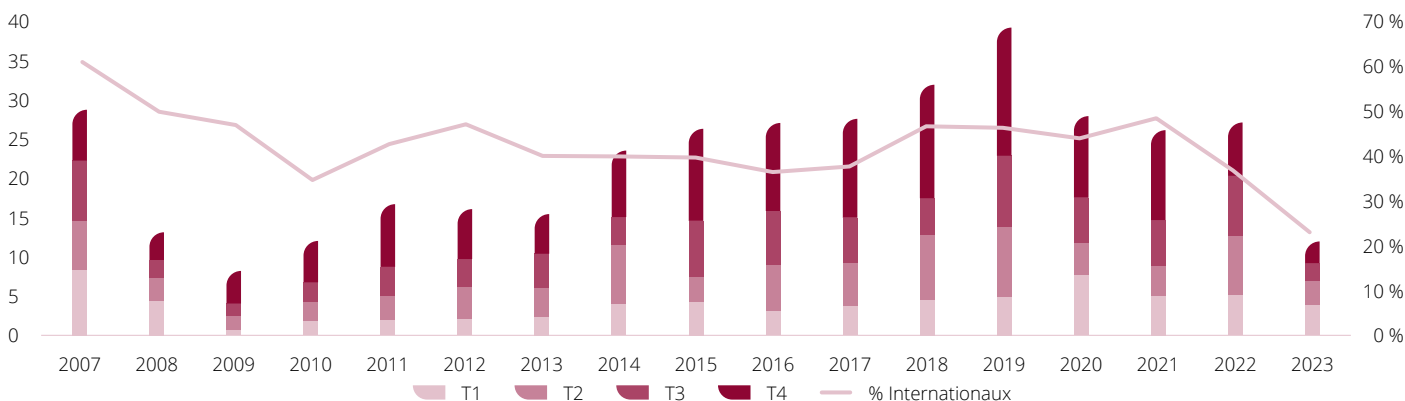
2. Point conjoncture du marché

L'analyse de notre expert

Le marché de l'investissement en France

Évolution des volumes investis en France par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

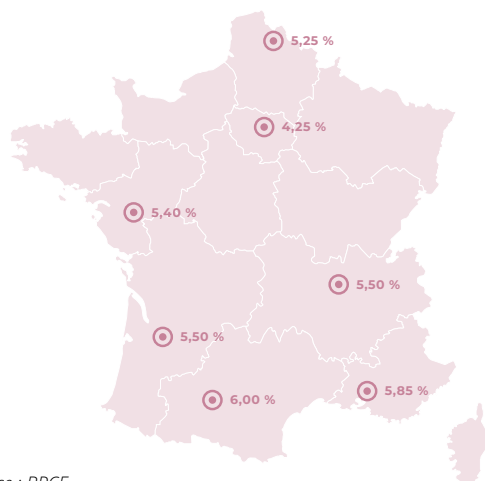
Au début de l'année 2023, le marché français a montré une résilience supérieure à celle des autres marchés européens. Toutefois, son activité a diminué au cours de l'année. Le quatrième trimestre a été particulièrement impacté, enregistrant une baisse de 62 % des volumes investis en France au même trimestre de l'année précédente. Sur l'ensemble de l'année, les investissements ont atteint 12 milliards d'euros, marquant une réduction d'environ 56 % par rapport à 2022.

La réduction des liquidités et la dégradation des conditions de crédit ont fortement affecté le marché de l'investissement. Les transactions supérieures à

100 millions d'euros, nécessitant le plus souvent des financements, ont été restreintes. Elles n'ont représenté que 31 % du total des volumes investis, contre 59 % en 2019. Dans ce contexte, les investissements internationaux ont constitué seulement 23 % du volume total investi.

Les investisseurs poursuivent leurs stratégies de rééquilibrage de leur allocation d'actifs, ce qui a impacté le marché des bureaux. La proportion de ces investissements est passée de 70 % en moyenne avant 2019 à 53 % en 2023. Avec 6,28 milliards d'euros investis dans les bureaux, bien que ce soit le montant le plus faible enregistré depuis 15 ans, ils demeurent néanmoins la classe d'actifs la plus privilégiée.

Taux Prime en France - T4 2023



Source : BPCE

Le taux de rendement prime des bureaux dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris a atteint 4,25 %, marquant une augmentation de 25 points de base (pbs) au cours du dernier trimestre. Pour les actifs secondaires, et particulièrement ceux qui ne répondent pas aux critères ESG, on observe une remontée rapide et significative des taux.

En régions, le marché de l'investissement démontre une plus grande résilience, stimulé par l'intérêt porté pour les immeubles neufs de taille liquide, très recherchés sur les marchés locatifs. De manière plus générale, le poids des régions dans le total des investissements de bureaux en France s'est renforcé au fil des années, atteignant désormais 26 % du volume investi. Toutefois, le ralentissement de la collecte et des investissements a finalement impacté les taux de rendement.

Bien que le commerce ait renforcé sa part de marché, représentant plus de 25 % des montants investis en 2023, seulement 3 milliards d'euros ont été investis durant l'année. Cela représente une baisse de 49 % sur un an et de 38 % par rapport à la moyenne décennale. La part des investissements dans le commerce dépasse largement la moyenne historique, qui est de 18 % sur dix ans et de 16 % sur cinq ans. Cette diminution des volumes provient de la faible part des grandes transactions dépassant les

100 millions d'euros, seulement 6 en 2023 contre 17 en 2022.

La logistique suit la tendance générale avec moins de 2 milliards d'euros investis, enregistrant une baisse significative de 67 % sur un an. Le taux de rendement prime atteint désormais 5 %, marquant une augmentation de 100 pbs.

Le marché des régions

Marché de l'investissement en régions

Les investissements en régions représentent, toujours et ce depuis 2021, 43 % du volume total investis.

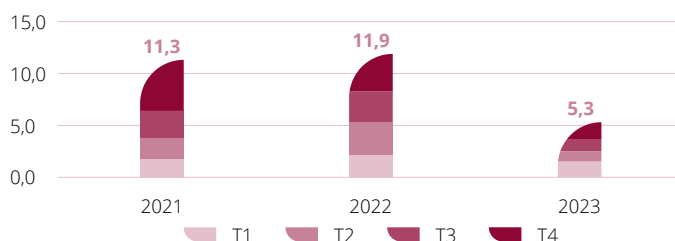
Cependant, le marché de l'investissement en régions a terminé l'année avec une baisse de 55 % sur un an et de 38 % sur dix ans.

En effet, 5,3 milliards d'euros ont été investis au cours de l'année, contre 11,9 milliards en 2022, malgré un quatrième trimestre particulièrement actif où 1,6 milliard d'euros ont été engagés.

En conséquence, le nombre de transactions a chuté de 56 %, avec 543 opérations recensées cette année. Les grandes transactions dépassant 50 millions d'euros ont été peu nombreuses au cours de l'année (13 contre 53 en 2022). Elles représentent tout de même 29 % de l'activité en région, totalisant un peu plus de 1,5 milliard d'euros en 2023. Le quatrième trimestre a été marqué par la plus grande transaction régionale, avec la cession de « Polygone Riviera » à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY pour 272 millions d'euros. Les volumes inférieurs à 20 millions d'euros ont montré plus de résilience, cumulant plus de 2,1 milliards d'euros en 2023, soit 40 % des investissements sur le marché des régions.

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. Ils représentent 33 % des volumes investis en régions, avec 1,7 milliard d'euros investis sur l'année, soit une baisse de 57 % sur un an. En effet, les investisseurs ont bénéficié des nouvelles conditions de marché pour augmenter les rendements des actifs.

Volumes investis (en milliards d'euros)



Sources : JLL, ImmoStat & CECIM

Les investisseurs ont ensuite privilégié les actifs de type entrepôts et les locaux d'activités, qui ont cumulé respectivement 28 % et 12 % des parts de marché. Avec 1,5 milliard d'euros investis sur l'ensemble de l'année, dont près de 700 millions d'euros uniquement sur le dernier trimestre, le marché des entrepôts a été porté par les cessions de portefeuilles. Les locaux d'activités en régions totalisent quant à eux 662 millions d'euros placés, contre 1,1 milliard d'euros l'année précédente. Ils enregistrent le recul le moins important de toutes les classes d'actifs avec une baisse de 41 % par rapport à 2022. Ces performances honorables sont principalement portées par la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui cumule près de 200 millions d'euros investis.

Enfin, les commerces en régions ont enregistré une baisse des volumes investis de 57 % sur un an, totalisant 1,4 milliard d'euros. Ce montant a été notamment renforcé par la cession du portefeuille paneuropéen « Saphyr », comprenant 90 magasins DECATHLON, avec une valorisation de la partie française estimée à environ 190 millions d'euros.

Actif de Roanne,
acquis en mars 2022

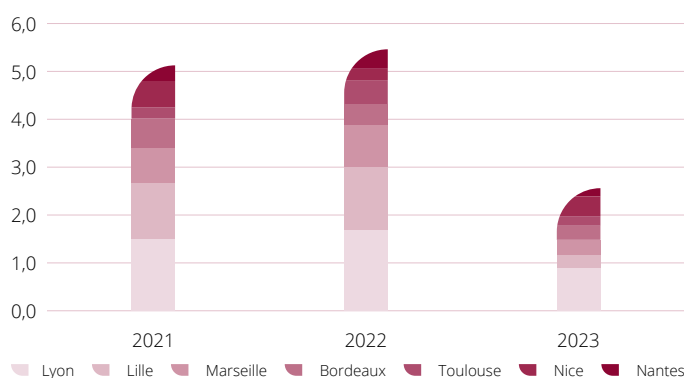
Concernant la distribution des volumes investis par métropole, Lyon conserve sa position de leader avec 911 millions d'euros investis, malgré une diminution de 47 % sur une année. Nice se hisse désormais à la deuxième place parmi les métropoles les plus plébiscitées par les investisseurs, avec 416 millions d'euros investis, en hausse de 82 %, dynamisée par la vente de « Polygone Riviera ». La région d'Aix-Marseille a enregistré un volume total d'investissements de 335 millions d'euros, représentant ainsi une baisse de 62 % par rapport à l'année précédente, malgré la cession significative de l'immeuble « Eko ». La métropole de Bordeaux a également connu une baisse de 33 % par rapport à l'année précédente, avec des investissements s'élevant à 284 millions d'euros.

Historiquement reconnue comme l'une des régions les plus attractives pour les investisseurs, la région de Lille a connu un recul significatif marqué avec une diminution de 80 % des montants investis en un an, totalisant seulement 256 millions d'euros. Enfin, les métropoles de Toulouse et de Nantes ont également été impactées par cette diminution d'activité, cumulant respectivement 208 millions d'euros (en baisse de 59 %) et 156 millions d'euros (en baisse de 61 %).

