



RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI
CŒUR DE
RÉGIONS

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



Table des Matières

| | |
|---|--------|
| ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE | - 04 - |
| LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX | - 06 - |
| L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER | - 07 - |
| POINT CONJONCTURE DE MARCHÉ | - 08 - |
| LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE RÉGIONS | - 14 - |
| DONNÉES FINANCIÈRES | - 24 - |
| COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021 | - 38 - |
| RAPPORTS ET PROJET DE RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | - 46 - |

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTÔLE

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 / Inès DIAS - Directeurs Généraux

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et 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 : www.sogenial.fr

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

CONFORMITÉ A.M.F. 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.

Contrôle interne de la société de gestion :
Le contrôle interne est effectué par la société PCI.

Suivi des conflits d'intérêts :

Acquisition par la Société Frosted en 2020 d'un actif à Toulon en co-investissement entre 2 fonds : 75 % pour l'OPPCI France Régions Opportunités et 25 % la SCPI Cœur De Régions.

Prestations comptables effectuées par la société Vonlinne pour le compte de Sogenial Immobilier. VONLINNE a des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER (Président de la Société).

Prestations de courtage d'assurance par la société Monin Assurance dont le Président de la société, Philippe Monin, est un actionnaire de Sogenial Immobilier.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

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

- Madame Françoise DEVAUX,
- Monsieur Pierre HARMELLE,
- Monsieur Fabrice LÉGER,
- Monsieur Julien MONIN,
- Monsieur Olivier SÉNÉCHAL,
- Société ACCAMAS, représentée par Monsieur Jean-Jacques MAKARIAN,

Le Conseil de Surveillance a été élu par l'assemblée générale constitutive de la Société du 22 octobre 2018, pour une durée de 3 ans, il sera renouvelé lors de l'assemblée générale du 28 juin 2022.

EXPERT IMMOBILIER

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

24 rue des Capucines - 75 002 Paris

La société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 22 octobre 2018 pour une durée de 5 ans.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOCIÉTÉ CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de commissaire aux comptes titulaire, le Commissaire aux comptes a été désigné pour une durée de six ans, par l'assemblée générale constitutive du 22 octobre 2018

LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Chers Associés,

Après l'année 2020 marquée par une crise sanitaire sans précédent et une forte récession, l'année 2021 a quant à elle été une année d'adaptation à la crise sanitaire mais aussi et surtout, de croissance exceptionnelle pour notre économie.

Il en fut de même pour votre SCPI Cœur de Régions qui a montré son agilité et sa capacité à se développer tout au long de l'année.

L'année 2021 a, une fois encore, été particulièrement dynamique pour Cœur de Régions avec une capitalisation presque multipliée par 3 pour se porter à 73,6 millions d'euros.

Au cours de cette année, nous avons réalisé 9 nouveaux investissements pour votre SCPI, notamment à Lieusaint, Saint Herblain, Famars Corbières mais aussi Montreuil et Lyon.

Vos nouveaux locataires sont notamment Areas Assurances, Speedy, CCI de Moselle, Lumiplan, Pôle Emploi, Iter, ARS Ile de France qui sont venus renforcer et diviser le patrimoine de votre SCPI.

L'ensemble de ces éléments nous a permis de poursuivre notre politique de distribution, avec une augmentation de notre dividende en 2021 pour porter le taux de distribution à 6,43 %. Nous avons également maintenu le rythme de deux revalorisations de la valeur de part qui se traduit par une augmentation annuelle de 1,73 %. Le rendement global immobilier de votre SCPI s'est ainsi établi à 8,16 % sur l'exercice 2021.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Jean-Marie SOUCLIER & Inès DIAS
DIRECTEURS GÉNÉRAUX

L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER

UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



750 M€
d'encours gérés

+ de 150 actifs

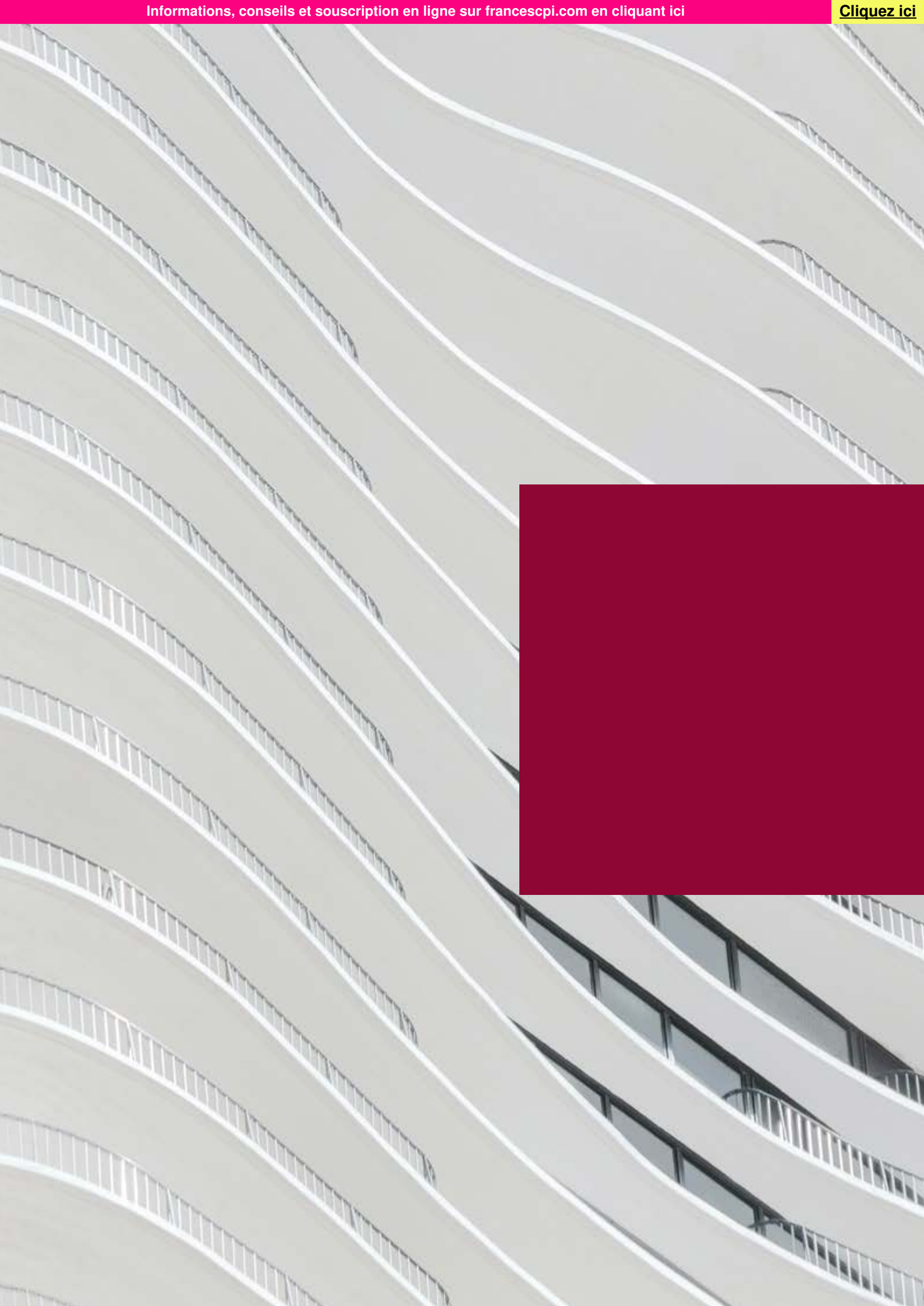
+ de 300
locataires

+ de 200.000 m²
gérés

+ de 25 M€
de loyers

+ de 50
acquisitions/an







POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ

L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER :

Avec un niveau atteignant 25,4 milliards d'euros, le volume d'investissement de 2021 est demeuré élevé, équivalent à ceux observés en 2015/2017, bien qu'en recul de 7 % par rapport à 2020. Comme historiquement, le 4^{ème} trimestre 2021 a été particulièrement dynamique avec plus de 10 milliards d'euros investis.

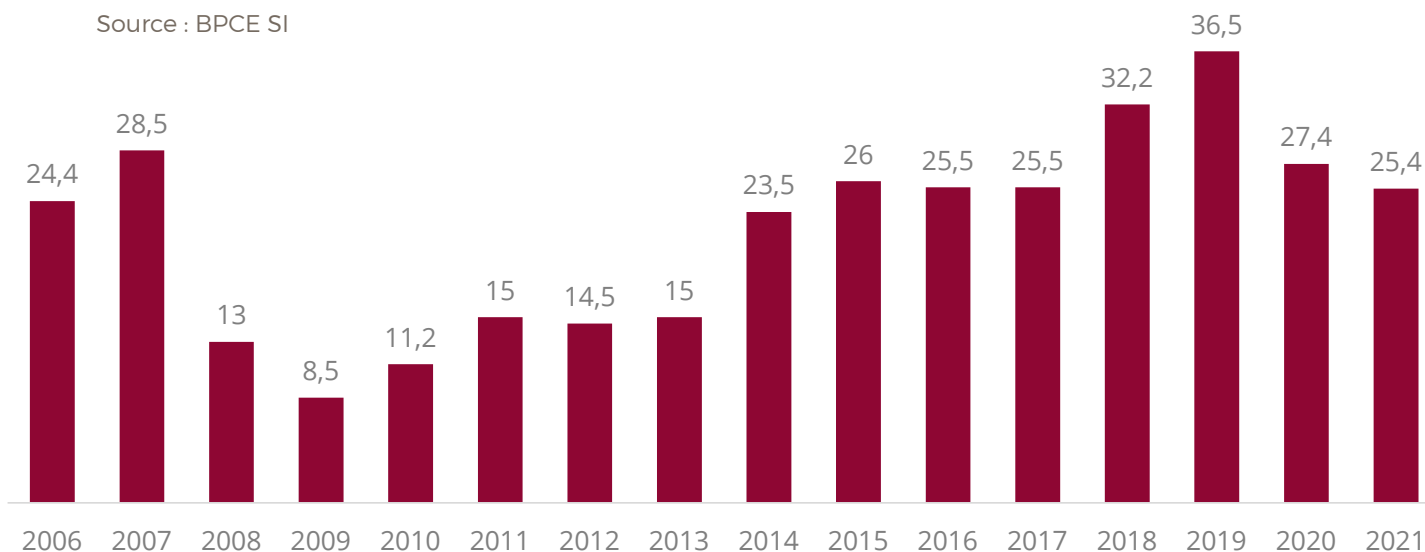
La hiérarchisation des investissements n'a connu que peu de modifications par rapport aux années passées. Les investissements en bureaux sont restés majoritaires avec des transactions toujours nombreuses aussi bien en Île-de-France qu'en régions. Les commerces résistent tant bien que mal, grâce à la réduction progressive des prix, qui contribue à restaurer l'intérêt de ces actifs auprès des investisseurs. Les actifs industriels, dont la logistique, ont quant à eux affiché une excellente performance passant

devant les commerces en termes de volume investi (26 % des volumes investis). Son dynamisme est soutenu par les nouveaux modes de consommation et l'accroissement de la part du E-commerce.

