

RAPPORT ANNUEL

2023

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS





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 conjoncture 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 Marchés Financiers le 27 novembre 2018, sous le n° CPI20180031.

Conseil de surveillance Cœur de Régions

» Madame Françoise BOUVIER, Présidente du Conseil de Surveillance

Membres

- » Monsieur Pierre HARMELLE,
- » Monsieur Fabrice LÉGER,
- » Monsieur Julien MONIN,
- » Monsieur Olivier SÉNÉCHAL,
- » Société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN,
- » Société JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER
- » Société ML-EXPE-PRO, représentée par M. 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 DEDOIT ET ASSOCIÉS,
19 rue Clément Marot 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOIT 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

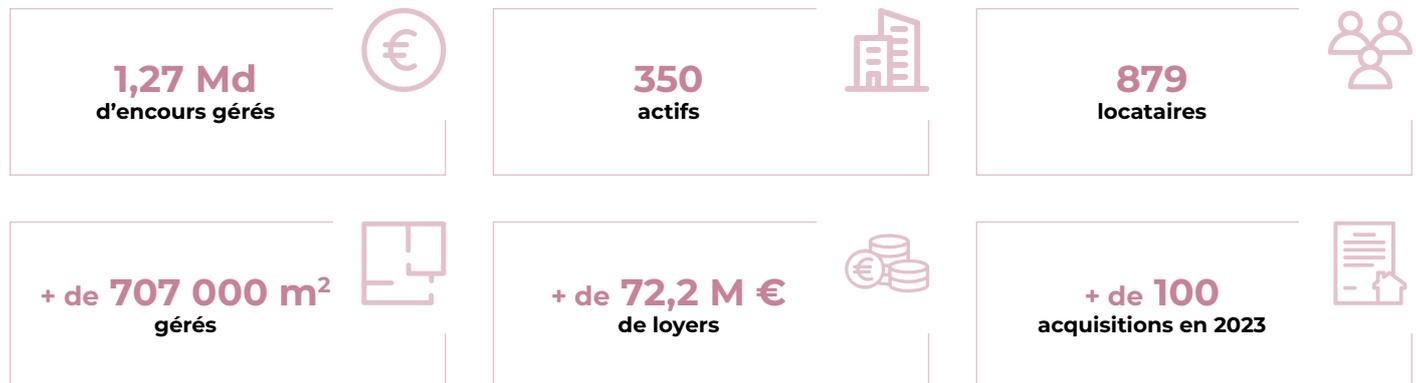
L'actualité de Sogenial Immobilier

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



Actif de Sophia Antipolis,
acquis en décembre 2022



Actif de Famars,
acquis en décembre 2021

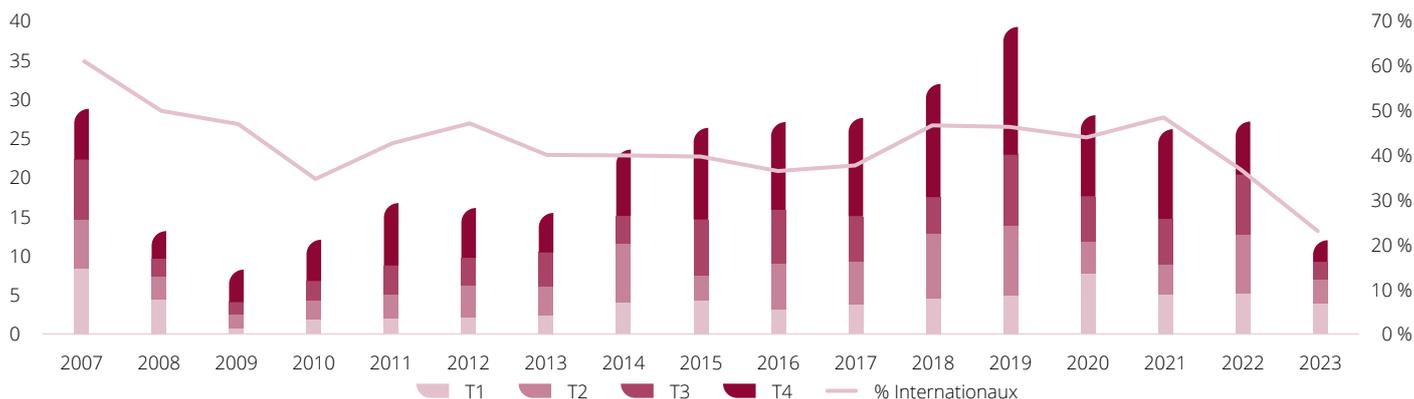
2. Point conjoncture du marché

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

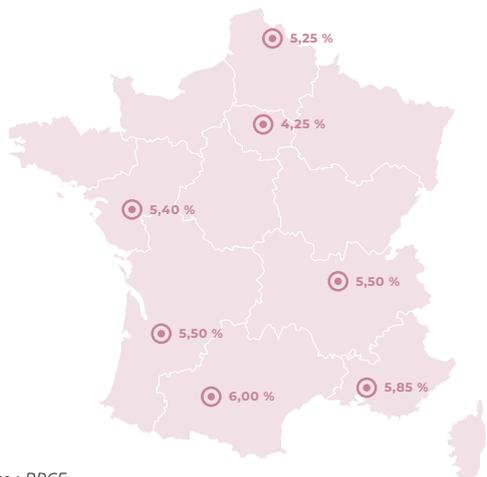