Dans ce contexte, la part des investisseurs étrangers a diminué de 31 % l'année précédente à 21 % en 2023. Les investisseurs français, qui constituent 79 % du marché, ont été les plus actifs. Malgré une réduction de la collecte

Principaux marchés régionaux

(en milliards d'euros)



Sources : JLL, ImmoStat & CECIM

nette, les SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) maintiendront leur rôle central dans l'industrie immobilière. Les SCPI les plus récentes se concentrent principalement sur l'acquisition, tandis que les plus anciennes penchent davantage vers des stratégies de cession.

Au cours du quatrième trimestre 2023, les taux de rendement ont poursuivi leur décompression pour toutes les typologies d'actifs. Le taux prime des bureaux à Lyon est de 5,75 %. Dans les autres principales métropoles régionales, le taux prime se situe autour ou dépasse les 6,00 %.

Le marché des bureaux en régions

Dans un contexte d'incertitude, la demande placée a diminué de 15 % sur un an, mais reste toutefois supérieure de 3 % à la moyenne décennale. Il est également important de souligner que la part des régions dans le marché tertiaire s'est renforcée, passant de 36 % en 2013 à 42 % en 2023 de la demande placée annuelle en France.

La majorité des métropoles régionales ont enregistré une baisse de leur demande placée à des niveaux plus ou moins important. Lille et Nantes, ainsi que Lyon et Toulouse, ont connu des baisses respectives de 26 % et 24 %. Montpellier, Rennes, Nice Sophia Antipolis et Toulouse présentent des baisses de volumes placés variant entre -14 % et -2 %. Bordeaux et Strasbourg sont les deux seules métropoles à afficher un résultat positif, avec une augmentation de 16 % à Bordeaux et de 8 % à Strasbourg. Comme attendu, Lyon et Lille ont enregistré les plus grands nombres de m² placés. Bordeaux est désormais sur le podium avec 171 500 m² placés, tandis qu'Aix-Marseille se trouve reléguée à la 5^e position avec seulement 131 240 m² placés sur l'année.

Le nombre de signatures de baux a diminué de 12 % sur un an, avec 2 850 signatures enregistrées en 2023. Cependant, le volume des grandes transactions, excédant 1 000 m², est resté stable par rapport à l'année précédente.

L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération a continué de réduire l'offre neuve, qui ne constitue désormais que 32 % de l'offre totale. De nombreux marchés sont actuellement confrontés à une pénurie d'offre neuve par rapport à la demande.

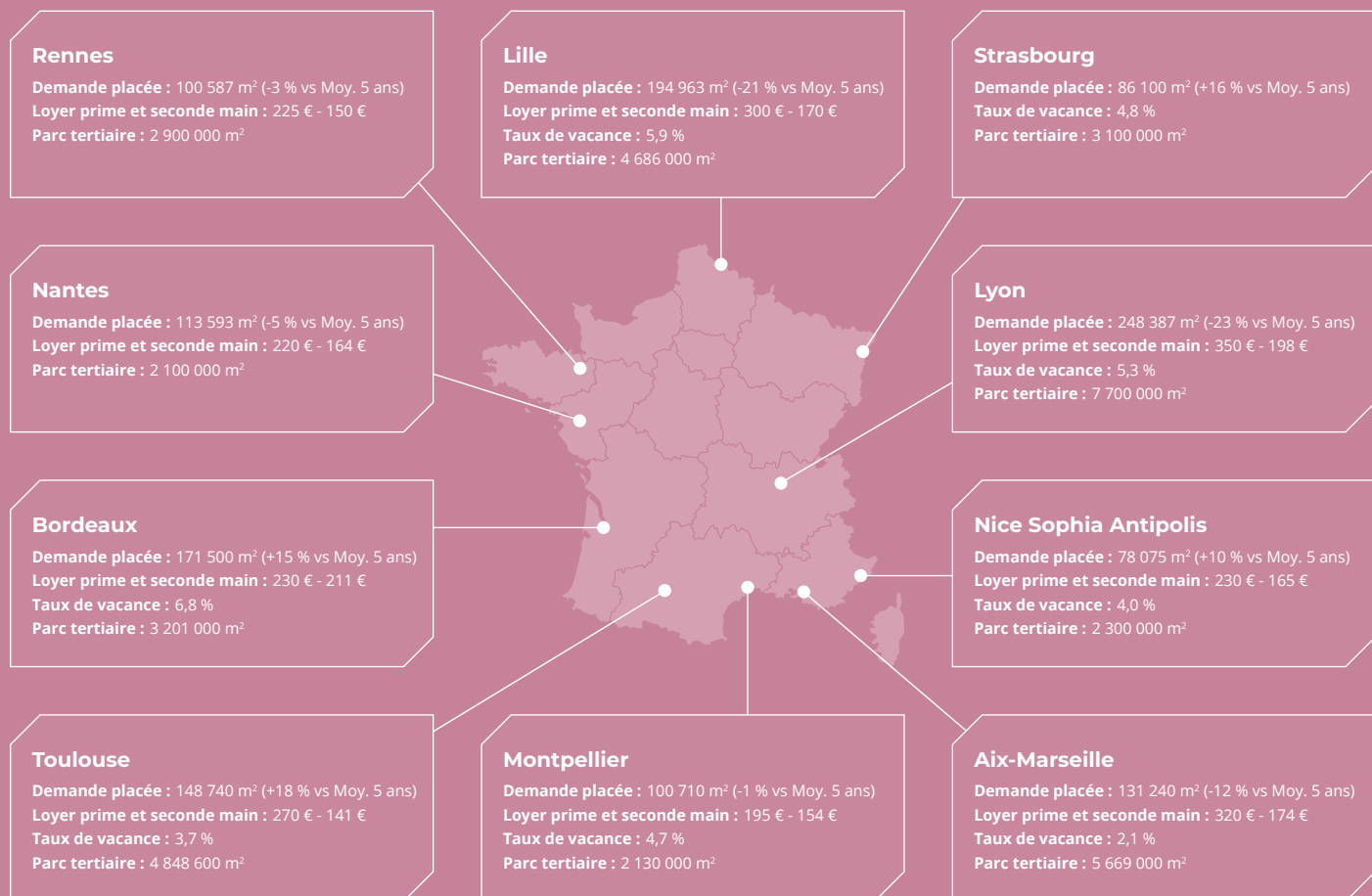
Les taux de vacance restent généralement équilibrés dans les métropoles, variant de 2,1 % à Aix-Marseille à 3,7 % à Toulouse, et atteignant 4 % à Nice Sophia Antipolis. Ils dépassent les 5 % à Lyon (5,3 %), à Lille (5,9 %) et à Bordeaux (6,8 %).

Les valeurs prime évoluent de manière maîtrisée : des marchés plus établis tels que Lyon, Aix-Marseille et Lille affichent des valeurs supérieures ou égales à 300 €/m²/an, HT, HC. En revanche, les autres métropoles, moins matures, présentent des valeurs moyennes comprises entre 210 € et 280 €/m²/an, HT, HC. Il est cependant important de préciser que les loyers prime sont restés stables, à l'exception de Lyon, Nantes, Toulouse et Montpellier, où la valeur prime a augmenté.



Actif de Croissy,
acquis en juin 2023

Chiffres clés tertiaires en région



Sources : JLL, Tourny Meyer, Locopro, CECIM, OTIE, OIEB traitement A'URBA, OBM Immostat, ONITA, OIFE Montpellier, ADEUS

François BONIN,
Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne



Actif de Cluses,
acquis en janvier 2023

3. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Régions

Patrimoine : le bilan 2023

L'année 2023 aura été marquée par la forte hausse des taux directeurs qui a conduit au durcissement des conditions de financement et plus largement à un fort attentisme de la part des investisseurs. Ce contexte a conduit à une correction des valeurs immobilières de certaines catégories d'actifs, votre SCPI a été très peu touchée par ce mouvement.

L'Investissement en 2023

L'année 2023 aura permis à votre SCPI de faire l'acquisition de 26 actifs supplémentaires, dont la valeur totale (hors taxes, frais et droit) s'élève à plus de 130 M €. Certes le 4^e trimestre a vu un ralentissement du volume investi de par le contexte économique mais le travail constant et la réactivité des équipes d'investissement ont contribué à une progression annuelle de plus de 87 % de la valeur du patrimoine (base valeur d'expertise) soit une valeur patrimoniale de plus de 279,9 M €.

Rappelons que le volume d'investissement ne se suffit pas à lui-même dans la valorisation du patrimoine mais que la diversité du parc locatif et la mutualisation des risques en assurent son équilibre et sa croissance. C'est ainsi que le portefeuille a pu s'enrichir de 46 locataires, d'activités et d'horizons différents tels que, pour n'en citer que quelques-uns : ENEDIS, EDF, REALITES, DARTY, ALDI, ALTEN, ACTION, OPEN ou encore MOODY'S.

Cet échantillon représentatif de la sélection rigoureuse des locataires a également permis d'étendre le maillage géographique et la diversité des typologies d'actifs, comme par exemple l'acquisition de 13 554 m² de surfaces logistiques occupées par LOCAPOSTE à Clermont Ferrand.

Autre élément fondamental dans la pérennisation de votre SCPI, le maintien des objectifs de rendement que l'on doit principalement à l'interdépendance entre la valeur des actifs et celle des loyers facturables. A fin 2023, le montant des loyers facturables au titre des baux à bondi à 19,8 M €.

Dernier point concernant l'arbitrage sur cet exercice, la cession des parts détenues par la SCPI CŒUR DE REGIONS dans la SCI FROSTED, pour une valeur de 168,7 K €. Cette action a permis à votre SCPI de faire une plus-value et de s'affranchir des parts détenues en co-investissement minoritaire.

La Gestion Locative et Immobilière

Autre membre actif de la performance immobilière, le service Gestion locative et immobilière qui dans ce contexte atone est un pilier tant dans l'assurance du maintien des flux locatifs que dans celui du maintien du patrimoine.

Débutons l'analyse des critères de gestion par le Taux occupation financier (TOF) qui s'établit pour l'exercice 2023 à 98,26 %. Ce taux démontre la dynamique et le suivi constant des équipes de gestion dans l'accompagnement mesuré des locataires (les mesures d'accompagnement représentent moins de 1 % des loyers facturables) et dans la maîtrise du turn-over locatif (0,9 %, représentant environ 140 K € de loyers supplémentaires potentiels).

Attaché au TOF par nature, le Taux d'occupation physique (TOP) s'établit quant à lui à 99,26 % et confirme l'encadrement rigoureux des locaux vacants, dont la surface ne représentait que 1 207 m² à la fin de l'exercice. Notons qu'au cours de l'année, des actions de renouvellement de baux ont été menées avec 2 nouveaux baux, dont un de 10 années fermes sur l'actif de COIGNIERES.