Les acquisitions supérieures à 100 millions d'euros ont représenté 54% du volume total, une part nettement inférieure à celle des quatre dernières années. 63 grandes opérations ont été comptabilisées en 2021, malgré la rareté d'actifs prime en vente sur le marché, portées par les ventes en portefeuille (21 réalisations pour un volume de 4,9 milliards d'euros). Aucune transaction de plus d'un milliard d'euros n'a été signée contrairement aux années précédentes, celle

Évolution des volumes investis en France (en milliards d'euros)

Source : BPCE SI





Actif de Caudebec-les-Elbeufs
Acquis en mars 2021

au montant le plus élevé s'établissant à 627 millions d'euros.

Différentes typologies d'acquéreurs animent le marché de l'investissement. La moitié des acquisitions proviennent des fonds d'investissements, dont la plupart sont d'origine étrangère. Leur part demeure importante en raison des montants investis dans les actifs logistiques sous forme de portefeuilles. Ils représentent une part de marché de 50 % en 2021 contre 35 % en 2020. Le fonds américain Blackstone a ainsi acquis le plus gros portefeuille de l'année, le « Vintage » regroupant douze plateformes logistiques pour un total de 550 millions d'euros.

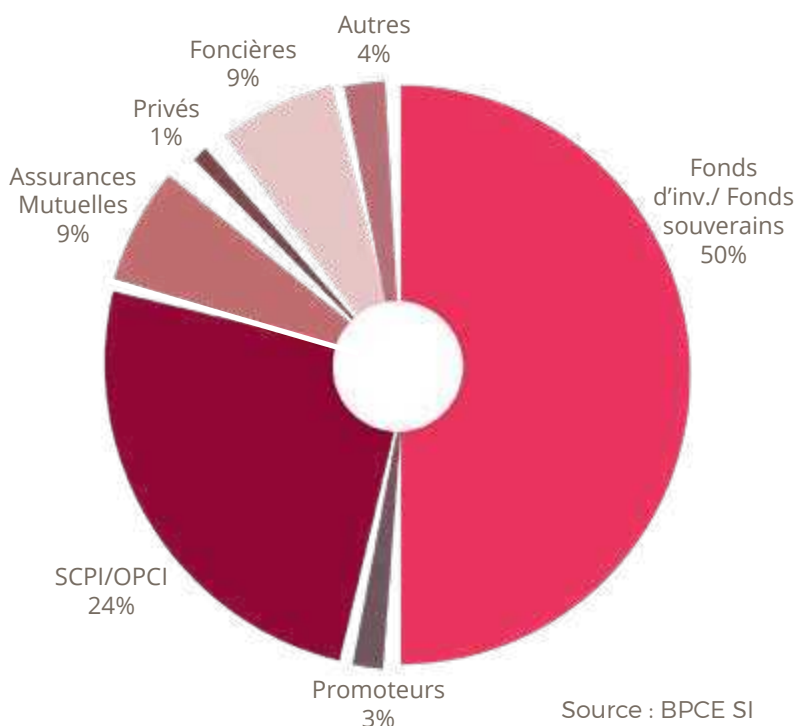
Dans le même temps, les Sociétés Civile sde Placement Immobilier (SCPI) se sont montrées actives (24% en 2021 contre 20% en 2020) et ont été à l'origine de la plus importante transaction de l'année avec l'acquisition du « Shift » pour plus de 600 millions d'euros. Alors que les Assurances/ Mutuelles représentaient 24 % des acteurs du marché de l'investissement en 2020, elles ne représentent plus que 9 % des acteurs en 2021.

La convergence des taux prime s'est encore accentuée lors du 4^{eme} trimestre. Alors que les taux prime des bureaux sont restés stables, ils se sont contractés pour la logistique XXL et

la logistique du dernier kilomètre. La différence entre le taux le plus élevé observé pour la logistique urbaine et celui pour les bureaux s'établissait à 105 bps fin 2021 contre 300 bps en 2003, réduisant ainsi la rentabilité globale des portefeuilles, malgré leur diversification par produits.

En régions, les taux de rendement prime ont évolué de manière plus hétérogène. En baisse à Lyon (-5 bps) et à Nice, ils ont remonté à Toulouse par rapport à la fin de l'année 2020.

Typologie des acquéreurs en France



Source : BPCE SI

LE MARCHÉ DES BUREAUX EN MÉTROPOLIS RÉGIONALES :

Le parc tertiaire régional se répartit de façon assez hétérogène au sein des 7 métropoles françaises. Lyon, Aix-Marseille, Toulouse accueillent le plus grand nombre de m² de bureaux, suivi par Lille, Bordeaux, Nantes, et Nice-Sofia Antipolis.

Le marché locatif des bureaux des 7 métropoles régionales a été particulièrement actif en 2021. La demande placée s'élève à environ 1.2 millions de m², une hausse de 42 % par rapport à l'année 2020 et de + 4% par rapport à la moyenne quinquennale. Les régions représentent aujourd'hui un peu moins de 40 % de la demande placée en France, en progression de 9 points depuis 2017.

Par cela, elle démontre ainsi leur résilience et enregistre leur 3e meilleure performance après 2018 et 2019. Elle est, par ailleurs, supérieure à la hausse de la demande placée constatée en Île-de-France.

Toutefois, tous les secteurs n'ont pas connu la même dynamique et bien qu'affichant tous une évolution positive, certains secteurs ont vu leur niveau évolué plus faiblement. Alors que Lille, Toulouse et Nantes surperforment par rapport à 2019 avec des augmentations respectives de + 98 %, + 71 % et + 48 %, certaines métropoles

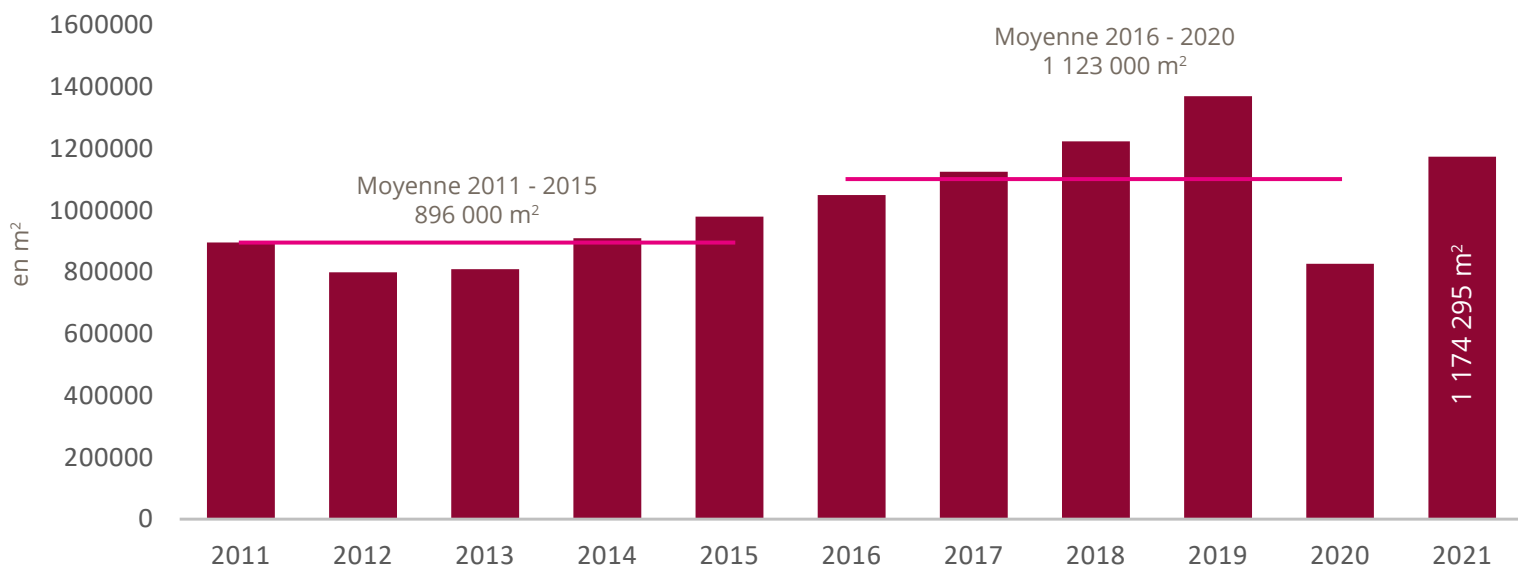
comme Bordeaux, Aix et Marseille affichent des résultats moins performants (+4% et +12%).