Au début de l'année 2023, le marché français a montré une résilience supérieure à celle des autres marchés européens. Toutefois, son activité a diminué au cours de l'année. Le quatrième trimestre a été particulièrement impacté, enregistrant une baisse de 62 % des volumes investis en France au même trimestre 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.

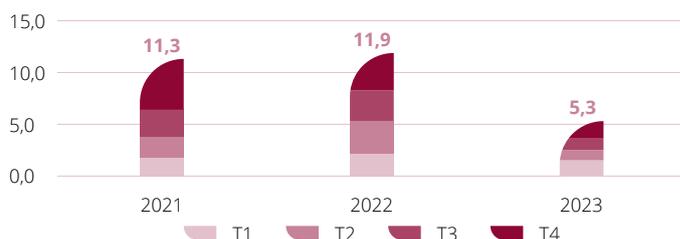
Cependant, le marché de l'investissement en régions a terminé l'année avec une baisse de 55 % sur un an et de 38 % sur dix ans.

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

Le marché des bureaux en régions

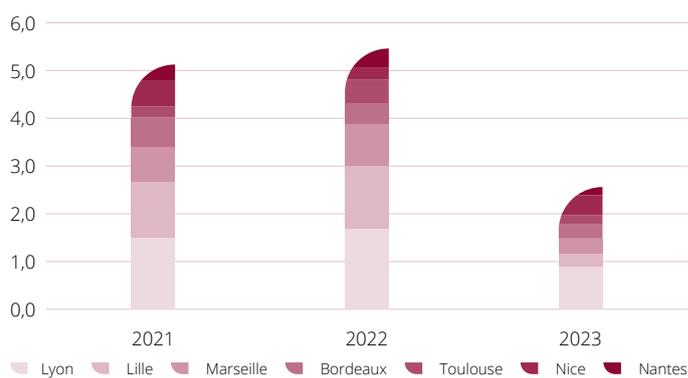
Dans un contexte d'incertitude, la demande placée a diminué de 15 % sur un an, mais reste toutefois supérieure de 3 % à la moyenne décennale. Il est également important de souligner que la part des régions dans le marché tertiaire s'est renforcée, passant de 36 % en 2013 à 42 % en 2023 de la demande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

La majorité des métropoles régionales ont enregistré une baisse de leur demande placée à des niveaux plus ou moins importants. 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.

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 %.

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.