S'agissant des relocations, trois signatures ont été réalisées sur l'exercice nous permettant ainsi d'intégrer à la liste de nos locataires OTIS, ADEQUAT (agence d'interim) et G. MONDINI (1^{ère} implantation française du fabricant italien de machines d'opercule et de conditionnement) et couvrant ainsi près de 55% des surfaces vacantes au 1er janvier 2023.

Autre point et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2023 à 98,6 %. Cette valeur reflète le suivi constant des encaissements et la proximité des équipes de gestion avec les locataires. La part des impayés s'explique principalement par la situation de 3 locataires placés en procédure collective courant 2023 et pour lesquels une issue positive a été trouvée dans 2 cas sur 3.

Enfin, pour faire le point sur les actions engagées dans le cadre du programme travaux et/ou de celles menées dans notre démarche RSE/ESG, nous pouvons confirmer que les travaux de performance énergétique validés en 2022 sur le site de SAINT HERBLAIN ont pu être menés à bien en collaboration avec le locataire LUMIPLAN HOLDING, dont le bail se poursuit pour 10 années. Une belle réussite qui sera la 1^{ère} impulsion de nos actions à venir dans le cadre de la labellisation ISR de votre SCPI, dont le projet est à l'étude à la clôture de l'exercice.

Pour conclure sur cette année qui a largement pesé sur la situation économique, votre SCPI a su maintenir son fil directeur et a conforté sa place d'acteur majeur dans les investissements régionaux.

Le patrimoine de la SCPI



74

ACTIFS



157 901 m²

SURFACE GLOBALE



124

LOCATAIRES

Répartition typologique



Bureaux

54,66 %



Commerce

24,05 %



Activité

21,21 %



Terrain à construire

0,08 %

La répartition typologique du patrimoine de la SCPI est calculée à partir du prix HorsTaxe Frais et Droits

Taux d'occupation financier du patrimoine au 31 décembre 2023

98,26 %

Taux d'occupation
financier annuel

99,26 %

Taux d'occupation
physique annuel

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023*

Répartition géographique

Province

81,79 %

Région parisienne **18,21 %**

Répartition géographique par typologie

| | Bureaux | Commerce | Activité | Terrain à construire | Total |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Province | 41,10 % | 22,45 % | 18,16 % | 0,08 % | 81,79 % |
| Région parisienne | 13,56 % | 1,60 % | 3,05 % | - | 18,21 % |
| Total | 54,66 % | 24,05 % | 21,21 % | 0,08 % | 100,00 % |

*La composition du patrimoine de la SCPI est calculée à partir du prix HorsTaxe Frais et Droits

Les acquisitions de 2023



Cluses

Prix d'acquisition AEM : 2 M €
Locataire : Gemo
Surface : 1 234 m²
Date d'acquisition : Janvier 2023



Signes

Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €
Locataire : Savor Creations
Surface : 3 601 m²
Date d'acquisition : Février 2023



Aimargues

Prix d'acquisition AEM : 687,3 K €
Locataires : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 246 m²
Date d'acquisition : Février 2023



Bruz

Prix d'acquisition AEM : 700,5 K €
Locataires : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 250 m²
Date d'acquisition : Février 2023



Montaigu

Prix d'acquisition AEM : 807,3 K €
Locataires : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 307 m²
Date d'acquisition : Février 2023



Saint-Doulchard

Prix d'acquisition AEM : 698 K €
Locataires : Les Petits Chaperons Rouges
Surface : 260 m²
Date d'acquisition : Février 2023



Marly

Prix d'acquisition AEM : 8,7 M €

Locataires : Enedis & EDF

Surface : 8 044 m²

Date d'acquisition : Mars 2023



Pau

Prix d'acquisition AEM : 4,1 M €

Locataire : Enedis

Surface : 3 366 m²

Date d'acquisition : Mars 2023



Dax

Prix d'acquisition AEM : 3,1 M €

Locataire : Enedis

Surface : 2 342 m²

Date d'acquisition : Mars 2023



Niort*

Prix d'acquisition AEM : 1,4 M €

Locataires : Hippopotamus

Surface : VEFA (450 m²)

Date d'acquisition : Avril 2023

**VEFA avancée à hauteur de 20 % au 31 décembre 2023, pour un coût total d'acquisition s'élevant à 1 384 000 €*



Les Ulis

Prix d'acquisition AEM : 7,5 M €

Locataires : Elynxo Holding

Surface : 3 688 m²

Date d'acquisition : Mai 2023



Le Pecq

Prix d'acquisition AEM : 5,1 M €

Locataires : Médiane système, Sysgo et Implanteo

Surface : 2 351 m²

Date d'acquisition : Mai 2023



Bourges

Prix d'acquisition AEM : 567,8 k €

Locataires : Ecema

Surface : 244 m²

Date d'acquisition : Mai 2023



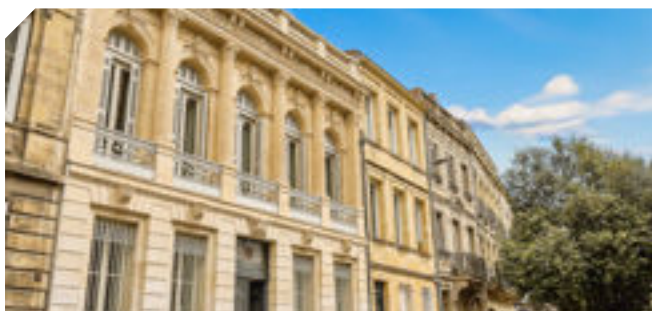
Croissy

Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €

Locataire : VTECH

Surface : 1 223 m²

Date d'acquisition : Juin 2023



Bordeaux

Prix d'acquisition AEM : 6,3 M €

Locataire : Réalités

Surface : 822 m²

Date d'acquisition : Juin 2023



Castelsarrasin

Prix d'acquisition AEM : 2,9 M €

Locataires : Action & La Mie de Pain

Surface : 1 451 m²

Date d'acquisition : Juin 2023



Aix-en-Provence

Prix d'acquisition AEM : 4,3 M €

Locataire : smartTrade Technologies

Surface : 2 115 m²

Date d'acquisition : Juillet 2023



Guipavas "70 Charles Nungesser"

Prix d'acquisition AEM : 3,9 M €

Locataires : Genesys, Grant Thornton & S3P WEB

Surface : 1 648 m²

Date d'acquisition : Juillet 2023



Marseille

Prix d'acquisition AEM : 14,3 M €

Locataires : Alten & Ortec

Surface : 3 001 m²

Date d'acquisition : Août 2023



Mérignac

Prix d'acquisition AEM : 4,7 M €

Locataires : Bio-Tech & Acteïs

Surface : 2 118 m²

Date d'acquisition : Août 2023



Maillane

Prix d'acquisition AEM : 7,2 M €

Locataires : Salade 2 Fruits & GDSOL 14

Surface : 5 037 m²

Date d'acquisition : Août 2023



Montbonnot

Prix d'acquisition AEM : 9,6 M €

Locataires : Moody's, Banque populaire, Open & Synopsys

Surface : 5 364 m²

Date d'acquisition : Septembre 2023



Vénissieux

Prix d'acquisition AEM : 12,3 M €

Locataires : Darty & B&M

Surface : 5 148 m²

Date d'acquisition : Septembre 2023



Saint-Priest-en-Jarez

Prix d'acquisition AEM : 11,9 M €

Locataires : Portefeuille de 3 batiments (McDonald's, Aldi, etc.)

Surface : 7 203 m²

Date d'acquisition : Septembre 2023



Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"

Prix d'acquisition AEM : 15,6 M €

Locataire : Locaposte

Surface : 13 554 m²

Date d'acquisition : Octobre 2023



Le Bourget-du-Lac

Prix d'acquisition AEM : 4,5 M €

Locataires : Ataway & Edgyn

Surface : 2 430 m²

Date d'acquisition : Décembre 2023



Actif de Montbonnot,
acquis en septembre 2023

Les autres actifs de la SCPI



Amiens

Prix d'acquisition AEM : 1,7 M €

Locataire : Silvy Terrade

Surface : 891 m²

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



Seclin

Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €

Locataire : Flipo Richir

Surface : 4 934 m²

Date d'acquisition : Décembre 2022



Estillac

Prix d'acquisition AEM : 5,5 M €

Locataire : Salade 2 Fruits

Surface : 2 442 m²

Date d'acquisition : Décembre 2022



Bobigny

Prix d'acquisition AEM : 11,7 M €

Locataires : 4 locataires dont DIRECCTE, IDC Formation, etc.

Surface : 5 986 m²

Date d'acquisition : Décembre 2022



Sophia Antipolis

Prix d'acquisition AEM : 9,2 M €

Locataire : BAYA AXESS

Surface : 2 860 m² + 120 parkings

Date d'acquisition : Décembre 2022



Avignon

Prix d'acquisition AEM : 7,2 M €

Locataire : KP1

Surface : 3 068 m²

Date d'acquisition : Décembre 2022



Illzach

Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €

Locataire : SD Services

Surface : 2 448 m²

Date d'acquisition : Octobre 2022



Agen

Prix d'acquisition AEM : 5,2 M €

Locataires : Go Sport/La Grande récré

Surface : 3 253 m²

Date d'acquisition : Octobre 2022



Saint-Martin-des-Champs

Prix d'acquisition AEM : 3,3 M €

Locataire : Alliance Automotive

Surface : 1 242 m²

Date d'acquisition : Octobre 2022



Versailles

Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €

Locataire : Neokids

Surface : 257 m²

Date d'acquisition : Septembre 2022



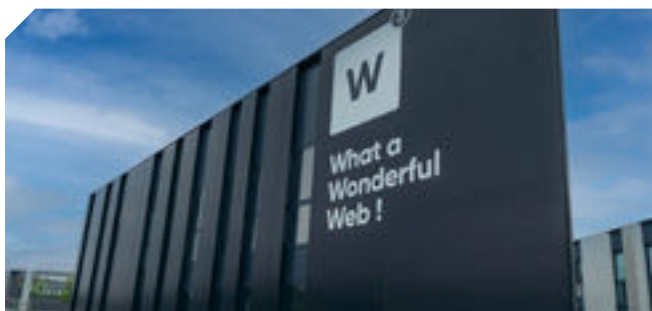
Clermont-Ferrand "Jean Claret"

Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €

Locataire : Société Générale

Surface : 884 m²

Date d'acquisition : Septembre 2022



Guipavas "110 Charles Nungesser"

Prix d'acquisition AEM : 3,1 M €

Locataire : W3

Surface : 1 080 m²

Date d'acquisition : Septembre 2022



Reims

Prix d'acquisition AEM : 4,1 M €

Locataire : Centrakor

Surface : 2 760 m²

Date d'acquisition : Août 2022



Saint-Laurent-Médoc

Prix d'acquisition AEM : 366 K €

Locataire : Neokids

Surface : Terrain à construire (170 m²)