On constate toutefois une augmentation de la demande placée par rapport à la moyenne quinquennale comprise entre 20 et 27 % sur les métropoles de Lille, Nantes, Aix Marseille et Sophia Antipolis. Elle est plus maîtrisée à Lyon, en hausse de seulement 5 % sur cinq ans, et est à l'inverse en baisse de - 14 et - 23 % sur cinq ans à Bordeaux et Toulouse.

Sur l'intégralité des régions, le segment des actifs > 1.000 m² a été le plus dynamique représentant + 54 % du volume placé total, dopé par d'importantes prises à bail sur ce segment à Lyon et Lille.

La part du neuf varie fortement d'une métropole à l'autre, liée à une offre plus ou moins importante selon les secteurs. Ainsi, à Lille, 59 % de la demande placée l'a été dans des immeubles neufs, suivi par Lyon avec 53 % de surfaces neuves. À l'inverse à Toulouse, seulement 23 % de la demande placée a concerné des actifs neufs.

Comme l'an passé, Lyon (265 130 m²), Lille (244 300 m²) et Toulouse (230 000 m²)



affichent le plus grand nombre de m² disponibles. Or, on constate qu'à l'exception de Toulouse, qui est sur offreur, la totalité des marchés régionaux sont à l'équilibre.

Les taux de vacance sont désormais compris entre 3,4 % à Aix-Marseille (contre 3,8 % en 2020) et 6,1 % à Nantes (contre 5,5 % en 2020).

L'année 2021 a été très active en régions, avec plus de 3 milliards investis, en augmentation de 15 % sur un an et de +50 % par rapport à la moyenne des dix dernières années. Les niveaux sont donc proches de ceux enregistrés avant la crise et qui témoignaient de l'attrait des investisseurs pour les marchés tertiaires régionaux. Les actifs « Core » et « Core + » ont été les plus recherchés afin de se préserver d'un éventuel défaut locatif.

Bien que le nombre total de transactions soit légèrement inférieur à celui de 2020 (188 contre 194), on recense deux transactions de plus de 100 millions : le Silky way à Villeurbanne et Work in Park à Lyon.

A noter que 42 % des volumes investis l'ont été au cœur des régions d'Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine et PACA, compte tenu notamment du dynamisme de leur métropole.

Par ailleurs, les taux de rendement prime sont restés globalement stables.

François BONIN

Évaluateur interne & Coordinateur immobilier





LE PATRIMOINE DE LA SCPI COEUR DE RÉGIONS



PATRIMOINE : LE BILAN 2021

En dépit de la persistance de la crise sanitaire et de son impact sur l'activité économique, le bilan de l'année 2021 est assez inattendu tant sur le volume investi que sur les performances du fonds.

Trois ans seulement après sa création, dont deux années rythmées par les turbulences économiques, le bilan de la SCPI CŒUR DE REGIONS est plus que prometteur.

Le bilan 2021 sur le plan de l'investissement :

Au cours de l'année 2021 et malgré une compression de la qualité des offres sur le marché, la SCPI s'est enrichie de 9 nouveaux actifs, portant ainsi le volume des surfaces détenues à plus de 38 503 m², soit une progression de 211 % par rapport à 2020.

La typologie de ces nouveaux actifs et leur position géographique est en totale adéquation avec la stratégie d'investissement en matière de SCPI diversifiée.

S'agissant de la 1^{ère} composante, la part des surfaces de bureaux a progressé de près de 70 %, soit un volume total de bureaux de 62 %, et celle des surfaces d'activité a progressé de 26%, soit un volume total d'activité de 30%. La progression des surfaces de type commerce a quant à elle été maîtrisée pour ne représenter à la fin de l'exercice que 18 % des surfaces détenues.

S'agissant de la seconde composante, les investissements réalisés se sont concentrés à 34 % sur l'Île de France et à 66% en Régions.

Pour clore ce bilan sur le travail réfléchi et fécond de l'équipe investissement, n'oublions pas de mettre l'accent sur la progression du volume des loyers sous gestion au 31 décembre 2021 qui a bondi de 253 % (grâce notamment aux acquisitions réalisées sur le 4^{ème} trimestre) pour atteindre 5,8 M€.

Le bilan 2021 sur le plan de la gestion locative :

L'année 2021, qui semblait être une prolongation de l'année 2020 par son contexte sanitaire pesant économiquement, n'a pas mis à mal les performances de la SCPI.

L'attention constante des équipes et leur proximité avec les locataires ont permis de maintenir un taux d'occupation élevé et d'assurer un recouvrement optimum.

La qualité et la diversité des locataires sont aussi à mettre en lumière puisque la SCPI recense en cette fin d'année plus de 34 % d'entreprises du service public ou assimilés ainsi que des entreprises de renom comme BOUYGUES, SOCIETE GENERALE, AREAS, GEODIS...

Tous ces éléments réunis ont permis de conserver l'équilibre de la SCPI et, c'est ainsi près de 2,4 M€ de loyers qui ont été encaissés sur l'année 2021, affichant ainsi un taux de recouvrement moyen d'environ 96 %.

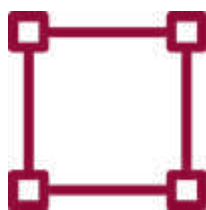
Attachons-nous également aux mesures d'accompagnement accordées sur l'année 2021 qui ne représentent que 0,52 % des loyers facturés et qui démontrent encore la solidité du patrimoine et l'attention particulière des équipes dans la gestion de la crise sanitaire.

Enfin, s'agissant de l'occupation des immeubles, la SCPI n'enregistre pas de rotation notable sur cette année. Le taux d'occupation au 31 décembre 2021 de 94% s'explique en majeure partie par les dernières acquisitions réalisées sur le 4ème trimestre, qui, de par leur composition (immeubles multilocataires), contenaient déjà quelques surfaces commercialisables, pour lesquelles les équipes se sont mobilisées afin de commencer l'année 2022 dans les meilleures conditions.

LE PATRIMOINE DE LA SCPI



29
Actifs

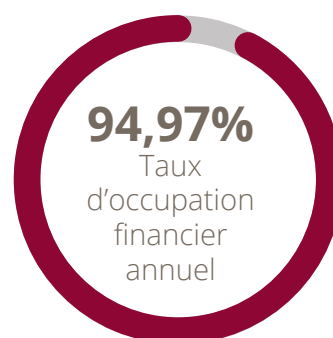
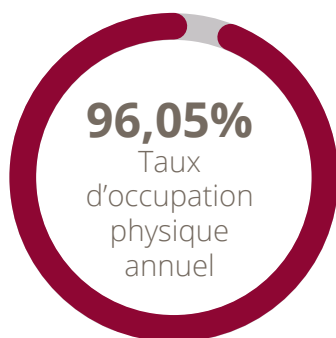


38 503 m²
Surface globale



96
Locataires

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

| | Locaux commerciaux | Locaux d'activité | Bureaux | Divers |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------|
| RXGION PARISIENNE | 1,0% | 9,7% | 19,6% | 0,1% |
| PROVINCE | 17,7% | 14,3% | 37,6% | 0,0% |
| TOTAUX | 18,7% | 24,0% | 57,2% | 0,1% |

LES ACQUISITIONS DE 2021



CARVIN

Prix d'acquisition : 1 443 690 € AEM

Locataires : Transport de Savoie et Louis-Philippe Navaux

Surface : 1 052m²

Date d'acquisition : Mars 2021

LYON

Prix d'acquisition : 1 017 170 € AEM

Locataire : AREAS Assurances

Surface : 212m²

Date d'acquisition : Mars 2021



YUTZ

Prix d'acquisition : 1 487 514 € AEM

Locataire : CCI Moselle

Surface : 495m²

Date d'acquisition : Juin 2021



MONTREUIL

Prix d'acquisition : 1 478 955 € AEM

Locataire : Speedy

Surface : 667m²

Date d'acquisition : Mai 2021





LIEUSAIN

Prix d'acquisition : 15 925 600 € AEM

Locataires : Délégation départementale de Seine et Marne de l'ARS Ile-de-France, le Groupe Partnaire, Ballestrero, Société Générale, La Poste

Surface : 6 106m²

Date d'acquisition : Septembre 2021

SAINT-HERBLAIN

Prix d'acquisition : 4 077 250 € AEM

Locataire : Lumiplan

Surface : 1 702m²

Date d'acquisition : Septembre 2021



AJACCIO

Prix d'acquisition : 6 384 300 € AEM

Locataire : Pôle Emploi

Surface : 1 542m²

Date d'acquisition : Novembre 2021

FAMARS

Prix d'acquisition : 6 346 500 € AEM

Locataire : Agglomération de Valenciennes

Surface : 3 242m²

Date d'acquisition : Décembre 2021



CORBIÈRES

Prix d'acquisition : 6 384 300 € AEM

Locataires : ITER – Agro Service 2000 – Robatel

Surface : 4 814 m²

Date d'acquisition : Décembre 2021

LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



FERIN • VILLENEUVE-SAINT- GEORGES

Acquisition d'un portefeuille de 2 Quick

Locataire : QUICK
Prix d'acquisition : 4 450 000€ AEM
Surface : Ferin : 440m²
Villeneuve-Saint-Georges : 384m²
Date d'acquisition : Décembre 2020



MONTIVILLIERS

Prix d'acquisition : 560 000€ AEM
Locataire : APF France Handicap
Surface : 363 m²
Date d'acquisition : Octobre 2020



DARDILLY

Prix d'acquisition : 2 602 400€ AEM
Locataire : CDC Compagnie De
Construction
Surface : 922m²
Date d'acquisition : Octobre 2020



COUËRON • LA-ROCHE-SUR-YON

Acquisition de 2 SMAC

Prix d'acquisition : 2 239 500€ AEM
Locataire : SMAC
Surface : 1 724m² (COUËRON) +
999m² (LA ROCHE SUR YON)
Date d'acquisition : Septembre 2020