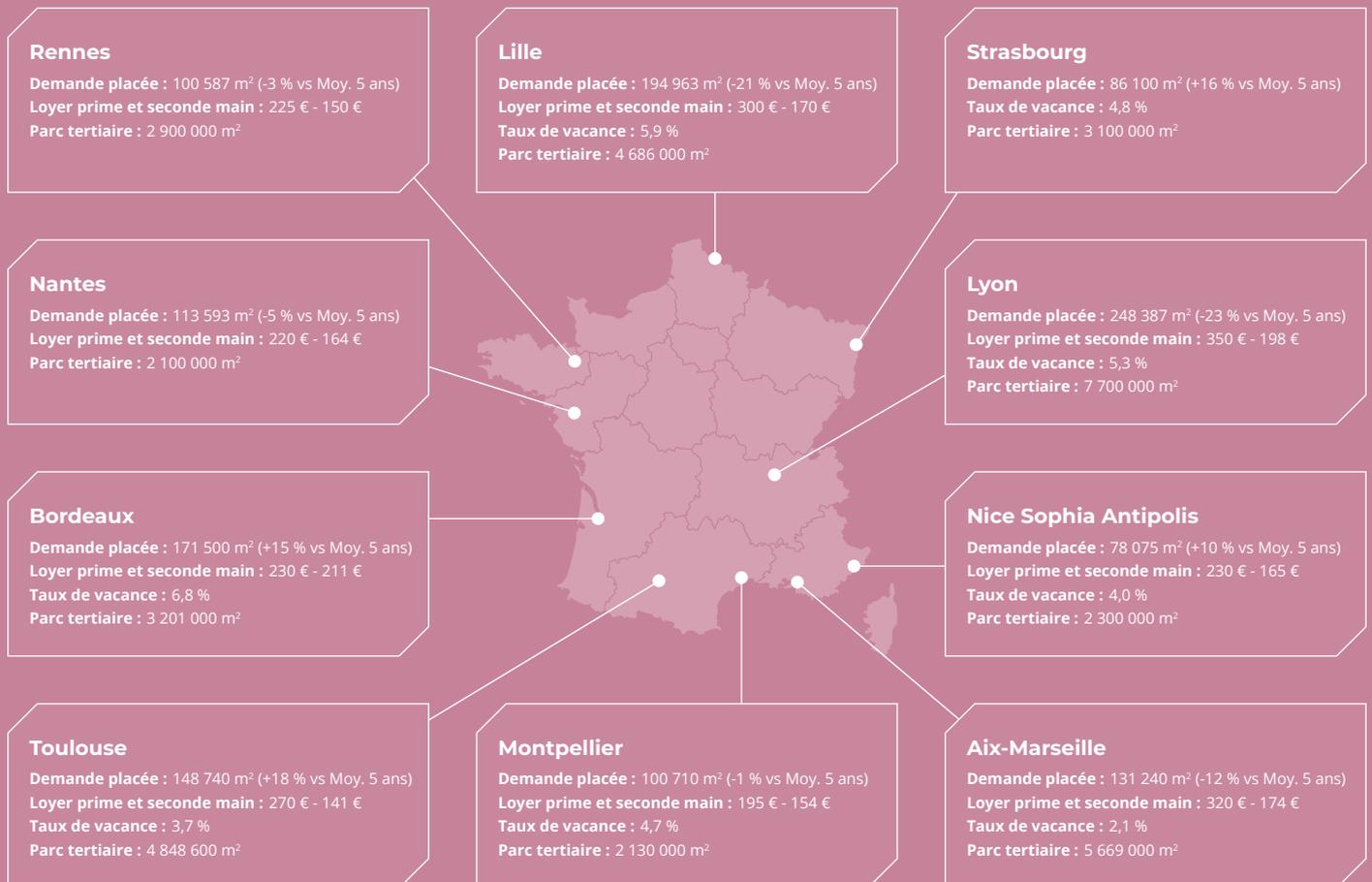
Les taux de vacance restent généralement équilibrés dans les métropoles, variant de 2,1 % à Aix-Marseille à 3,7 % à Toulouse, et atteignant 4 % à Nice Sophia Antipolis. Ils dépassent les 5 % à Lyon (5,3 %), à Lille (5,9 %) et à Bordeaux (6,8 %).