Date d'acquisition : Juillet 2022



Cormontreuil "3 Blancs Monts"

Prix d'acquisition AEM : 3,4 M €

Locataire : Aldi

Surface : 1 252 m²

Date d'acquisition : Juin/Juillet 2022



Cormontreuil "1 Blancs Monts"

Prix d'acquisition AEM : 6 M €

Locataire : Portefeuille de 5 actifs dont Animalis

Surface : 1 929 m²

Date d'acquisition : Juin 2022



Toulouse

Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €

Locataires : McDonalds & Aftral

Surface : 1 692 m²

Date d'acquisition : Mai 2022



Nîmes

Prix d'acquisition AEM : 532,2 K €

Locataire : Néokids

Surface : 220 m²

Date d'acquisition : Avril 2022



Roanne

Prix d'acquisition AEM : 8 M €

Locataire : MCC/Panneaux photovoltaïques ActisunWatt

Surface : 5 343 m²

Date d'acquisition : Mars 2022



Saint-Lyé

Prix d'acquisition AEM : 416 K €

Locataire : Néokids

Surface : Terrain à construire (182 m²)

Date d'acquisition : Mars 2022



Corbières

Prix d'acquisition AEM : 6,4 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



Ajaccio

Prix d'acquisition AEM : 6,4 M €

Locataire : Pôle Emploi

Surface : 1 541 m²

Date d'acquisition : Novembre 2021



Saint-Herblain

Prix d'acquisition AEM : 4,1 M €

Locataire : Lumiplan

Surface : 1 702 m²

Date d'acquisition : Septembre 2021



Lieusaint "Spirito Verde"

Prix d'acquisition AEM : 15,9 M €

Locataires : ARS IDF, Balestrero, Société Générale, La Poste, etc.

Surface : 6 061 m²

Date d'acquisition : Septembre 2021



Yutz

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataire : CCI de Moselle

Surface : 495 m²

Date d'acquisition : Juin 2021



Montreuil

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataire : Speedy

Surface : 668 m²

Date d'acquisition : Mai 2021



Carvin

Prix d'acquisition AEM : 1,4 M €

Locataire : Transport de Savoie et Louis-Philippe Navaux

Surface : 1 052 m²

Date d'acquisition : Juin 2021



Lyon

Prix d'acquisition AEM : 1 M €

Locataire : Areas Assurances

Surface : 212 m²

Date d'acquisition : Mars 2021



Villeneuve-Saint-Georges

Prix d'acquisition AEM : 2,1 M €

Locataire : Quick

Surface : 384 m²

Date d'acquisition : Décembre 2020



Férin

Prix d'acquisition AEM : 2,6 M €

Locataire : Quick

Surface : 440 m²

Date d'acquisition : Décembre 2020



Dardilly

Prix d'acquisition AEM : 2,6 M €

Locataire : Vacant

Surface : 931 m²

Date d'acquisition : Octobre 2020



Montivilliers

Prix d'acquisition AEM : 560 K €

Locataire : APF

Surface : 450 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



Chalon-sur-Saône

Prix d'acquisition AEM : 1,9 M €

Locataire : La Vie Saine

Surface : 1 209 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



La Roche-sur-Yon

Prix d'acquisition AEM : 732,4 K €

Locataire : SMAC

Surface : 999 m²

Date d'acquisition : Septembre 2020



Couëron

Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €

Locataire : SMAC

Surface : 1 724 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



Charleville-Mézières "République"

Prix d'acquisition AEM : 656,8 K €

Locataire : Sergent Major

Surface : 91 m²

Date d'acquisition : Juillet 2020



Coignières

Prix d'acquisition AEM : 826,9 K €

Locataire : Garage DAS

Surface : 1 157 m²

Date d'acquisition : Juin 2020



Blanzac

Prix d'acquisition AEM : 1 M €

Locataire : Agro-Service 2000

Surface : 1 500 m²

Date d'acquisition : Mai 2020



Chatte

Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €

Locataire : Agro-Service 2000

Surface : 1 200 m²

Date d'acquisition : Mai 2020



Brest

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataire : Izimmo

Surface : 540 m² + 20 parkings

Date d'acquisition : Mai 2020



Tarbes

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataires : Banque de France, Esthetic Center, Cerballiance

Surface : 569 m²

Date d'acquisition : Décembre 2019



Hallennes-lez-Haubourdin

Prix d'acquisition AEM : 725 K €

Locataires : Graham Brown, Sweet Home

Surface : 535 m²

Date d'acquisition : Octobre 2019



Péronne

Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €

Locataire : Pôle Emploi

Surface : 1 009 m²

Date d'acquisition : Mars 2019



Caudebec-lès-Elbeuf

Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €

Locataires : Rexel & Solmur

Surface : 901 m²

Date d'acquisition : Décembre 2018



Lieusaint "Carré Sénart"

Prix d'acquisition AEM : 3,7 M €

Locataire : Geoparts & CIAMT

Surface : 1 471 m²

Date d'acquisition : Novembre 2018/Juin 2019

Surface du patrimoine

| Immeubles | Surface totales au 31/12/2023 | Surfaces vacantes au 31/12/2023 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Détention directe | | |
| Péronne | 1 009 m ² | 0 m ² |
| Hallennes-lez-Haubourdin | 535 m ² | 0 m ² |
| Tarbes | 569 m ² | 0 m ² |
| Brest | 540 m ² | 0 m ² |
| Chatte | 1 200 m ² | 0 m ² |
| Blanzac | 1 500 m ² | 0 m ² |
| Coignières | 1 157 m ² | 0 m ² |
| Charleville-Mézières "République" | 91 m ² | 0 m ² |
| Charleville-Mézières "André Joseph" | 1 498 m ² | 0 m ² |
| Couëron | 1 724 m ² | 0 m ² |
| La Roche-sur-Yon | 999 m ² | 0 m ² |
| Chalon-sur-Saône | 1 209 m ² | 0 m ² |
| Montivilliers | 450 m ² | 0 m ² |
| Dardilly | 931 m ² | 382 m ² |
| Férin | 440 m ² | 0 m ² |
| Villeneuve-Saint-Georges | 384 m ² | 0 m ² |
| Lyon | 212 m ² | 0 m ² |
| Carvin | 1052 m ² | 0 m ² |
| Montreuil | 668 m ² | 0 m ² |
| Yutz | 495 m ² | 0 m ² |
| Lieusaint "Spirito Verde" | 6061 m ² | 348 m ² |
| Saint-Herblain | 1702 m ² | 0 m ² |
| Ajaccio | 1541 m ² | 0 m ² |
| Famars | 3 242 m ² | 0 m ² |
| Corbières | 4 814 m ² | 0 m ² |
| Saint-Lyé | 182 m ² | 0 m ² |
| Roanne | 5 343 m ² | 0 m ² |
| Nîmes | 220 m ² | 220 m ² |
| Toulouse | 1 692 m ² | 0 m ² |
| Cormontreuil "1 Blancs Monts" | 1 929 m ² | 0 m ² |
| Cormontreuil "3 Blancs Monts" | 1 252 m ² | 0 m ² |
| Saint-Laurent-Médoc | 170 m ² | 0 m ² |
| Reims | 2 760 m ² | 0 m ² |
| Guipavas "110 Charles Nungesser" | 1 080 m ² | 0 m ² |
| Clermont-Ferrand "Jean Claret" | 884 m ² | 0 m ² |
| Versailles | 257 m ² | 257 m ² |

...

| Immeubles | Surface totales au 31/12/2023 | Surfaces vacantes au 31/12/2023 |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Détention directe | | |
| Saint-Martin-des-Champs | 1 242 m ² | 0 m ² |
| Agen | 3 253 m ² | 0 m ² |
| Illzach | 2 448 m ² | 0 m ² |
| Avignon | 3 068 m ² | 0 m ² |
| Sophia Antipolis | 2 860 m ² | 0 m ² |
| Bobigny | 5 986 m ² | 0 m ² |
| Estillac | 2 442 m ² | 0 m ² |
| Seclin | 4 934 m ² | 0 m ² |
| Roubaix | 1 115 m ² | 0 m ² |
| Amiens | 891 m ² | 0 m ² |
| Cluses | 1 234 m ² | 0 m ² |
| Signes | 3 601 m ² | 0 m ² |
| Aimargues | 246 m ² | 0 m ² |
| Bruz | 250 m ² | 0 m ² |
| Montaigu | 307 m ² | 0 m ² |
| Saint-Doulchard | 260 m ² | 0 m ² |
| Marly | 8 044 m ² | 0 m ² |
| Pau | 3 366 m ² | 0 m ² |
| Dax | 2 342 m ² | 0 m ² |
| Niort | 450 m ² | 0 m ² |
| Les Ulis | 3 688 m ² | 0 m ² |
| Le Pecq | 2 351 m ² | 0 m ² |
| Bourges | 244 m ² | 0 m ² |
| Croissy | 1 223 m ² | 0 m ² |
| Bordeaux | 822 m ² | 0 m ² |
| Castelsarrasin | 1 451 m ² | 0 m ² |
| Aix-en-Provence | 2 115 m ² | 0 m ² |
| Guipavas "70 Charles Nungesser" | 1 648 m ² | 0 m ² |
| Marseille | 3 001 m ² | 0 m ² |
| Mérignac | 2 118 m ² | 0 m ² |
| Maillane | 5 037 m ² | 0 m ² |
| Montbonnot | 5 364 m ² | 0 m ² |
| Vénissieux | 5 148 m ² | 0 m ² |
| Saint-Priest-en-Jarez | 7 203 m ² | 0 m ² |
| Clermont-Ferrand "Louis Chartoire" | 13 554 m ² | 0 m ² |
| Le Bourget-du-Lac | 2 430 m ² | 0 m ² |
| Total détention directe | 155 529 m² | 1 207 m² |
| Détention indirecte | | |
| Lieusaint "Carré Sénart" (SCI Centaurus 100 %) | 1 471 m ² | 0 m ² |
| Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %) | 901 m ² | 0 m ² |
| Total détention indirecte | 2 372 m² | 0 m² |
| Total SCPI | 157 901 m² | 1 207 m² |



Actif de Yutz,
acquis en juin 2021

4. Données financières

Le marché des parts

Caractéristiques au 31 décembre 2023

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Capital nominal | 242 977 000,00 € |
| Prime d'émission | 73 518 565,66 € |
| Total des souscriptions | 316 495 565,66 € |
| Nombre de parts | 485 954 |
| Nombre d'associés | 7 329 |
| Valeur de retrait au 31/12/2023 | 584,32 € |

Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31/12/2023 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2023 | Nombre d'associés au 31/12/2023 | Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31/12/2023 (€) |
|-------|--|---|-------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| 2023 | 242 977 000,00 | 128 256 525 | 485 954 | 7 329 | 12 825 653 | 664,00 |

Évolution des conditions de cession

| 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 gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|--|--|--|
| 2019 | 109 | 1,92 % | 0 | 7 | 0 |
| 2020 | 100 | 0,63 % | 0 | 7 | 0 |
| 2021 | 83 | 0,20 % | 0 | 7 | 0 |
| 2022 | 713 | 0,63 % | 0 | 7 | 0 |
| 2023 | 2 927 | 0,99 % | 0 | 10 | 0 |

Évolution du prix de la part

| Année | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (€) | 620,00 | 627,50 | 637,50 | 648,50 | 659,00 |
| Dividende versé au titre de l'année (€) | 38,85 | 39,73 | 40,99 | 41,50 | 40,86 |
| Taux de distribution* | 6,27 % | 6,33 % | 6,43 % | 6,40 % | 6,20 % |
| Report à nouveau par part (€)** | 9,65 | 4,41 | 4,87 | 2,15 | 2,21 |
| Produits financiers par part (€) | 12,66 | 17,27 | 9,54 | 3,32 | 3,56 |

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

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

Les données financières

Évolution par part des résultats financiers

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

| | 2019 (€) | | 2020 (€) | | 2021 (€) | | 2022 (€) | | 2023 (€) | |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus |
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 16,65 | 28,05 % | 39,70 | 69,24 % | 47,86 | 83,32 % | 42,24 | 91,83 % | 46,62 | 92,08 % |
| Produits financiers | 42,60 | 71,75 % | 17,27 | 30,12 % | 9,54 | 16,61 % | 3,29 | 7,16 % | 3,56 | 7,03 % |
| Produits divers | 0,12 | 0,20 % | 0,37 | 0,65 % | 0,05 | 0,08 % | 0,47 | 1,01 % | 0,45 | 0,88 % |
| Total | 59,37 | 100,00 % | 57,33 | 100,00 % | 57,45 | 100,00 % | 46,00 | 100,00 % | 50,63 | 100,00 % |
| Charges (1) | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 5,92 | 9,98 % | 6,35 | 11,08 % | 4,70 | 8,18 % | 4,34 | 9,42 % | 4,58 | 9,05 % |
| Autres frais de gestion | 2,84 | 4,79 % | 1,12 | 1,96 % | 1,05 | 1,83 % | 0,83 | 1,80 % | 0,58 | 1,14 % |
| Entretien du patrimoine | 0,01 | 0,02 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,60 | 1,18 % |
| Charges locatives non récupérables | 0,06 | 0,11 % | 2,40 | 4,19 % | 0,23 | 0,40 % | 0,60 | 1,31 % | 0,28 | 0,56 % |
| Charges financières | 1,95 | 3,28 % | 3,12 | 5,44 % | 3,07 | 5,34 % | 2,33 | 5,07 % | 1,19 | 2,35 % |
| Sous-total charges externes | 10,79 | 18,18 % | 13,00 | 22,67 % | 9,05 | 15,76 % | 8,10 | 17,62 % | 7,23 | 14,29 % |
| Amortissements nets (2) | | | | | | | | | | |
| Patrimoine | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,01 | 0,01 % |
| Autres | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,02 | 0,03 % | - | 0,00 % | 0,00 | 0,01 % |
| Provisions nettes (2) | | | | | | | | | | |
| Pour travaux | - | 0,00 % | 0,64 | 1,12 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | 0,72 | 1,42 % |
| Autres | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,00 % | - | 0,48 % | 0,51 | 1,00 % |
| Sous-total charges internes | - | - | 0,64 | 1,12 % | 0,02 | 0,03 % | 0,22 | 0,48 % | 1,24 | 2,44 % |
| Résultat courant | 48,58 | 81,82 % | 43,69 | 76,21 % | 48,38 | 84,22 % | 37,68 | 81,91 % | 42,16 | 83,27 % |
| Résultat exceptionnel | - | 0,00 % | - | - | - | - | 4,37 | 8,68 % | 0,05 | 0,10 % |
| Revenus distribués (3) | 38,85 | 65,57 % | 39,73 | 69,31 % | 40,99 | 71,35 % | 41,50 | 90,22 % | 40,86 | 80,71 % |

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

Effet de levier et endettement

Au 31/12/2023, l'endettement de la SCPI Cœur de Régions représente 5,37 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Régions n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2023.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI, d'autres méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 106,12 % au 31 décembre 2023.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 109,03 % au 31 décembre 2023.

Politique de rémunération

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2023 sont de 2 966 920 €, dont 619 219 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2023 de 34 équivalents temps plein.

En 2023, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2023, égalait 1 042 784 €, dont 426 704 € de rémunération variable.

Emploi des fonds

| En € | Total au 31/12/2022 depuis l'origine des fonds | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 189 938 805 | 126 556 760 | 316 495 565 |
| + Emprunt | 15 109 548 | - 836 442 | 14 273 106 |
| + Cession d'immeubles | - | - | - |
| + Cession de titres | 500 | 2 500 | 3 000 |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 9 210 372 | 7 778 008 | 16 988 381 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 18 721 718 | 12 825 653 | 31 547 371 |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés | 140 183 861 | 133 157 102 | 273 340 963 |
| - Achats titres de sociétés | 3 500 | -2 500 | 1 000 |
| - Apport en compte courant | 3 583 548 | - | 3 583 548 |
| - Prêts filiales | 900 651 | - 900 651 | 0 |
| + Plus values réalisées sur cessions d'actif | - | - | - |
| - Moins values réalisées sur cessions d'actif | 0 | - | 0 |
| Sommes restantes à investir | 32 445 203 | - 27 134 794 | 5 310 409 |

Financements mis en place

| En € | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier | 14 273 106 | 764 867 | 15 037 973 |
| 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 | 15 380 809 | 384 734 | 15 765 543 |
| Charges non récupérables | 315 736 | - 8 349 | 307 387 |
| Travaux non récupérables et gros entretien | 193 955 | - | 193 955 |
| Impact des douteux | 164 612 | - | 164 612 |
| Composants du résultat d'exploitation | | | |
| Commission de gestion de la SGP | 1 446 715 | 43 291 | 1 490 006 |
| Autres charges d'exploitation | 187 748 | 1 553 | 189 301 |
| Composants du résultat financier | | | |
| Intérêts des emprunts | 287 658 | 19 813 | 307 471 |
| Autres charges financières | - | - | - |
| Produits financiers | 1 026 366 | - | 1 026 366 |
| Composant du résultat exceptionnel | | | |
| Résultat exceptionnel | 17 212 | - | 17 212 |

Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Logistique et locaux d'activités | Total du périmètre |
|--|----------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Surface en m² (pondérée par le % de détention) | 72 785 | 35 862 | 49 253 | 157 900 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€) | 150 367 928 | 66 916 276 | 58 353 800 | 275 638 005 |
| Valeurs estimées du patrimoine (€) | 153 080 000 | 66 436 000 | 60 430 000 | 279 946 000 |

Chiffres significatifs

| En € | Global | | Par part au 31/12 | |
|---|----------------|----------------|-------------------|---------------|
| | Exercice 2023 | Exercice 2022 | Exercice 2023 | Exercice 2022 |
| I - Compte de résultat | | | | |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | 15 380 808,71 | 6 386 911,00 | 31,65 | 21,67 |
| Excédent brut d'exploitation | 13 532 638,65 | 5 453 022,64 | 27,85 | 18,50 |
| Résultat de l'exercice | 13 707 260,11 | 5 566 749,65 | 28,21 | 18,88 |
| II - Valeurs bilantielles | | | | |
| Capital social | 242 977 000,00 | 147 394 000,00 | 500,00 | 500,00 |
| Total des capitaux propres | 269 033 520,51 | 162 640 784,96 | 553,62 | 551,72 |
| Immobilisations locatives | 273 340 962,63 | 140 183 860,63 | 562,48 | 475,54 |
| III - Patrimoine | | | | |
| Valeur vénale des immeubles | 274 786 000,00 | 147 415 000,00 | 565,46 | 500,07 |
| Valeur comptable | 269 033 520,51 | 162 640 785,00 | 553,62 | 551,72 |
| Valeur de réalisation | 270 791 319,44 | 170 358 573,84 | 557,24 | 577,90 |
| Valeur de reconstitution* | 332 062 687,53 | 205 566 629,20 | 683,32 | 697,34 |

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2023

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2023 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture au 31/12/2023 |
|---|--|-----------------------------|-----------------------|--|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 147 394 000,00 | - | 95 583 000,00 | 242 977 000,00 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Primes d'émission | | | | |
| Primes d'émission | 42 544 805,78 | - | 30 973 759,88 | 73 518 565,66 |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 27 932 089,30 | - | - 20 603 660,74 | - 48 535 750,04 |
| Ecarts d'évaluation | | | | |
| Ecart de réévaluation | - | - | - | - |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| | - | - | - | - |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Report à nouveau | 552 804,16 | 81 264,32 | - | 634 068,48 |
| Résultat de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2022 | 5 566 749,65 | - 5 566 749,65 | - | - |
| Résultat de l'exercice 2023 | - | - | 13 724 472,11 | 13 724 472,11 |
| Acomptes sur distribution | - 5 485 485,33 | 5 485 485,33 | - 13 284 835,70 | - 13 284 835,70 |
| Total général | 162 640 784,50 | - | 106 392 735,55 | 269 033 520,51 |

État du patrimoine au 31/12/2023

| En € | Exercice 2022 | | | | Exercice 2023 | | | |
|---|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | |
| Placements immobiliers | | | | | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + | 137 991 900,86 | + | 147 415 000,00 | + | 271 876 946,73 | + | 274 786 000,00 |
| Immobilisations en cours | + | 2 191 959,77 | + | - | + | 1 461 831,34 | + | - |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gros Entretien | - | 13 000,00 | - | 13 000,00 | - | 247 048,83 | - | 247 048,83 |
| Autres provisions pour risques et charges | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Titres financiers contrôlés | | | | | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | + | 3 500,00 | + | 490 149,51 | + | 1 000,00 | + | 311 577,00 |
| Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Provision pour risques et charges | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Total I (placements immobiliers) | | 140 174 360,63 | | 147 892 149,51 | | 273 092 729,24 | | 274 850 528,17 |
| Immobilisations financières | | | | | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | + | 4 842 580,33 | + | 4 842 580,33 | + | 4 422 095,05 | + | 4 422 095,05 |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total II (placements financiers) | | 4 842 580,33 | | 4 842 580,33 | | 4 422 095,05 | | 4 422 095,05 |
| 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 | + | 38 523,47 | + | 38 523,47 | + | 375 990,00 | + | 375 990,00 |
| Autres créances | + | 10 105 509,71 | + | 10 105 509,71 | + | 7 424 601,27 | + | 7 424 601,27 |
| Avances et acomptes versés | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | 32 343,00 | - | 32 343,00 | - | 196 954,93 | - | 196 954,93 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Fonds de remboursement | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Autres disponibilités | + | 27 208 393,21 | + | 27 208 393,21 | + | 7 897 514,33 | + | 7 897 514,33 |
| Total III (actifs d'exploitation) | | 37 320 083,39 | | 37 320 083,39 | | 15 501 150,67 | | 15 501 150,67 |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | | | | | |
| Provision pour litiges et risques | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dettes | | | | | | | | |
| Dettes financières | - | 16 503 884,77 | - | 16 503 884,77 | - | 17 398 963,65 | - | 17 398 963,65 |
| Dettes d'exploitation | - | 11 095,97 | - | 11 095,97 | - | 1 745 637,77 | - | 1 745 637,77 |
| Dettes diverses | - | 1 057 150,71 | - | 1 057 150,71 | - | 1 077 849,13 | - | 1 077 849,13 |
| Dettes diverses/Distribution | - | 2 041 729,78 | - | 2 041 729,78 | - | 4 125 421,28 | - | 4 125 421,28 |
| Total IV (passifs d'exploitation) | | - 19 613 861,23 | | - 19 613 861,23 | | - 24 347 871,83 | | - 24 347 871,83 |

...