CHARLEVILLE- MEZIÈRES

Prix d'acquisition : 656 825€ AEM
Locataire : Sergent Major
Surface : 114m²
Date d'acquisition : Juillet 2020



CHALON-SUR- SAÔNE

Prix d'acquisition : 1 900 000€ AEM
Locataires : La Vie Saine - Iform Technologie
Surface : 1 209 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020



CHARLEVILLE- MEZIÈRES

Prix d'acquisition : 1 173 995€ AEM
Locataire : Orexad
Surface : 1 435m²
Date d'acquisition : Juillet 2020



COIGNIÈRES

Prix d'acquisition : 826 904 € AEM
Locataire : Garage DAS
Surface : 1 150m²
Date d'acquisition : Juin 2020



TOULON

Acquisition à hauteur de 25% -
SCI FROSTED

Prix d'acquisition : 1 500 000 € AEM
Locataire : Sephora
Surface : 163 m²
Date d'acquisition : Juin 2020



SAINT MARCELLIN · BLANZAC

Acquisition d'un portefeuille de deux actifs

Prix d'acquisition : 2 139 700 € AEM
Locataire : AGRO SERVICE
Surface : Saint Marcellin : 1200 m² - Blanzac : 1500m²
Date d'acquisition : Mai 2020



BREST

Prix d'acquisition : 1 454 144 € AEM
Locataire : Izimmo
Surface : 540m² + 20 Parkings
Date d'acquisition : Mai 2020



TARBES

Prix d'acquisition : 1 450 000 € AEM
Locataires : Cerballiance, Banque De France, Esthetic Center
Surface : 589m²
Date : Décembre 2019



CAUDEBEC- LES-ELBEUFS

Prix d'acquisition : 1 102 694 € AEM
Locataires : Rexel - Solmur
Surface : 901 m²
Date : Décembre 2019



HALLENNES-LEZ -HAUBOURDIN

Prix d'acquisition : 725 000 € AEM
Locataire : Graham & Brown Sweet Home
Surface : 539 m²
Date : Octobre 2019



PÉRONNE

Prix d'acquisition : 1 751 976 € AEM
Locataire : Pôle Emploi
Surface : 1009 m²
Date : Mai 2019



VAUX LE PÉNIL

SCI ALDEBARAN détenue à 50%

Prix d'acquisition : 1 152 017 € AEM
Locataire : Hôtel d'entreprises
Surface : 3 750 m²
Date : Mars 2019



CARRÉ SÉNART LIEUSAIN

SCI CENTAURUS

Prix d'acquisition : 3 733 945 € AEM
Locataires : Geodis / Locked-up / Grenke / Ciamt
Surface : 1 427 m²
Date d'acquisition : Novembre 2018 / Juin 2019

SURFACE DU PATRIMOINE

| IMMEUBLES | Surfaces totales au 31/12/2021 | Surfaces vacantes au 31/12/2021 |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| Détention directe | | |
| PÉRONNE | 1 009 m ² | |
| HALLENNE | 535 m ² | |
| TARBES | 569 m ² | |
| BREST | 540 m ² | |
| SAINT-MARCELLIN | 1 200 m ² | |
| BLANZAC | 1 500 m ² | |
| COIGNIÈRES | 1 157 m ² | |
| CHARLEVILLE-MEZIÈRES | 91 m ² | |
| CHARLEVILLE-MEZIÈRES ET LA FRANCHEVILLE | 1 498 m ² | |
| COUËRON | 1 724 m ² | |
| LA ROCHE-SUR-YON | 999 m ² | |
| CHALON-SUR-SAÔNE | 1 209 m ² | |
| MONTVILLIERS | 450 m ² | |
| DARDILLY | 931 m ² | 931 m ² |
| VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | 384 m ² | |
| FERIN | 440 m ² | |
| LYON | 212 m ² | |
| CARVIN | 1 052 m ² | |
| MONTREUIL | 667 m ² | |
| YUTZ | 495 m ² | |
| LIEUSAIN | 6 106 m ² | 687 m ² |
| SAINT-HERBLAIN | 1 702 m ² | |
| AJACCIO | 1 542 m ² | |
| FAMARS | 3 242 m ² | |
| CORBIÈRES | 4 814 m ² | |
| Total détention directe | 34 069 m² | 1 618 m² |
| Détention indirecte | | |
| LIEUSAIN (SCI CENTAURUS 100%) | 1 471 m ² | |
| CAUDEBEC (SCI CENTAURUS 100%) | 901 m ² | |
| VAUX-LE-PENIL (SCI ALDEBARAN 50%) | 1 899 m ² | 692 m ² |
| TOULON (SCI FROSTED 25%) | 163 m ² | |
| Total détention indirecte | 4 434 m² | 692 m² |
| TOTAL SCPI | 38 503 m² | 2 310 m² |



Actif de Lieusaint
Acquisition de la pleine propriété en septembre 2021





DONNÉES FINANCIÈRES

LE MARCHÉ DES PARTS

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2021

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| CAPITAL NOMINAL | 56 814 000,00 € |
| CAPITAL NOMINAL EN COURS | 0,00 € |
| PRIME D'EMISSION | 14 998 980,50 € |
| PRIME D'EMISSION EN COURS | 0,00 € |
| TOTAL DES SOUSCRIPTIONS | 71 812 980,50 € |
| NOMBRE DE PARTS | 113 628 |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS | 1 660 |
| VALEUR DE RETRAIT AU 31/12/2021 | 570,68 |

ÉVOLUTION DU CAPITAL

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre 2021 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2021 | Nombre d'associés au 31 décembre 2021 | Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31 décembre 2021 (€) |
|-------|--|---|-------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 2021 | 56 814 000,00 | 46 120 078,00 | 113 628 | 1 660 | 4 612 007,80 | 648,50 |

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait | Rémunération H.T. de la gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|--|--|---|--|
| 2019 | 109 | 1,92% | 0 | 7 | 0 |
| 2020 | 100 | 0,63% | 0 | 7 | 0 |
| 2021 | 83 | 0,53% | 0 | 7 | 0 |

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| Année | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|----------|----------|----------|
| Prix de souscription d'exécution ou d'exécution au 1er janvier | 620,00 € | 627,50 € | 637,50 € |
| Dividende versé au titre de l'année | 38,85 € | 39,73 € | 40,99 € |
| Taux de distribution * | 6,27% | 6,33% | 6,43% |
| Report à nouveau par part ** | 9,65 € | 4,41 € | 4,87 € |
| Produit financier par part | 12,66 € | 17,27 € | 9,54 € |

* 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 1er janvier de l'année N de la part.

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

LES DONÉES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DERNIERS EXERCICES (H.T.)

| | 2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | |
|--|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| | VALEUR PAR PART | % DU TOTAL DES REVENUS | VALEUR PAR PART | % DU TOTAL DES REVENUS | VALEUR PAR PART | % DU TOTAL DES REVENUS | VALEUR PAR PART | % DU TOTAL DES REVENUS |
| Revenus | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 47,86 | 83,32% | 39,70 | 69,24% | 16,65 | 28,05% | - | 0,00% |
| Produits financiers | 9,54 | 16,61% | 17,27 | 30,12% | 42,60 | 71,75% | 4,42 | 100,00% |
| Produits divers | 0,05 | 0,08% | 0,37 | 0,65% | 0,12 | 0,20% | - | 0,00% |
| Total | 57,45 | 100,00% | 57,33 | 100,00% | 59,37 | 100,00% | 4,42 | 100,00% |
| Charges (1) | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 4,70 | 8,18% | 6,35 | 11,08% | 5,92 | 9,98% | - | 0,00% |
| Autres frais de gestion | 1,05 | 1,83% | 1,12 | 1,96% | 2,84 | 4,79% | 0,71 | 15,99% |
| Entretien du patrimoine | - | 0,00% | - | 0,00% | 0,01 | 0,02% | - | 0,00% |
| Charges locatives non récupérables | 0,23 | 0,40% | 2,40 | 4,19% | 0,06 | 0,11% | - | 0,00% |
| Charges financières | 3,07 | 5,34% | 3,12 | 5,44% | 1,95 | 3,28% | 0,44 | 10,04% |
| Sous-total charges externes | 9,05 | 15,76% | 13,00 | 22,67% | 10,79 | 18,18% | 1,15 | 26,03% |
| Amortissements nets (2) | | | | | | | | |
| Patrimoine | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Autres | 0,02 | 0,03% | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Provisions nettes (2) | | | | | | | | |
| Pour travaux | - | 0,00% | 0,64 | 1,12% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Autres | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% | - | 0,00% |
| Sous-total charges internes | 0,02 | 0,03% | 0,64 | 1,12% | - | - | - | - |
| Total | | | | | | | | |
| Résultat courant | 48,38 | 84,22% | 43,69 | 76,21% | 48,58 | 81,82% | 3,27 | 81,43% |
| Résultat exceptionnel | | | | | | 0,00% | | 0,00% |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2021, l'endettement de la SCPI Coeur de Régions représente 23,67 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2021 sont de 1 304 323,80 € dont 86 766,62 € de rémunération variable pour un effectif moyen 2021 de 18 équivalents temps plein.

En 2021, sept collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute au titre de l'exercice 2021 égalait 799 668,72 € dont 84 918,68 € de rémunération variable.