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'intérim) 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 & Acteis

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
Montvilliers	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 m ² (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 Entretiens	- 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
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	881,00
Dotations 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
Dotations 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



AGC ALL CHALLENGES INSIDE

443

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



SMAC

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
Prélevement 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	Dotations 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
Montvilliers	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 m ²	01/12/2022	9 219 307	8 436 650	782 657	8 530 000
Bobigny	5 986 m ²	15/12/2022	11 717 042	10 900 000	817 042	10 400 000
Estillac	2 442 m ²	15/12/2022	5 523 500	5 300 000	223 500	6 480 000
Seclin	4 934 m ²	22/12/2022	3 682 804	3 300 000	382 804	3 300 000
Roubaix	1 115 m ²	28/12/2022	2 008 750	1 850 000	158 750	1 900 000
Amiens	891 m ²	29/12/2022	1 693 500	1 580 000	113 500	1 620 000
Cluses	1 234 m ²	25/01/2023	2 016 100	1 800 000	216 100	1 740 000
Signes	3 601 m ²	01/02/2023	3 315 700	3 100 000	215 700	3 300 000
Aimargues	246 m ²	21/02/2023	687 300	640 000	47 300	650 000
Bruz	250 m ²	21/02/2023	700 500	685 000	15 500	650 000
Montaigu	307 m ²	21/02/2023	807 300	790 000	17 300	790 000
Saint-Doulchard	260 m ²	21/02/2023	698 000	650 000	48 000	650 000
Marly	8 044 m ²	29/03/2023	8 745 217	8 175 534	569 683	8 080 000
Pau	3 366 m ²	29/03/2023	4 144 669	3 873 500	271 169	4 100 000
Dax	2 342 m ²	29/03/2023	3 051 850	2 851 591	200 259	2 860 000
Niort*	450 m ²	21/04/2023	1 384 000	1 330 000	54 000	266 000
Les Ulis	3 688 m ²	16/05/2023	7 492 000	7 100 000	392 000	7 100 000
Le Pecq	2 351 m ²	16/05/2023	5 104 200	4 622 500	481 700	4 640 000
Bourges	244 m ²	16/05/2023	567 800	530 000	37 800	530 000
Croissy	1 223 m ²	15/06/2023	3 261 700	2 900 000	361 700	3 060 000
Bordeaux	822 m ²	27/06/2023	6 268 000	5 700 000	568 000	5 300 000
Castelsarrasin	1 451 m ²	28/06/2023	2 893 300	2 700 000	193 300	2 730 000
Aix-en-Provence	2 115 m ²	26/07/2023	4 323 976	4 050 000	273 976	4 050 000
Guipavas "70 Charles Nungesser"	1 648 m ²	02/08/2023	3 902 600	3 500 000	402 600	3 800 000
Marseille	3 001 m ²	03/08/2023	14 281 250	13 750 000	531 250	13 750 000
Mérignac	2 118 m ²	03/08/2023	4 717 000	4 500 000	217 000	4 600 000
Maillane	5 037 m ²	21/08/2023	7 182 000	6 600 000	582 000	6 700 000
Montbonnot	5 364 m ²	26/09/2023	9 614 400	9 000 000	614 400	9 170 000
Vénissieux	5 148 m ²	27/09/2023	12 251 176	11 480 000	771 176	11 530 000
Saint-Priest-en-Jarez	7 203 m ²	27/09/2023	11 893 711	11 145 000	748 711	11 300 000
Clermont-Ferrand "Louis Chartoire"	13 554 m ²	20/10/2023	15 610 000	14 600 000	1 010 000	14 600 000
Le Bourget-du-Lac	2 430 m ²	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 m ²	30/11/2018	3 733 945	3 484 221	249 724	4 000 000
Caudebec-lès-Elbeuf (SCI Centaurus 100 %)	901 m ²	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**

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 % 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.