État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

| En € | Exercice 2022 | | | | Exercice 2023 | | | |
|---|----------------------|----------------|------------------|----------------|----------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | | Valeurs bilantielles | | Valeurs estimées | |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | | | | | |
| Charges constatées d'avance | + | 12 621,94 | + | 12 621,94 | + | 481 639,91 | + | 481 639,91 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | + | - | + | - | + | - | + | - |
| Produits constatés d'avance | - | 95 000,10 | - | 95 000,10 | - | 116 222,53 | - | 116 222,53 |
| Total V (comptes de régularisation actif et passif) | | - 82 378,16 | | - 82 378,16 | | 365 417,38 | | 365 417,38 |
| Capitaux propres comptables | | 162 640 784,96 | | - | | 269 033 520,51 | | - |
| Valeur estimée du patrimoine* | | - | | 170 358 573,84 | | - | | 270 791 319,44 |

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

Compte de résultat du 31/12/2023

| En € (Hors Taxes) | Exercice 2022 | Exercice 2023 |
|--|---------------------|----------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 6 386 911,00 | 15 380 808,71 |
| Charges facturées | 835 948,67 | 2 361 511,98 |
| Produits annexes | 50 405,72 | 87 242,04 |
| Autre produits divers | 278 814,05 | 124 030,58 |
| Produits des participations contrôlées | - | - |
| Reprise de provisions | - | - |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| Total I (produits immobiliers) | 7 552 079,44 | 17 953 593,31 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 835 948,67 | 2 361 511,98 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 37 425,72 | 193 955,32 |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | - | 234 048,83 |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | 2 184,56 |
| Autres charges immobilières | 202 754,00 | 315 735,56 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées | - | - |
| Total II (charges immobilières) | 1 076 128,39 | 3 107 436,25 |
| Résultat de l'activité immobilière A = I - II | 6 475 951,05 | 14 846 157,06 |

...

Compte de résultat du 31/12/2023 (suite)

| En € (Hors Taxes) | Exercice 2022 | Exercice 2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | - | - |
| Reprises de provision d'exploitation | - | - |
| Transfert de charge d'exploitation | 17 536 070,57 | 20 661 737,92 |
| Reprises de provision pour créances douteuses | - | - |
| Total I (produits d'exploitation) | 17 536 070,57 | 20 661 737,92 |
| Charges d'exploitation | | |
| Rémunération de la société de Gestion | 639 987,88 | 1 490 005,54 |
| Commissions de Souscriptions | 11 872 996,91 | 12 825 652,53 |
| Frais d'acquisition | 5 643 390,59 | 7 778 008,21 |
| Diverses charges d'exploitation | 123 809,55 | 187 748,18 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | - | 881,00 |
| Dotation aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | 32 343,00 | 164 611,93 |
| Total II (charges d'exploitation) | 18 312 527,93 | 22 446 907,39 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II | - 776 457,36 | - 1 785 169,47 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | - | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 206 880,48 | 1 026 365,74 |
| Autres produits financiers | 602,02 | 7 527,09 |
| Reprises de provisions sur charges financières | - | - |
| Total II (produits financiers) | 207 482,50 | 1 033 892,83 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 344 544,61 | 287 657,74 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | 99 962,57 |
| Dépréciations | - | - |
| Total II (charges financières) | 344 544,61 | 387 620,31 |
| Résultat financier C = I - II | - 137 062,11 | 646 272,52 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | 4 318,07 | 49 086,05 |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| Total I (produits exceptionnels) | 4 318,07 | 49 086,05 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | 31 874,05 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| Total II (charges exceptionnelles) | - | 31 874,05 |
| Résultat exceptionnel D = I - II | 4 318,07 | 17 212,00 |
| Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E) | 5 566 749,65 | 13 724 472,11 |

Soldes intermédiaires de gestion

| | |
|---|----------------------|
| Produit de l'exercice (€) | |
| Loyers | 15 380 808,71 |
| Charges facturés | 2 361 511,98 |
| Autres produits divers | 20 873 010,54 |
| Total | 38 615 331,23 |
| Charges immobilières (€) | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 2 361 511,98 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 193 955,32 |
| Grosses réparations | - |
| Autres charges immobilières | 315 735,56 |
| Total | 2 871 202,86 |
| Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€) | 35 744 128,37 |
| Charges d'exploitation de la société | 22 446 907,39 |
| Exédent brut d'exploitation (€) | 13 297 220,98 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 2 184,56 |
| Reprise dotation provision d'exploitation | - |
| Dotations PGE | 234 048,83 |
| Reprise dotation PGE | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - |
| Transfert de charges d'exploitation | - |
| Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers) (€) | 13 060 987,59 |
| Produits financiers | 1 033 892,83 |
| Charges financières | 387 620,31 |
| Résultat net des opérations financières | 646 272,52 |
| Résultat courant (€) | 13 707 260,11 |
| Produits exceptionnels | 49 086,05 |
| Charges exceptionnelles | 31 874,05 |
| Résultat net des opérations exceptionnelles | 17 212,00 |
| Résultat net comptable | 13 724 472,11 |



Actif de Tarbes,
acquis en décembre 2019

Tableau de financement

| En € | Exercice 2022 | Exercice 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice | 5 841 227,01 | 27 208 393,21 |
| Ressources de l'exercice | | |
| Bénéfice de l'exercice | 5 566 749,65 | 13 724 472,11 |
| Cessions d'actifs | 500,00 | 2 500,00 |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | - | - |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 100 608 188,78 | 105 953 099,14 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 3 556 312,11 | 4 035 342,14 |
| Dotation aux provisions | 32 343,00 | 164 611,93 |
| Dépôts reçus | 1 073 913,60 | 1 866 954,57 |
| Total des ressources | 110 838 007,14 | 125 746 979,89 |
| Emplois de l'exercice | | |
| Variation des valeurs réalisables | 6 459 641,54 | - 1 517 444,54 |
| Distribution de l'exercice | | |
| Solde du dividende de l'exercice | - | - |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice | 5 485 485,33 | 13 284 835,70 |
| Acomptes sur liquidation d'actifs | - | - |
| Acquisitions d'actifs | 77 424 449,77 | 133 157 102,00 |
| Reprise d'ammortissements et de provisions | - | - |
| Dépôts réglés | 101 264,30 | 133 365,61 |
| Total des emplois | 89 470 840,94 | 145 057 858,77 |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice | 27 208 393,21 | 7 897 514,33 |



Actif de Mérignac,
acquis en août 2023

Détail du compte de résultat

| Charges (€) | 2022 | 2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Charges immobilières | | |
| Charges récupérables auprès des locataires | 835 948,67 | 2 361 511,98 |
| Grosses réparations couvertes par des provisions | - | - |
| Travaux d'entretien et de réparation | 37 425,72 | 193 955,32 |
| Impôts et taxes | - | - |
| Honoraires liés aux contentieux locatifs | - | - |
| Honoraires de relocation | - | - |
| Autres charges et primes d'assurances | 202 754,00 | 315 735,56 |
| Honoraires divers | - | - |
| Pertes sur créance irrécouvrable | 8 530,00 | - |
| Charges d'exploitation de la société | 110 838 007,14 | 125 746 979,89 |
| Rémunération de la société de gestion | | |
| 10 % des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées | 639 987,88 | 1 490 005,54 |
| 10 % sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission) | 11 874 246,91 | 12 825 652,53 |
| Autres services extérieurs | | |
| Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) | 24 078,68 | 28 079,29 |
| Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier | 46 735,00 | 50 260,00 |
| Honoraires dépositaire | 21 123,44 | 14 000,00 |
| Cotisation ASPIM | - | - |
| Redevance AMF | - | - |
| Rémunération et frais du conseil de surveillance | 878,73 | 624,00 |
| Honoraires divers | - | - |
| CVAE CFE | - | - |
| Frais d'actes | 586,27 | 750,00 |
| Autres | 7 847,00 | 29 834,54 |
| Diverses charges de gestion courante | 12 780,43 | 64 200,35 |
| Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission | 5 643 390,59 | 7 778 008,21 |
| Frais de vente prélevés sur la prime d'émission | - | - |
| Dotations aux provision | 32 343,00 | 398 660,76 |
| Diverses charges de gestion courante | - | - |
| Charges financières | 344 544,61 | 387 620,31 |
| Charges exceptionnelles | - | 31 874,05 |
| Indemnité judiciaire | - | - |
| Locataire irrécouvrable | - | - |

...

Détail du compte de résultat (suite)

| Produits (€) | 2022 | 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Produits de l'activité immobilières | 7 552 079,44 | 17 953 593,31 |
| Loyers de vos immeubles | 6 386 911,00 | 15 380 808,71 |
| Charges refacturées | 835 948,67 | 2 361 511,98 |
| Autres produits | 329 219,77 | 211 272,62 |
| Autres produits d'exploitation | 17 536 070,57 | 20 661 737,92 |
| Reprise de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Reprise de provisions pour grosses réparations | - | - |
| Reprise de provisions pour litiges | - | - |
| Transferts de charges | 17 536 070,57 | 20 661 737,92 |
| Honoraires de souscription prélevés sur la prime d'émission | - | - |
| Produits financiers | 207 482,50 | 1 033 892,83 |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie, les intérêts de retard facturés aux locataires et produits financiers reçus des filiales | 207 482,50 | 1 033 892,83 |
| Produits exceptionnels | 4 318,07 | 49 086,05 |
| Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles | - | - |
| Produits divers de gestion | 4 318,07 | 49 086,05 |
| Total produits | 25 299 950,58 | 39 698 310,11 |
| Total des charges | 19 733 200,93 | 25 973 838,00 |
| Résultat | 5 566 749,65 | 13 724 472,11 |



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



Actif de Couëron,
acquis en septembre 2020

5. Comptes et annexes au 31/12/2023

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2023, 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 1^{er} 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.