EMPLOI DES FONDS

| | Total 31/12/2020 depuis l'origine des fonds (€) | Durant l'année 2021 (€) | Total au 31/12/2021(€) |
|---|---|----------------------------|---------------------------|
| Fonds collectés | 25 745 371 | 46 067 609 | 71 812 981 |
| + Emprunt | 7 623 555 | 8 199 704 | 15 823 259 |
| + Cession d'immeubles | | | |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 1 079 766 | 2 487 215 | 3 566 982 |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission | 2 235 464 | 4 612 008 | 6 847 472 |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés | 21 022 999 | 41 736 412 | 62 759 411 |
| - Achats titres de sociétés | 3 999 | 1 | 4 000 |
| - Apport en Compte courant ou prêt | 3 583 548 | | 3 583 548 |
| - Moins values réalisées sur cessions d'actif | 1 668 572 | | 1 668 572 |
| - Dépôts et cautionnements | 0 | | 0 |
| Sommes restant à investir | 3 774 578 | 5 431 677 | 9 206 255 |

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

| | Global | | Par part au 31 décembre | |
|---|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | Exercice 2021 | Exercice 2020 | Exercice 2021 | Exercice 2020 |
| I - Compte de résultat | | | | |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | 2 576 945,64 | 806 745,45 | 22,68 | 19,32 |
| Excédent brut d'exploitation | 2 286 994,61 | 600 501,38 | 20,13 | 14,38 |
| Résultat de l'exercice | 2 639 146,97 | 887 995,63 | 23,23 | 21,27 |
| II - Valeurs bilantielles | | | | |
| Capital social | 56 814 000,00 | 20 874 503,00 | 500,00 | 500,00 |
| Total des capitaux propres | 61 951 331,19 | 22 579 907,40 | 545,21 | 540,85 |
| Immobilisations locatives | 62 759 410,86 | 21 022 999,00 | 552,32 | 503,56 |
| III - Patrimoine | | | | |
| - Valeur vénale des immeubles | 66 520 000,00 | 22 010 000,00 | 585,42 | 527,20 |
| - Valeur comptable* | 61 951 331,19 | 22 579 907,40 | 545,21 | 540,85 |
| - Valeur de réalisation* | 66 499 780,12 | 24 405 016,79 | 585,24 | 584,57 |
| - Valeur de reconstitution* | 78 602 465,01 | 28 611 069,16 | 691,75 | 685,31 |

* voir page 45, pour la définition des valeurs

ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€) | Situation d'ouverture au 01/01/2021 | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | Situation de Clôture au 31/12/2021 |
|--|---|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 20 874 503,00 | - | 35 939 497,00 | 56 814 000,00 |
| Capital en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prime d'émission | | | | |
| Prime d'émission | 4 870 868,10 | - | 10 128 112,40 | 14 998 980,50 |
| Prime d'émission en cours de souscription | - | - | - | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | -3 315 230,00 | - | -7 099 223,26 | -10 414 453,26 |
| Écarts d'évaluation | | | | |
| Écart de réévaluation | - | - | - | - |
| Écart sur dépréciation des Immeubles d'actif | - | - | - | - |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | | | | |
| | - | - | - | - |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | | | | |
| | - | - | - | - |
| Réserves | - | - | - | - |
| Reports à nouveau | 69 412,72 | 80 353,58 | - | 149 766,30 |
| Résultats de l'exercice | | | | |
| Résultat de l'exercice 2020 | 887 995,63 | -887 995,63 | - | - |
| Résultat de l'exercice 2021 | | | 2 639 146,97 | 2 639 146,97 |
| Acomptes sur distribution | 807 642,05 | 807 642,05 | -2 236 109,32 | -2 236 109,32 |
| Total général | 22 579 907,40 | - | 39 371 423,79 | 61 951 331,19 |



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

| | Exercice 2021 | | | | Exercice 2020 | | | |
|--|---------------|-----------------------------|---|-------------------------|---------------|-----------------------------|---|-------------------------|
| | | Valeurs Bilantielles (€) | | Valeurs Estimées (€) | | Valeurs Bilantielles (€) | | Valeurs Estimées (€) |
| Placements immobiliers | | | | | | | | |
| Terrains et constructions locatives | + | 62 759 410,86 | + | 66 520 000,00 | + | 21 022 999,00 | + | 22 010 000,00 |
| Immobilisations en cours | + | | + | | + | | + | |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | | | | | | | |
| Gros entretien | - | 13 000,00 | - | 13 000,00 | - | | - | - |
| Autres provisions pour risques et charges | - | | | | | | | |
| Titres financiers contrôlés | | | | | | | | |
| Immobilisations financières contrôlées | + | 4 000,00 | + | 791 859,79 | + | 3 999,00 | + | 842 107,39 |
| Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières, contrôlées | - | | | | | | | |
| Provision pour risques et charges | + | | | | | | | |
| Total I (placements immobiliers) | | 62 750 410,86 | | 67 298 859,79 | | 21 026 998,00 | | 22 852 107,39 |
| Immobilisations financières | | | | | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | + | | | | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | | | | | | | |
| Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | + | 5 252 119,88 | + | 5 252 119,88 | + | 3 583 548,01 | + | 3 583 548,01 |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | | | | | | | |
| Total II (placements financiers) | | 5 252 119,88 | | 5 252 119,88 | | 3 583 548,01 | | 3 583 548,01 |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | + | | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | + | | | | | | | |
| Immobilisations corporelles d'exploitation | + | | | | | | | |
| Immobilisations financières | + | | | | | | | |
| Créances | | | | | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | + | 1 547 954,79 | + | 1 547 954,79 | + | 808 413,19 | + | 808 413,19 |
| Autres créances | + | 5 619 759,73 | + | 5 619 759,73 | + | 3 132 094,69 | + | 3 132 094,69 |
| Avances et acomptes versés | + | | + | - | + | 764,34 | + | 764,34 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | | - | - | - | | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | + | | | | | | | |
| Fonds de remboursement | + | | | | | | | |
| Autres disponibilités | + | 5 841 227,01 | + | 5 841 227,01 | + | 3 173 339,09 | + | 3 173 339,09 |
| Total III (actifs d'exploitation) | | 13 008 941,53 | | 13 008 941,53 | | 7 114 611,31 | | 7 114 611,31 |

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021 (SUITE)

Provisions générales pour risques et charges

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Provision pour litiges et risques | - | - | - | - | - | - | - |
|-----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|

Dettes

| | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------|---|-----------------------|---|----------------------|---|----------------------|
| Dettes financières | - | 15 823 258,80 | - | 15 823 258,80 | - | 7 649 568,31 | - | 7 649 568,31 |
| Dettes d'exploitation | - | 770 434,96 | - | 770 434,96 | - | 251 208,25 | - | 251 208,25 |
| Dettes diverses | - | 425 618,06 | - | 425 618,06 | - | 121 053,96 | - | 121 053,96 |
| Dettes diverses/distribution | - | 831 173,16 | - | 831 173,16 | - | 542 937,11 | - | 542 937,11 |
| Total IV (passifs d'exploitation) | | -17 850 484,98 | | -17 850 484,98 | | -8 564 767,63 | | -8 564 767,63 |

Comptes de régularisation actif et passif

| | | | | | | | | |
|--|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------------|
| Charges constatées d'avance | + | 49 023,05 | + | 49 023,05 | + | 45 811,82 | + | 45 811,82 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | + | | + | - | + | | + | - |
| Produits constatés d'avance | - | 1 258 679,15 | - | 1 258 679,15 | - | 626 294,11 | - | 626 294,11 |
| Total V | | -1 209 656,10 | | -1 209 656,10 | | -580 482,29 | | -580 482,29 |
| Capitaux propres comptables | | 61 951 331,19 | | | | 22 579 907,40 | | |
| Valeur estimée du patrimoine * | | | | 66 499 780,12 | | | | 24 405 016,79 |

* 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 1er juillet 1971

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021

| (Hors taxes) (€) | Exercice 2021 | Exercice 2020 |
|--|---------------------|-------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 2 576 945,64 | 806 745,45 |
| Charges facturées | 240 088,29 | 70 312,36 |
| Produits annexes | | |
| Autre produits divers | 2 477,34 | 4 229,66 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Reprise de provisions | - | - |
| Transferts de charges immobilières | - | - |
| TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS | 2 819 511,27 | 881 287,47 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 183 536,07 | 66 224,83 |
| Travaux de gros entretiens | | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 12 587,90 | 41 239,53 |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens | - | - |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 23 412,06 | 8 326,46 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées | | |
| TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES | 219 536,03 | 115 790,82 |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A=I-II | 2 599 975,24 | 765 496,65 |

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021

| Hors taxes (€) | Exercice 2021 | Exercice 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Produits d'exploitation | | |
| Reprises d'amortissement d'exploitation | | |
| Reprises de provision d'exploitation | | |
| Transfert de charge d'exploitation | 7 099 223,26 | 2 543 149,88 |
| Reprises de provision de créances douteuses | | |
| Total I: Produits d'exploitation | 7 099 223,26 | 2 543 149,88 |
| Charges d'exploitation | | |
| Rémunération de la société de Gestion | 256 392,14 | 129 137,00 |
| Commissions de Souscriptions | 4 612 007,80 | 1 645 459,49 |
| Frais d'acquisition | 2 487 215,46 | 897 690,39 |
| Diverses charges d'exploitation | 56 588,49 | 22 858,27 |
| Dotation aux amortissements d'exploitation | 885,02 | |
| Dotation aux provisions d'exploitation | | 13 000,00 |
| Dépréciation des créances douteuses | | |
| Total II: Charges d'exploitation | 7 413 088,91 | 2 708 145,15 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= I- II | -313 865,65 | -164 995,27 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | 358 453,54 | 225 446,92 |
| Dividendes des participations contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | 161 917,45 | 125 448,18 |
| Autres produits financiers | - | - |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| Total I Produits financiers | 520 370,99 | 350 895,10 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 167 333,61 | 63 400,85 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | | |
| Dépréciations | | |
| Total II Charges financières | 167 333,61 | 63 400,85 |
| Résultat financier C= I-II | 353 037,38 | 287 494,25 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | - | - |
| Total I Produits exceptionnels | - | - |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| Total II Charges exceptionnelles | - | - |
| Résultat exceptionnel D= I-II | - | - |
| Résultat net de l'exercice (A+B+C+D) | 2 639 146,97 | 887 995,63 |

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

| | |
|---|---------------------|
| Produits de l'exercice (€) | |
| Loyers | 2 576 945,64 |
| Charges facturés | 240 088,29 |
| Autres produits divers | 7 101 700,60 |
| Total | 9 918 734,53 |
| Charges immobilières | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 183 536,07 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 12 587,90 |
| Grosses réparations | - |
| Autre charges immobilières | 23 412,06 |
| Total | 219 536,03 |
| Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) | 9 699 198,50 |
| Charges d'exploitation de la société | 7 412 203,89 |
| Excédent brut d'exploitation | 2 286 994,61 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 885,02 |
| Reprise dotation provision d'exploitation | - |
| Dotations PGE | - |
| Reprise dotation PGE | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - |
| Transfert de charges d'exploitation | - |
| Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers) | 2 286 109,59 |
| Produits financiers | 520 370,99 |
| Charges financières | 167 333,61 |
| Résultat net des opérations financières | 353 037,38 |
| Résultat courant | 2 639 146,97 |
| Produits exceptionnels | - |
| Charges exceptionnelles | - |
| Résultat net des opérations exceptionnelles | - |
| Résultat net comptable | 2 639 146,97 |



TABLEAU DE FINANCEMENT

| | Exercice 2020 (€) | Exercice 2021 (€) |
|--|----------------------|----------------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice | 1 799 288,29 | 3 173 339,09 |
| Ressources de l'exercice | | |
| Bénéfices de l'exercice | 887 995,63 | 2 639 146,97 |
| Cessions d'actifs | - | - |
| Régularisation des immobilisation incorporelles | - | - |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 13 853 363,72 | 38 968 386,14 |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes | 7 661 546,38 | 10 534 983,03 |
| Dotations aux provisions | 13 000,00 | - |
| Dépôts reçus | 182 187,05 | 188 272,91 |
| Total des ressources | 22 598 092,78 | 52 330 789,05 |
| Emplois de l'exercice | | |
| Variation des valeurs réalisables | 3 142 600,93 | 5 686 179,95 |
| Distribution de l'exercice : | | |
| Solde du dividende de l'exercice | - | - |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice | 807 642,05 | 2 236 109,32 |
| Acomptes sur Liquidation d'actifs | | |
| Acquisition d'actifs | 17 273 799,00 | 41 740 611,86 |
| Reprise d'amortissements et de provisions | - | - |
| Dépôts réglés | - | - |
| Total des emplois | 21 224 041,98 | 49 662 901,13 |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice | 3 173 339,09 | 5 841 227,01 |



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

| Charges (€) | 2021 | 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Charges immobilières | | |
| Charges récupérables auprès des locataires | 183 536,07 | 66 224,83 |
| Grosses réparations couvertes | - | - |
| Travaux d'entretien et de réparation | 12 587,90 | 41 239,53 |
| Impôts et taxes | - | - |
| Honoraires liés aux contentieux locatifs | - | - |
| Honoraires de relocation | - | - |
| Primes d'assurances | 23 412,06 | 8 326,46 |
| Honoraires divers | - | - |
| Pertes sur créance irrécouvrable | - | - |
| Charges d'exploitation de la société | 4 924 988,43 | 1 797 454,76 |
| La rémunération de la société de gestion | | |
| 10% HT des recettes locatives et des recettes financières encaissées | 256 392,14 | 129 137,00 |
| 10% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission) | 4 612 007,80 | 1 645 459,49 |
| Les autres services extérieurs | | |
| Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) | 7 000,00 | 3 521,00 |
| Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier | 15 585,00 | 3 840,00 |
| Honoraires dépositaire | - | 8 970,00 |
| Cotisation ASPIM | - | - |
| Redevance AMF | - | - |
| Rémunération et frais du conseil de surveillance | - | - |
| Honoraires divers | - | - |
| CVAE CFE | - | - |
| Frais d'actes | 657,60 | 906,65 |
| - Autres | 2 964,26 | |
| Diverses charges de gestion courante | 30 381,63 | 5 620,62 |
| Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission | 2 487 215,46 | 897 690,39 |
| Frais de vente prélevés sur la prime d'émission | - | - |
| Dotations aux provisions | 885,02 | 13 000,00 |
| Sont détaillées au point «état des provisions» | | |
| Charges financières | 167 333,61 | 63 400,85 |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Indemnité judiciaire | - | - |
| Locataire irrécouvrable | - | - |

(SUITE)

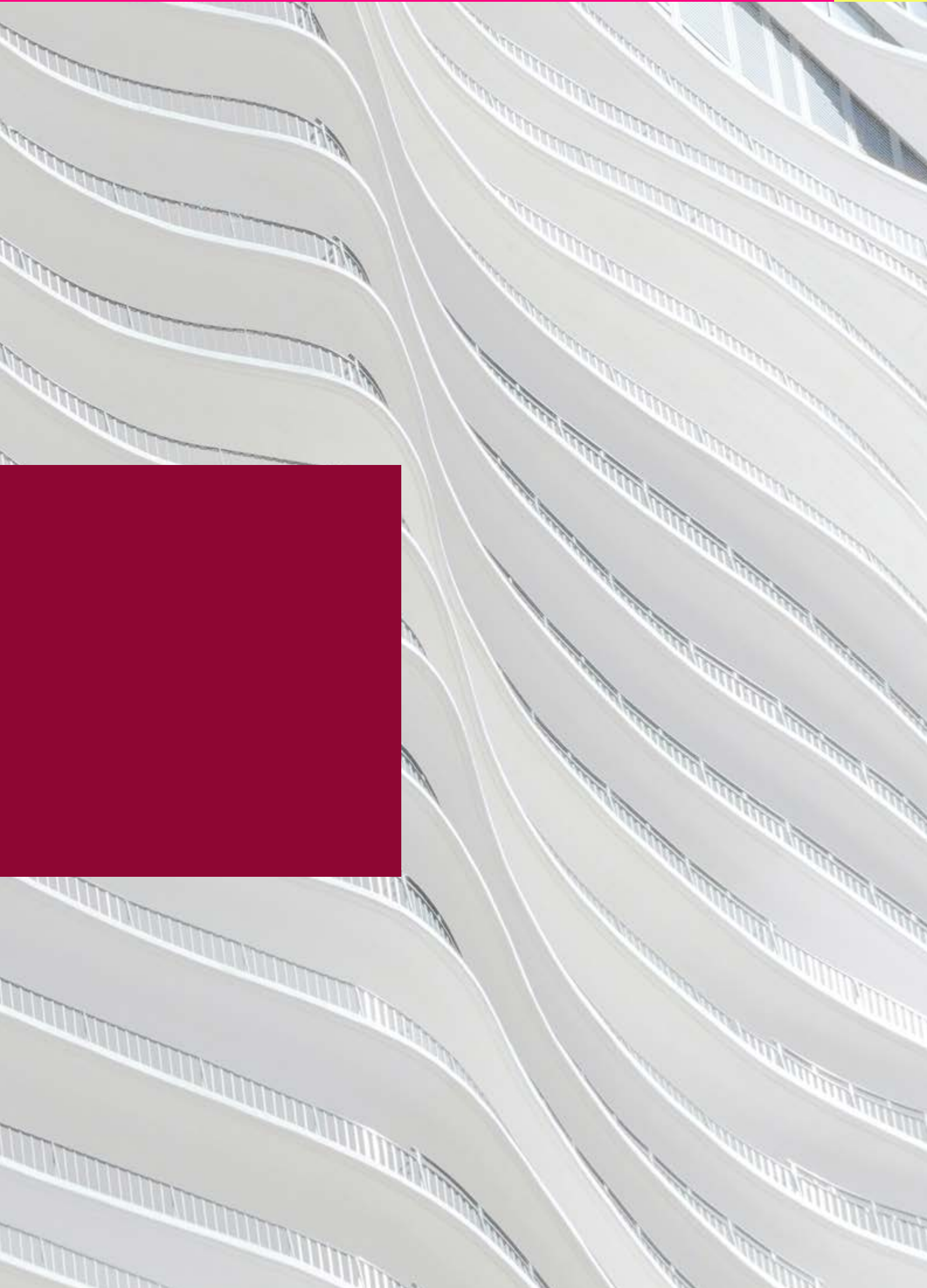
| Produits | 2021 | 2020 |
|--|----------------------|---------------------|
| Produits de l'activité immobilière | 2 819 511,27 | 881 287,47 |
| Dont les loyers de vos immeubles | 2 576 945,64 | 806 745,45 |
| Dont les charges refacturées | 240 088,29 | 70 312,36 |
| Dont les autres produits | 2 477,34 | 4 229,66 |
| Autres produits d'exploitation | 7 099 223,26 | 2 543 149,88 |
| Dont reprises de provisions pour créances douteuses | - | - |
| Dont reprises de provisions pour grosses réparations | - | - |
| Dont reprises de provisions pour litiges | - | - |
| Dont transferts de charges | 7 099 223,26 | 2 543 149,88 |
| Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission | - | - |
| Produits financiers | 520 370,99 | 350 895,10 |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie, les intérêts de retard facturés aux locataires et produits financiers reçus des filiales | 520 370,99 | 350 895,10 |
| Produits exceptionnels | - | - |
| Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles | - | - |
| «Article 700» refacturé aux locataires | - | - |
| Total produits | 10 439 105,52 | 3 775 332,45 |
| Total des charges | 7 799 958,55 | 2 887 336,82 |
| Résultat | 2 639 146,97 | 887 995,63 |