L'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 2023 » 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 (€) | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|--|------------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - |
| Terrains et constructions locatives | 137 991 901 | 133 184 236 | - | 271 176 137 |
| Construction sur sol d'autrui | - | - | - | - |
| Agencements, aménagements sur construction | - | 702 994 | - | 702 994 |
| Immobilisations en cours de construction | 2 191 960 | 2 268 200 | 3 185 953 | 1 274 206 |
| Total | 140 183 861 | 136 155 430 | 3 185 953 | 273 153 338 |

| État des provisions (€) | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Dotations | Reprises | Cumulées au 31/12/2023 |
|---|------------------------------|-------------------|----------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens | 13 000,00 | 234 048,83 | - | 247 048,83 |
| Provisions pour créances douteuses | 32 343,00 | 164 611,93 | - | 196 954,93 |
| Provisions pour litige et risque | - | - | - | - |
| Provisions pour créances d'exploitation | - | - | - | - |
| Total | 45 343,00 | 398 660,76 | - | 444 003,76 |

| Affectation du résultat (€) | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
| Résultat de l'exercice antérieur | 5 566 750 | 13 724 472 | 5 566 750 | 13 724 472 |
| Dividendes versés aux associés | - 5 485 485 | - 13 284 836 | - 5 485 485 | - 13 284 836 |
| Report à nouveau | 552 804 | 81 264 | - | 634 068 |
| Total | 634 068 | 520 901 | 81 264 | 1 073 705 |

| État des créances (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|-----------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives | 375 990,00 | 375 990,00 | - |
| Créances fiscales | 2 315 741,71 | 2 315 741,71 | - |
| Débiteurs divers | 6 563 732,39 | 6 563 732,39 | - |
| Total | 9 255 464,10 | 9 255 464,10 | - |

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer.

| État des dettes (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|--|----------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Emprunts | 14 273 106,44 | 846 834,22 | 13 426 272,22 |
| Dépôts de garantie des locataires | 3 091 998,22 | - | 3 091 998,22 |
| Locataires, avance sur charges | - | - | - |
| Dettes fiscales | 207 235,00 | 207 235,00 | - |
| Associés solde sur distribution | - | - | - |
| Créditeurs divers | - | - | - |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 264 198,20 | 1 264 198,20 | - |
| Total | 18 836 537,86 | 2 318 267,42 | 16 518 270,44 |

Les dettes fiscales représentent principalement l'impôt sur la plus-value de cession et de la taxe foncière au mois de décembre 2023.

| Capital | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital souscrit | 147 394 000,00 | 95 583 000,00 | - | 242 977 000,00 |
| Prime d'émission | 42 544 805,28 | 30 973 759,88 | - | 73 518 565,16 |
| Prélèvement sur prime d'émission | - 27 932 089,26 | - | 20 603 660,74 | - 48 535 750,00 |
| Total | 162 006 716,02 | 126 556 759,88 | 20 603 660,74 | 267 959 815,16 |

Le capital social au 31/12/2023 est composé de 485 954 parts

La prime d'émission unitaire est de 164 €

| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | Valeurs brutes au 01/01/2023 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2023 |
|---|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Néant | | | | |

Engagements reçus

Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Engagements donnés

Néant

Engagement hors-bilan au 31/12/2023

| | Exercice N | Exercice N-1 |
|--------------------|------------|--------------|
| Dettes garanties | - | - |
| Engagements donnés | - | - |
| Engagements reçus | - | - |
| Garanties donnés | - | - |
| Garanties reçues | - | - |
| Aval, cautions | - | - |

Variation de la provision pour gros entretiens

| | Montant provision 01/01/2023 (€) | Dotation (€) | | Reprise (€) | | Montant provision 31/12/2023 (€) |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2023 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01/01/2023 | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 13 000,00 | 65 926,00 | 168 123,00 | - | - | 247 049,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | - | 17 925,50 | 55 000,00 | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | - | 925,50 | 27 000,00 | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | - | - | 20 000,00 | - | - | - |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | - | - | 20 000,00 | - | - | - |
| Total | 13 000,00 | 84 777,00 | 290 123,00 | - | - | 247 049,00 |

Immobilisations financières contrôlées

| Immobilisations financières contrôlées (€) | Valeur comptable | Valeur estimée |
|--|------------------|----------------|
| Immeubles | - | - |
| Dettes | - | - |
| Autres actifs et passifs (*) | 1 000 | 311 577 |
| Ecart d'acquisition | - | - |
| Total (prix acquisition) | 1 000 | 311 577 |

*Le montant des autres actifs et passif doit être détaillé dans la colonne valeur estimée

| Autres actifs à caractère immobilier (€) | Montant | Intérêts courus |
|--|-----------|-----------------|
| Prêts aux filiales | - | - |
| Comptes courants | 4 422 095 | 232 160 |

Immobilisations financières

| Immobilisations financières (€) | Valeur comptable N (€) | Valeur estimée N (€) | Capital (€) | Report à nouveau | Résultat (€) | Dividendes distribués (€) | Capitaux propres (€) | Quote part détenue |
|---|------------------------|----------------------|--------------|------------------|----------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS | 4 654 255 | 4 654 255 | 1 000 | - | 122 540 | 122 540 | 1 000 | 100,00 % |
| Total | 4 654 255 | 4 654 255 | 1 000 | - | 122 540 | 122 540 | 1 000 | - |

| | Exercice N-1 | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice | Situation exercice N |
|---|--------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
| Immobilisations 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 2023

| Désignation des immeubles | Surface | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2023 (€) |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| Détention directe | | | | | | |
| Péronne | 1 009 m ² | 14/05/2019 | 1 751 976 | 1 570 000 | 181 976 | 1 610 000 |
| Hallennes-lez-Haubourdin | 535 m ² | 15/10/2019 | 725 000 | 678 204 | 46 796 | 710 000 |
| Tarbes | 569 m ² | 23/12/2019 | 1 450 000 | 1 424 361 | 25 639 | 1 300 000 |
| Brest | 540 m ² | 15/05/2020 | 1 454 144 | 1 330 000 | 124 144 | 1 340 000 |
| Chatte | 1 200 m ² | 20/05/2020 | 1 118 950 | 1 058 500 | 60 450 | 1 000 000 |
| Blanzac | 1 500 m ² | 20/05/2020 | 1 020 750 | 962 400 | 58 350 | 980 000 |
| Coignières | 1 157 m ² | 16/06/2020 | 826 904 | 767 404 | 59 500 | 1 030 000 |
| Charleville-Mézières "République" | 91 m ² | 09/07/2020 | 656 825 | 590 000 | 66 825 | 540 000 |
| Charleville-Mézières "André Joseph" | 1 498 m ² | 10/07/2020 | 1 173 995 | 1 096 495 | 77 500 | 1 250 000 |
| Couëron | 1 724 m ² | 04/09/2020 | 1 597 080 | 1 480 000 | 117 080 | 1 870 000 |
| La Roche-sur-Yon | 999 m ² | 04/09/2020 | 732 420 | 645 000 | 87 420 | 750 000 |
| Chalon-sur-Saône | 1 209 m ² | 28/09/2020 | 1 900 000 | 1 727 273 | 172 727 | 2 070 000 |
| Montivilliers | 450 m ² | 01/10/2020 | 560 000 | 523 854 | 36 146 | 610 000 |
| Dardilly | 931 m ² | 28/10/2020 | 2 602 400 | 2 430 000 | 172 400 | 2 460 000 |
| Férin | 440 m ² | 29/12/2020 | 2 615 000 | 2 377 273 | 237 727 | 2 870 000 |
| Villeneuve-Saint-Georges | 384 m ² | 29/12/2020 | 2 077 800 | 1 893 182 | 184 618 | 2 300 000 |
| Lyon | 212 m ² | 23/03/2021 | 1 017 170 | 950 000 | 67 170 | 930 000 |
| Carvin | 1 052 m ² | 31/03/2021 | 1 443 690 | 1 306 450 | 137 240 | 1 500 000 |
| Montreuil | 668 m ² | 19/05/2021 | 1 478 955 | 1 300 000 | 178 955 | 1 300 000 |
| Yutz | 495 m ² | 28/06/2021 | 1 487 514 | 1 369 224 | 118 290 | 1 320 000 |
| Lieusaint "Spirito Verde" | 6 061 m ² | 24/09/2021 | 15 925 600 | 15 395 000 | 530 600 | 16 390 000 |
| Saint-Herblain | 1 702 m ² | 28/09/2021 | 4 077 250 | 3 675 000 | 402 250 | 4 370 000 |
| Ajaccio | 1 541 m ² | 24/11/2021 | 6 384 300 | 5 705 000 | 679 300 | 5 580 000 |
| Famars | 3 242 m ² | 14/12/2021 | 6 346 500 | 5 800 000 | 546 500 | 6 120 000 |
| Corbières | 4 814 m ² | 15/12/2021 | 6 384 300 | 5 593 800 | 790 500 | 5 800 000 |
| Saint-Lyé | 182 m ² | 03/03/2022 | 145 499 | 121 249 | 24 250 | 120 000 |
| Roanne | 5 343 m ² | 14/03/2022 | 7 976 500 | 7 835 000 | 141 500 | 7 730 000 |
| Nîmes | 220 m ² | 04/04/2022 | 532 162 | 474 000 | 58 162 | 480 000 |
| Toulouse | 1 692 m ² | 24/05/2022 | 3 705 200 | 3 331 200 | 374 000 | 3 540 000 |
| Cormontreuil "1 Blancs Monts" | 1 929 m ² | 13/06/2022 | 5 987 100 | 5 600 000 | 387 100 | 5 500 000 |
| Cormontreuil "3 Blancs Monts" | 1 252 m ² | 13/06/2022 | 3 390 200 | 3 170 000 | 220 200 | 3 250 000 |
| Saint-Laurent-Médoc | 170 m ² | 28/07/2022 | 128 011 | 106 676 | 21 335 | 110 000 |
| Reims | 2 760 m ² | 12/08/2022 | 4 046 640 | 3 965 640 | 81 000 | 4 210 000 |
| Guipavas "110 Charles Nungesser" | 1 080 m ² | 15/09/2022 | 3 145 600 | 3 000 000 | 145 600 | 2 840 000 |
| Clermont-Ferrand "Jean Claret" | 884 m ² | 30/09/2022 | 1 833 125 | 1 650 000 | 183 125 | 1 590 000 |
| Versailles | 257 m ² | 01/10/2022 | 1 907 341 | 1 740 000 | 167 341 | 1 560 000 |
| Saint-Martin-des-Champs | 1 242 m ² | 20/10/2022 | 3 316 700 | 3 200 000 | 116 700 | 2 900 000 |
| Agen | 3 253 m ² | 24/10/2022 | 5 228 350 | 4 890 000 | 338 350 | 4 660 000 |
| Illzach | 2 448 m ² | 27/10/2022 | 1 644 500 | 1 500 000 | 144 500 | 1 500 000 |
| Avignon | 3 068 m ² | 02/11/2022 | 7 173 100 | 6 710 000 | 463 100 | 6 500 000 |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 (suite)

| Désignation des immeubles | Surface | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2023 (€) |
|--|-------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|---|
| Sophia Antipolis | 2 860 m² | 01/12/2022 | 9 219 307 | 8 436 650 | 782 657 | 8 530 000 |
| Bobigny | 5 986 m² | 15/12/2022 | 11 717 042 | 10 900 000 | 817 042 | 10 400 000 |
| Estillac | 2 442 m² | 15/12/2022 | 5 523 500 | 5 300 000 | 223 500 | 6 480 000 |
| Seclin | 4 934 m² | 22/12/2022 | 3 682 804 | 3 300 000 | 382 804 | 3 300 000 |
| Roubaix | 1 115 m² | 28/12/2022 | 2 008 750 | 1 850 000 | 158 750 | 1 900 000 |
| Amiens | 891 m² | 29/12/2022 | 1 693 500 | 1 580 000 | 113 500 | 1 620 000 |
| Cluses | 1 234 m² | 25/01/2023 | 2 016 100 | 1 800 000 | 216 100 | 1 740 000 |
| Signes | 3 601 m² | 01/02/2023 | 3 315 700 | 3 100 000 | 215 700 | 3 300 000 |
| Aimargues | 246 m² | 21/02/2023 | 687 300 | 640 000 | 47 300 | 650 000 |
| Bruz | 250 m² | 21/02/2023 | 700 500 | 685 000 | 15 500 | 650 000 |
| Montaigu | 307 m² | 21/02/2023 | 807 300 | 790 000 | 17 300 | 790 000 |
| Saint-Doulchard | 260 m² | 21/02/2023 | 698 000 | 650 000 | 48 000 | 650 000 |
| Marly | 8 044 m² | 29/03/2023 | 8 745 217 | 8 175 534 | 569 683 | 8 080 000 |
| Pau | 3 366 m² | 29/03/2023 | 4 144 669 | 3 873 500 | 271 169 | 4 100 000 |
| Dax | 2 342 m² | 29/03/2023 | 3 051 850 | 2 851 591 | 200 259 | 2 860 000 |
| Niort* | 450 m² | 21/04/2023 | 1 384 000 | 1 330 000 | 54 000 | 266 000 |
| Les Ulis | 3 688 m² | 16/05/2023 | 7 492 000 | 7 100 000 | 392 000 | 7 100 000 |
| Le Pecq | 2 351 m² | 16/05/2023 | 5 104 200 | 4 622 500 | 481 700 | 4 640 000 |
| Bourges | 244 m² | 16/05/2023 | 567 800 | 530 000 | 37 800 | 530 000 |
| Croissy | 1 223 m² | 15/06/2023 | 3 261 700 | 2 900 000 | 361 700 | 3 060 000 |
| Bordeaux | 822 m² | 27/06/2023 | 6 268 000 | 5 700 000 | 568 000 | 5 300 000 |
| Castelsarrasin | 1 451 m² | 28/06/2023 | 2 893 300 | 2 700 000 | 193 300 | 2 730 000 |
| Aix-en-Provence | 2 115 m² | 26/07/2023 | 4 323 976 | 4 050 000 | 273 976 | 4 050 000 |
| Guipavas "70 Charles Nungesser" | 1 648 m² | 02/08/2023 | 3 902 600 | 3 500 000 | 402 600 | 3 800 000 |
| Marseille | 3 001 m² | 03/08/2023 | 14 281 250 | 13 750 000 | 531 250 | 13 750 000 |
| Mérignac | 2 118 m² | 03/08/2023 | 4 717 000 | 4 500 000 | 217 000 | 4 600 000 |
| Maillane | 5 037 m² | 21/08/2023 | 7 182 000 | 6 600 000 | 582 000 | 6 700 000 |
| Montbonnot | 5 364 m² | 26/09/2023 | 9 614 400 | 9 000 000 | 614 400 | 9 170 000 |
| Vénissieux | 5 148 m² | 27/09/2023 | 12 251 176 | 11 480 000 | 771 176 | 11 530 000 |
| Saint-Priest-en-Jarez | 7 203 m² | 27/09/2023 | 11 893 711 | 11 145 000 | 748 711 | 11 300 000 |
| Clermont-Ferrand "Louis Chartoire" | 13 554 m² | 20/10/2023 | 15 610 000 | 14 600 000 | 1 010 000 | 14 600 000 |
| Le Bourget-du-Lac | 2 430 m² | 08/12/2023 | 4 491 400 | 4 200 000 | 291 400 | 4 120 000 |
| Total détention directe | 155 528 m² | - | 290 218 603 | 270 581 960 | 19 636 644 | 274 786 000 |
| Détention indirecte | | | | | | |
| Lieusaint "Carré Sénart" (SCI Centaurus 100 %) | 1 471 m² | 30/11/2018 | 3 733 945 | 3 484 221 | 249 724 | 4 000 000 |
| Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %) | 901 m² | 04/12/2018 | 1 102 694 | 1 040 000 | 62 694 | 1 160 000 |
| Total détention indirecte | 2 372 m² | - | 4 836 639 | 4 524 221 | 312 418 | 5 160 000 |
| Total | 157 900 m² | - | 295 055 242 | 275 106 181 | 19 949 062 | 279 946 000 |

*VEFA avancée à hauteur de 20 % au 31 décembre 2023, pour un coût total d'acquisition s'élevant à 1 384 000 €

| Participation | Date d'acquisition | Valeur des titres de participation (€) | Actif net réévalué au 31/12/2023 (€) |
|-----------------------|--------------------|--|--------------------------------------|
| SCI Centaurus (100 %) | 20/11/2018 | 1 000 | 311 577 |
| Total | - | 1 000 | 311 577 |

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 31/12/2023 | | 485 954 |
| En € | Montant total | Montant par part |
| Placement immobiliers | 273 338 778,07 | - |
| Autre actifs nets (1) | - 4 305 257,56 | - |
| Valeur comptable | 269 033 520,51 | 553,62 |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | - 273 338 778,07 | - |
| Autre actifs nets (1) | 544 130 098,00 | - |
| Valeur de réalisation | 270 791 318,93 | 557,24 |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (12 % TTC du prix de souscription) | 32 267 345,60 | - |
| Frais nécessaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice | - | - |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement | 19 205 913,00 | - |
| Frais broker | 9 798 110,00 | - |
| Valeur de reconstitution | 332 062 687,53 | 683,32 |

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

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur de Régions est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2023, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur de Régions ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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



Lieusaint "Spirito Verde",
acquis en septembre 2021



Actif de Saint-Herblain,
acquis en septembre 2021

6. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale

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 2023 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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.

**La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER**

Actif de Guipavas "70 Charles Nungesser",
acquis en juillet 2023

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 CŒUR DE REGIONS clos le 31 décembre 2023.

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 CŒUR 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 2023, la collecte de la SCPI s'est élevée à 126.551.406 euros, dont 1.705.121 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 128.256.527 euros correspondant à la souscription de 194.089 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 316.495.566 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 5 mars 2024, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 26 nouveaux actifs en 2023, ces derniers étant situés à 12 % en Île-de-France et 88% en régions.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 77.498 m² supplémentaires, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive) : Locaposte, Enedis, McDonald's, Darty, Aldi, Action, Les Petits Chaperons Rouges ou encore Réalités.

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux, activités et crèches, 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 2023 de ces nouveaux actifs est de 6,56 % AEM et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 4,95 % AEM et 9,67 % AEM.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR DE REGIONS (filiales incluses) s'élève à 279.946.004 € hors droits, soit 295.055.242 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 5 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR DE REGIONS (filiales incluses), réalisée à la fin de l'exercice 2023 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 279.946.000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR DE REGIONS qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 5 mars 2024.

L'exercice 2023 fait apparaître un résultat net de 13.724.472 €, contre 5.566.750 € en 2022, soit une progression de + 147 %. Par part, le résultat net passe de 37,71 € à 42,21 €. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 634.068,48 €) est de 14.358.540,59 €.

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

- Distribution de dividendes pour 13.284.835,70 € (soit 40,86 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 1.073.704,89 €.

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 5 mars 2024 est soumis à votre approbation.

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

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 14 mai 2024, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 5 mars 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

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

Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

1. 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 2023, 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.

2. 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

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

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

4. 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.

5. 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.

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

Fait à Paris le 29 avril 2024,

Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit et Associés

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

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

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

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10 % HT (12 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.

Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 12.825.652,53 € HT ;

- **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 10 % HT (12 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 1.490.005,54 € HT ;

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5 % HT soit 6 % TTC) du prix net vendeur.

Au 31 décembre 2023, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris le 29 avril 2024,
Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit et Associés

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 13 724 472,11 € et un capital social nominal de 242 977 000 €.

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

2

Deuxième résolution

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 14 358 540,59 € (Résultat 2023 : 13 724 472,11 € + Report à Nouveau : 634 068,48 €) à la distribution de dividendes pour 13 284 835,70 € et le solde au report à nouveau, soit 1 073 704,89 €.

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 DE REGIONS, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- Valeur comptable : 269 033 520,51 €, soit 553,62 € par part ;
 - Valeur de réalisation : 270 791 319,44 €, soit 557,24 € par part ;
 - Valeur de reconstitution : 332 062 687,53 €, soit 683,32 € par part.
-

4

Quatrième résolution

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

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

5**Cinquième résolution*****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 2024.

6**Sixième résolution*****Renouvellement du mandat du commissaire aux Comptes titulaire***

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire (CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES), nommé par décision de l'Assemblée générale constitutive de la SCPI en date du 22 octobre 2018 pour une durée de six (6) années, arrive à expiration à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de ce dernier pour une nouvelle durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice qui se clôturera le 31 décembre 2029.

7**Septième résolution*****Prise d'acte de la démission de M. SENECHAL de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance***

L'Assemblée Générale prend acte de la décision de M. Olivier SENECHAL de démissionner de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance de la SCPI à compter du 7 juillet 2023.

8**Huitième résolution*****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.