Actif de Lieusaint
Acquisition de la pleine propriété en septembre 2021



COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021



INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

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

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

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

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021 » 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 01/01/2021 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|--|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| - Terrains nus | | | | |
| - Terrains et constructions locatives | 21 022 999 | 41 736 412 | | 62 759 411 |
| - Construction sur sol d'autrui | | | | - |
| - Agencements, aménagements sur construction | | | | - |
| - Immobilisations en cours de construction | | | | |
| | 21 022 999 | 41 736 412 | - | 62 759 411 |

| ÉTAT DES PROVISIONS | Cumulées au 01/01/2021 | Dotations | Reprises | Cumulées au 31/12/2021 |
|---|------------------------|-----------|----------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens | 13 000,00 | - | | 13 000,00 |
| Provisions pour créances douteuses | | - | | - |
| Provisions pour litiges et risques | | | | |
| Provisions pour créances d'exploitation | | | | |
| TOTAL | 13 000,00 | - | - | 13 000,00 |

| AFFECTATION DU RÉSULTAT | | | | |
|--------------------------------|----------|------------|----------|------------|
| Report à nouveau antérieur | 887 996 | 2 639 147 | 887 996 | 2 639 147 |
| Dividendes versés aux associés | -807 642 | -2 236 109 | -807 642 | -2 236 109 |
| Report à nouveau | 69 413 | 80 354 | - | 149 766 |
| | 149 766 | 483 391 | 80 354 | 552 804 |

| ÉTAT DES CRÉANCES | Montants bruts (€) | Montants bruts à moins d'un an (€) | Montants bruts à plus d'un an |
|--------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives | 1 547 954,79 | 1 547 954,79 | |
| Créances fiscales | 2 511 676,38 | 2 511 676,38 | |
| Débiteurs divers | 6 301 943,74 | 6 301 943,74 | |
| | 10 361 574,91 | 10 361 574,91 | |

Un prêt à la société CENTAURUS a été accordé pour 3 583 548 €



Actif de Saint-Herblain
Acquis en septembre 2021

| ÉTAT DES DETTES | Montants bruts (€) | Montants bruts à moins d'un an (€) | Montants bruts à plus d'un an (€) |
|--|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Emprunts | 15 823 258,80 | 543 183,00 | 15 280 075,80 |
| Dépôt de garantie des locataires | 385 759,96 | | 385 759,96 |
| Locataires, avance sur charges | - | - | |
| Dettes fiscales | 368 909,68 | 368 909,68 | |
| Associés solde sur distribution | - | - | |
| Créditeurs divers | | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 384 675,00 | 384 675,00 | |
| | 16 962 603,44 | 1 296 767,68 | 15 665 835,76 |

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA relative au mois de décembre 2021

| CAPITAL | Valeurs brutes au 01/01/2021 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2021 |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| Capital souscrit | 20 874 503,00 | 35 939 497,00 | - | 56 814 000,00 |
| Prime d'émission | 4 870 868,10 | 10 128 112,40 | - | 14 998 980,50 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -3 315 230,00 | | 7 099 223,26 | -10 414 453,26 |
| | 22 430 141,10 | 46 067 609,40 | 7 099 223,26 | 61 398 527,24 |

PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

NÉANT

ENGAGEMENTS RECUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

NÉANT

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

| | Montant provision 01/01/2021 (€) | Dotation (€) | | Reprise (€) | | Montant provision 31/12/2021 (€) |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 01.01.21 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 01.01.21 | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 13 000,00 | - | - | | | 13 000,00 |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | | | | | | |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | | | | | | |
| TOTAL | 13 000,00 | - | - | - | - | 13 000,00 |

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

| Immobilisations financières contrôlées | Valeur comptable (€) | Valeur estimée (€) |
|--|----------------------|--------------------|
| Immeubles | | |
| Dettes | | |
| Autres actifs et passifs | 4 000 € | 791 860 € |
| Ecart d'acquisition | | |
| Total (prix d'acquisition) | 4 000 € | 791 860 € |

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

| | Montant | Intérêts courus |
|--------------------|-------------|-----------------|
| Prêts aux filiales | 1 668 572 € | |
| Comptes courants | 3 583 548 € | 236 703 € |

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

| | Valeur comptable N | Valeur estimée N | Capital | Report à nouveau | Résultat | Dividendes distribués | Capitaux propres | Quote part |
|---|--------------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------|
| Immobilisations financières non contrôlées | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées SCI CENTAURUS | 3 820 251 € | 3 820 251 € | 1 000 € | - € | 286 453 € | 286 453 € | 1 000 € | 100% |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées : SCI ALDEBARAN | 767 921 € | 767 921 € | 1 000 € | 17 906 € | -39 203 € | - € | -20 298 € | 50% |
| Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées : SCI FROSTED | 900 651 € | 900 651 € | 10 000 € | - € | -166 966 € | - € | -156 966 € | 25% |
| Total | 5 488 823 € | 5 488 823 € | 12 000 € | 17 906 € | 80 284 € | 286 453 € | -176 264 € | |

PROVISIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

| | 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 2021

| DÉSIGNATION DES IMMEUBLES | Surface (m ²) | Date d'acquisition | Prix HorsTaxe Frais et Droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Total (€) | Valeur d'expertise 31/12/2021 (€) | Évolution |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------|
| PÉRONNE | 1 009 | 14/05/2019 | 1 570 000 | 181 976 | 1 751 976 | 1 610 000 | 2,55% |
| HALLENNES | 535 | 15/10/2019 | 678 204 | 46 796 | 725 000 | 690 000 | 1,74% |
| TARBES | 569 | 23/12/2019 | 1 424 361 | 25 639 | 1 450 000 | 1 300 000 | -8,73% |
| BREST | 540 | 15/05/2020 | 1 330 000 | 124 144 | 1 454 144 | 1 340 000 | 0,75% |
| SAINT-MARCELLIN | 1 200 | 20/05/2020 | 1 058 500 | 60 450 | 1 118 950 | 1 130 000 | 6,75% |
| BLANZAC | 1 500 | 20/05/2020 | 962 400 | 58 350 | 1 020 750 | 1 200 000 | 24,69% |
| COIGNIÈRES | 1 157 | 16/06/2020 | 767 404 | 59 500 | 826 904 | 1 030 000 | 34,22% |
| CHARLEVILLE-MEZIÈRES | 91 | 09/07/2020 | 590 000 | 66 825 | 656 825 | 650 000 | 10,17% |
| CHARLEVILLE-MEZIÈRES ET LA FRANCHEVILLE | 1 498 | 10/07/2020 | 1 096 495 | 77 500 | 1 173 995 | 1 300 000 | 18,56% |
| COUËRON | 1 724 | 04/09/2020 | 1 480 000 | 117 080 | 1 597 080 | 1 780 000 | 20,27% |
| LA-ROCHE-SUR-YON | 999 | 04/09/2020 | 645 000 | 87 420 | 732 420 | 750 000 | 16,28% |
| CHALON-SUR-SAÔNE | 1 209 | 28/09/2020 | 1 727 273 | 172 727 | 1 900 000 | 2 040 000 | 18,11% |
| MONTIVILLIERS | 450 | 01/10/2020 | 523 854 | 36 146 | 560 000 | 620 000 | 18,35% |
| DARDILLY | 931 | 28/10/2020 | 2 430 000 | 172 400 | 2 602 400 | 2 630 000 | 8,23% |
| VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | 384 | 29/12/2020 | 1 668 182 | 166 818 | 1 835 000 | 2 310 000 | 38,47% |
| FERIN | 440 | 29/12/2020 | 2 377 273 | 237 727 | 2 615 000 | 2 880 000 | 21,15% |
| LYON | 212 | 23/03/2021 | 950 000 | 67 170 | 1 017 170 | 990 000 | 4,21% |
| CARVIN | 1 052 | 31/03/2021 | 1 306 450 | 137 240 | 1 443 690 | 1 500 000 | 14,81% |
| MONTREUIL | 667 | 19/05/2021 | 1 300 000 | 178 955 | 1 478 955 | 1 450 000 | 11,54% |
| YUTZ | 495 | 28/06/2021 | 1 369 224 | 118 290 | 1 487 514 | 1 370 000 | 0,06% |
| LIEUSAIN | 6 106 | 24/09/2021 | 15 395 000 | 530 600 | 15 925 600 | 16 210 000 | 5,29% |
| SAINT-HERBLAIN | 1 702 | 28/09/2021 | 3 675 000 | 402 250 | 4 077 250 | 4 290 000 | 16,73% |
| AJACCIO | 1 542 | 24/11/2021 | 5 705 000 | 679 300 | 6 384 300 | 5 600 000 | -1,84% |
| FAMARS | 3 242 | 14/12/2021 | 5 800 000 | 546 500 | 6 346 500 | 6 250 000 | 7,76% |
| CORBIÈRES | 4 814 | 15/12/2021 | 5 593 800 | 790 500 | 6 384 300 | 5 600 000 | 0,11% |
| TOTAL DETENTION | 34 068 | | 61 423 419 | 3 126 004 | 47 450 623 | 66 520 000 | 8,30% |
| LIEUSAIN (SCI Centaurus 100%) | 1 471 | 30/11/2018 | 3 484 221 | 249 724 | 3 733 945 | 4 000 000 | 14,80% |
| CAUDEBEC (SCI Centaurus 100%) | 901 | 04/12/2018 | 1 040 000 | 62 694 | 1 102 694 | 1 200 000 | 15,38% |
| VAUX-LE-PENIL (SCI Aldebaran 50%) | 1 892 | 27/03/2019 | 1 035 000 | 117 017 | 1 152 017 | 1 550 000 | 49,76% |
| TOULON (SCI Frosted 25%) | 163 | 01/06/2020 | 1 403 181 | 96 819 | 1 500 000 | 1 477 500 | 5,30% |
| Total | 38 503 | | 68 385 821 | 3 652 259 | 54 939 279 | 74 747 500 | 9,30% |

| Participation Contrôlées | Date d'acquisition | Valeur des titres de participation (€) | Total (€) | Actif net réévalué 31/12/2021 (€) |
|--------------------------|--------------------|--|--------------|-----------------------------------|
| SCI CENTAURUS (100%) | 20/11/2018 | 1 000 | 1 000 | 347 931 |
| SCI ALDEBARAN (50%) | 12/11/2018 | 500 | 500 | 468 451 |
| SCI FROSTED (25%) | 01/04/2020 | 2 500 | 2 500 | -24 522 |
| | | 4 000 | 4 000 | 791 860 |

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

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice et 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 31/12/2021

113 628

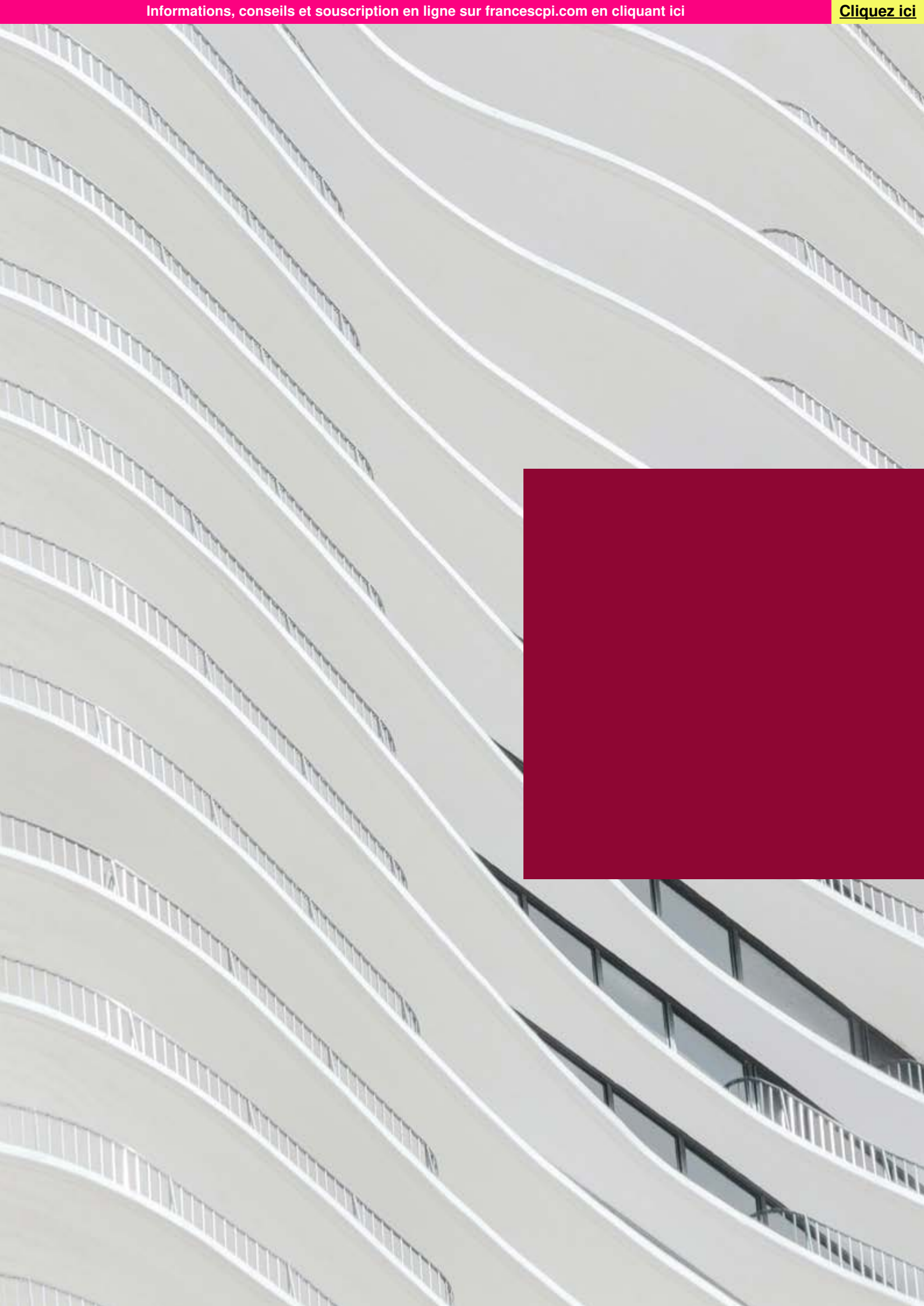
| | Montant total (€) | Montant par part (€) |
|---|------------------------|----------------------|
| Placements immobiliers | 62 763 410,86 € | |
| Autres actifs nets (1) | -812 079,67 € | |
| Valeur comptable | 61 951 331,19 € | 545,21 € |
| Valeur vénale des immobilisations locatives | 67 311 859,79 € | |
| Autres actifs nets (1) | -812 079,67 € | |
| Valeur de réalisation | 66 499 780,12 € | 585,24 € |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription) | 7 368 775,80 € | |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement | 4 733 909,09 € | |
| Valeur de reconstitution | 78 602 465,01 € | 691,75 € |

(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 2021, 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.





RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur de Régions.

Au titre de l'exercice 2021, la SCPI Cœur de Régions a émis 71.962 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 9 nouveaux actifs cette année, situés à Carvin, Lyon, Yutz, Montreuil, Lieusaint, Saint-Herblain, Ajaccio, Famars et Corbières. Ils sont loués notamment à Speedy, Pôle Emploi, ITER, Lumiplan, Areas Assurances, ARS Ile de France... et représentent près de 20.000 m² de commerce, bureaux et activités. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI tant en terme géographique que dans l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2021 de ces nouveaux actifs est de 6,86% et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 4,79% et 11,43%.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Régions s'élève à 68 610 821 € Hors Droits soit 74 297 179 € Acte En Main.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur de Régions a été réalisée par BPCE Expertises Immobilières. Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 74.747.500 € Hors Droits.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est de 40,99 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

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.

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.

Les membres du Conseil de Surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

Françoise Bouvier
Présidente du Conseil de Surveillance

LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR DE REGION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants.

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

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

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

Vérification du rapport de 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 du Président 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 mentionnés à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Fait à Paris, le 9 juin 2022

Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS



LE RAPPORT SPÉCIAL

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 A 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 CONCLUES ANTÉRIEUREMENT ET DÉJÀ APPROUVÉES, MAIS DONT LES EFFETS SE SONT POURSUIVIS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice 2021, cette commission de souscription s'élève à 4 612 007,80 € HT.

Commission de gestion

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

Au titre de l'exercice 2021, cette commission de gestion s'élève à 256 392,14 € HT.

Fait à Paris, le 9 juin 2022

Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1

Première résolution

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 2021 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 2.639.147 € et un capital social nominal de 56.814.000 €.

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

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 2.788.913 € (Résultat 2021 : 2.639.147 € + Report à nouveau : 149.766 €) à la distribution de dividendes pour 2.236.109 € et le solde au report à nouveau, soit 552.804 €.

3

Troisième résolution

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 2021 à :

- Valeur comptable : 61.951.331 €, soit 545,21 € par part.
- Valeur de réalisation : 66.499.780 €, soit 585,24 € par part.
- Valeur de reconstitution : 78.602.465 €, soit 691,75 € par part.

4

Quatrième résolution

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

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 2022.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale :

6

- prend acte que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (Mme Françoise BOUVIER, M. Pierre HARMELLE, M. Olivier SENECHAL, Mme Françoise RIPOCHE DEVAUX, la société ACCAMAS représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN, M. Fabrice LEGER et M. Julien MONIN) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte de la décision de Mme Françoise RIPOCHE DEVAUX de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 8 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

| Nom/Prénom Dénomination sociale | Année naissance | Adresse | Nombre de parts | Fonction occupée dans la SCPI | Activité / Profession |
|---|--------------------|--|--------------------|---|--|
| Mme Françoise BOUVIER ^(R) | 1951 | 12 rue Paul Bouvier - 90300 OFFEMONT | 98 | Président et Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Maître de Conférence |
| M. Pierre HARMELLE ^(R) | 1974 | 24 court du 7ème Art – 75019 PARIS | 12 | Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Ingénieur informatique |
| M. Olivier SENECHAL ^(R) | 1977 | 5 Avenue des Lauriers – 14760 BRETTEVILLE SUR ODON | 48 | Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Dirigeant de sociétés |
| La société ACCAMAS, représentée par M. Jean-Jacques MAKARIAN ^(R) | 1961 | 61 Route d'Allauch – 13011 MARSEILLE | 44 | Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Dirigeant de sociétés |
| M. Fabrice LEGER ^(R) | 1967 | 10 rue Carnot - 95150 TAVERNY | 10 | Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Expert immobilier |
| M. Julien MONIN ^(R) | 1990 | 11 rue Custine – 75018 PARIS | 4 | Membre du Conseil de Surveillance | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Directeur Financement |
| La société JD RE, représentée par M. Jean-Damien CERISIER ^(C) | 1988 | 19 rue de Moscou – 75008 PARIS | 10 | - | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Dirigeant de sociétés |
| La société ML-EXPE-PRO, représentée par M. Joel ROMAN ^(C) | 1965 | 42 rue de Paris -78600 MAISONS LAFFITTE | 186 | - | Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Dirigeant de sociétés |

^(R) Candidat en renouvellement

^(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'Assemblée Générale prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux statuts de la Société exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée Générale.

7

Septième résolution

L'Assemblée Générale 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.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

Première résolution

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

1

ANCIENNE REDACTION

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

[...]

- Capital social statutaire

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à deux cents millions d'euros (200 000 000 €). Il est divisé en quatre cent mille (400 000) parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale. »

NOUVELLE REDACTION

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

[...]

- Capital social maximum statutaire

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

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

2

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les articles 7 (CAPITAL SOCIAL - capital social effectif), 8 et 9 des statuts de la SCPI, afin de remplacer le terme "capital social statutaire" par le terme "capital social maximum statutaire".

3

Troisième résolution

L'Assemblée Générale 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.



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

29, rue Vernet, 75008 Paris
Tél. 01.42.89.19.52
E-mail : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr