

RAPPORT ANNUEL

2022



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

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	04
	ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	06
	LE MOT DU PRÉSIDENT	08
	L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER	09
2	POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ	10
	L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT	12
3	LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR D'EUROPE	18
	PATRIMOINE : LE BILAN 2022	20
	LES ACQUISITIONS DE 2022	22
	LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI	22
	SURFACE DU PATRIMOINE	23
4	DONNÉES FINANCIÈRES	24
	LE MARCHÉ DES PARTS	26
	LES DONNÉES FINANCIÈRES	27
5	COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022	38
	INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'INFORMATION	40
6	RAPPORTS ET PROJET DE RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	46
	LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	48
	LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	49
	LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	51
	LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	53
	LES PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	54

S

O

M

M

A

I

R

E



1. INTRODUCTION

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER • Président

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

Adresses : 29, rue Vernet 75008 PARIS

Tél : 01 42 89 19 52

Nous contacter : contact@sogenial.fr

Retrouvez-nous sur Internet : sogenial.fr

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

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026, depuis le 26 septembre 2012.

SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

Cœur d'Europe 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 d'Europe a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 28 mai 2021, sous le n° CPI20210007.

CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR D'EUROPE

- Monsieur Julien GRAILHES, Président du Conseil de Surveillance

Membres

- Monsieur Xavier AZAN
- Monsieur Pierre-Alban GARIN
- Monsieur Nicolas LANDON
- Madame Camille MONIN
- La société SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT ET DE CONSEIL IMMOBILIER OFFEMONTOISE (SICIO), représentée par Monsieur Jean-Philippe HELLMANN
- La société SDCE-INVEST, représentée par Monsieur Dominique LEROY
- La société SVH PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Stéphane VAN HUFFEL

EXPERT IMMOBILIER

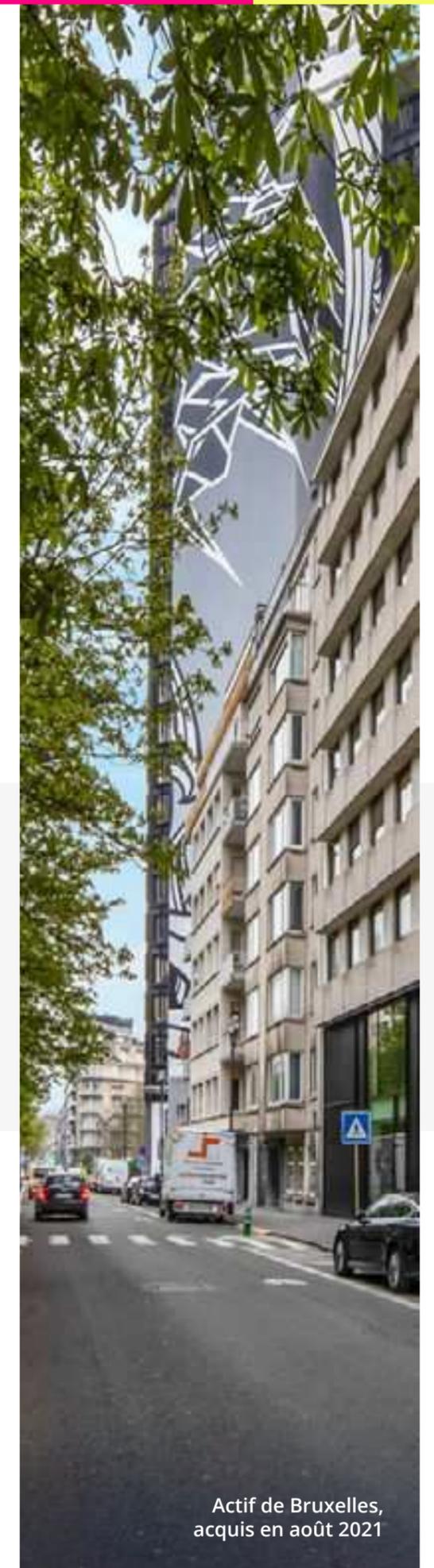
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, 7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris.

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 12 mai 2021 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 12 mai 2021.



Actif de Bruxelles, acquis en août 2021

LE MOT DU PRÉSIDENT



Chers Associés,

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

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

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

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

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

La gestion de votre SCPI a d'ailleurs été saluée, en effet Sogénial Immobilier s'est placée en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale.

C'est dans cette bonne dynamique que nous sommes heureux de vous communiquer ce rapport annuel 2022 qui relate de la belle performance de votre SCPI.

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 31/12/2022



Actif de Bruxelles, acquis en décembre 2021



Actif de Bruxelles,
acquis en août 2021

2. POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ

L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE

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

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

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

Volume d'investissement trimestriel belge (en milliards d'euros)



Source : Savill research

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

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

En 2022, les investisseurs les plus actifs sur le marché ont été les investisseurs nationaux, qui ont représenté environ 53 % du volume total d'investissement, suivis par les investisseurs européens (24 %), sud-coréens (9 %), américains (8 %).

“ Les bureaux restent de loin la classe d'actifs la plus populaire pour les investisseurs en Belgique avec 3,8 milliards d'euros investis ”

Les bureaux restent de loin la classe d'actifs la plus populaire, pour les investisseurs en Belgique, avec 3,8 milliards d'euros investis, dans cette catégorie d'actif (56 % du volume total). Les actifs semi-industriels et logistiques qui représentent 17 % du volume investi (1,1 milliard) suivi par les commerces (11 %) avec environ 730 millions d'euros investis.

Concernant les commerces, les rendements « prime » ont également augmenté dans tous les segments du marché. Ainsi, dans le secteur des principales rues commerçantes, l'augmentation est de 20 points de base au 4^e trimestre pour s'établir à 4,70 %. Pour les commerces de périphérie, il s'établit désormais à 5,80 %.

LE MARCHÉ DU BUREAU EN BELGIQUE

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

Demande placée par trimestre (en milliers de m²)



Sources : Cushman & Wakefield

Le stock disponible à Bruxelles s'établit à la fin de l'année à 1 073 000 m², quasi stable d'une année sur l'autre. 200 000 m² supplémentaires ont été livrés au cours de l'année et pas moins de 150 000 m² seront livrés d'ici la fin de l'année 2023. Les projets les plus importants sont The Wings, un actif de 25 000 m² situé dans le quartier de l'aéroport prévu pour le 4^e trimestre 2023, et Royale Belge, un projet à usage mixte de 21 000 m² situé dans le quartier sud prévu pour le 2^e trimestre 2023, tous deux étant pré-loués. La proportion importante de développements pré-loués confirme l'intérêt des occupants pour les immeubles ESG.

“ Après une hausse au troisième trimestre, les loyers « prime » dans le quartier Léopold sont restés stables et demeurent la référence ”

Le taux de vacance diminue d'une année sur l'autre et s'établit désormais à 7,78 % contre 8,3 %. Le taux de vacance affiche toutefois des disparités entre les quartiers Leopold, Centre, Nord, Louise et Midi, où il oscille entre 3,39 % (Midi) et 4,55 % (Nord), et les quartiers périphériques et décentralisés (affichant respectivement un taux de vacance de 17,55 % et 11,47 %).

Après une hausse au 3^e trimestre, les loyers prime dans le quartier Léopold sont restés stables et demeurent la référence à 340 €/m²/an, HT, HC. Les loyers dans les autres quartiers sont également inchangés, en prévision d'une probable augmentation l'année prochaine. En effet, certains projets, comme « The Louise » dans le quartier éponyme sont proposés à des loyers d'environ 300 €/m²/an, HT, HC, là où actuellement le loyer prime s'établit à 275 €/m²/an, HT, HC.

Le loyer moyen pondéré a tendance à augmenter pour atteindre 185 €/m²/an, HT, HC, contre 183 EUR/m²/an, HT, HC en 2021, en raison de l'augmentation de la demande placée sur des actifs de catégorie A.

Sur le reste du territoire, des disparités existent entre la Flandre et la Wallonie.

En effet, malgré une légère baisse de - 5% par rapport au trimestre précédent, la demande placée en Flandre s'est

établie à 53 000 m² au 4^e trimestre. Cela porte le total pour 2022 en Flandre à 189 000 m² contre 192 000 m² en 2021. Anvers conserve sa 1^{ère} place avec 109 000 m² placés (+ 13 % par rapport à 2021), et pèse pour plus de 57 % de la demande placée totale en Flandre.

En Wallonie, l'activité a été plus faible avec à peine 27 000 m² placés en 2022 (- 45 % sur un an). Ce résultat est le plus bas depuis 2015 (26 000 m²) et seulement 9 transactions ont été enregistrées au 4^e trimestre. Moins de 9 500 m² ont été placés à Liège (contre 26 000 m² en 2021), et 8 850 m² à Charleroi (contre 18 000 m² en 2021). Les loyers prime et moyens augmentent en Flandre, compte tenu de la livraison de MG Square à Gand qui l'a fait grimper à 170 €/m²/an, HT, HC. Le loyer moyen pondéré en Flandre a connu une légère augmentation, passant de 129 €/m²/an, HT, HC en 2021 à 132 €/m²/an, HT, HC en 2022.

Le loyer prime en Wallonie reste à 160 EUR/m²/an et n'a pas connu d'augmentation. Les loyers les plus élevés se trouvent à Namur et à Liège (160 €/m²/an, HT, HC) et seront susceptibles d'augmenter avec les livraisons futures d'immeubles répondant à la demande des utilisateurs. Le loyer moyen pondéré en Wallonie continue de baisser, approchant les 129 €/m²/an, HT, HC, la qualité de l'immobilier en étant la principale raison.



Actif de Bruxelles, acquis en août 2021

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN BELGIQUE

Pour l'ensemble de l'année 2022, la demande placée s'élève à un niveau historiquement élevé de 582 000 m². Le 4^e trimestre a été particulièrement actif avec plus de 400 transactions enregistrées et 230.000 m² commercialisés, confirmant la forte dynamique du marché observée depuis le début de l'année 2022.

“ Pour l'ensemble de l'année 2022, la demande placée s'élève à un niveau historiquement élevé de 582.000 m². ”

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

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

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

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

difficiles, notamment en raison de l'augmentation exponentielle de la vente en ligne. Les enseignes, qui ont adopté une stratégie omnicanale forte, semblent maintenant bénéficier de la complémentarité entre les ventes en ligne et les magasins physiques. Malgré une légère décélération dans le secteur de la maison, de la décoration et du bricolage, des détaillants tels que JYSK et Impermo poursuivent leur expansion.

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

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

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

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

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN ESPAGNE

L'année 2022 s'est achevée sur un volume d'investissement de plus de 13,2 milliards d'euros, en hausse de 10 % par rapport à l'année 2021.

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

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

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

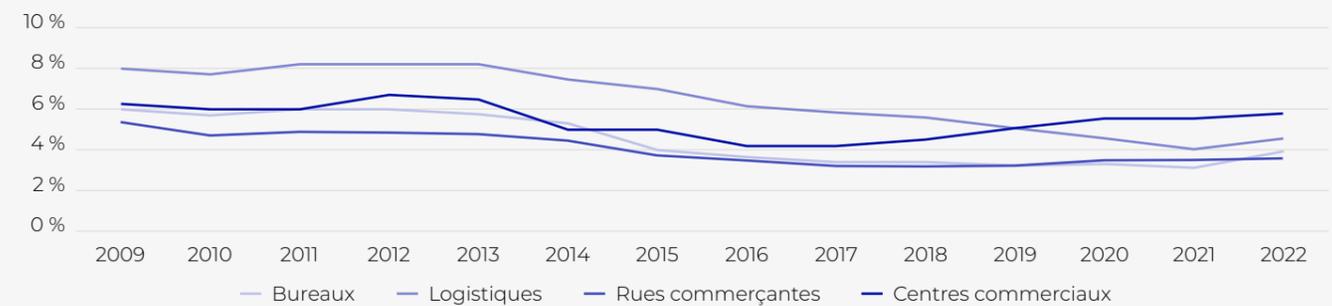
2021), tandis que Madrid a clôturé l'année avec un volume investi de 3,3 milliards d'euros, en baisse de - 35 % par rapport à 2021.

Concernant le commerce, il a été constaté une reprise de l'activité par rapport à l'année 2021. Plusieurs transactions importantes concernant des centres commerciaux ont été signées, notamment Torrecárdenas (Almería), Finestrelles (Esplugues de Llobregat), Ribera del Xúquer (Carcaixent) et La Rosaleda (Malaga).

“ L'investissement a été principalement porté par le commerce (32%) et les bureaux (20%). ”

Le marché reste dynamique grâce à des niveaux élevés de liquidité sur les marchés, et ce malgré la volatilité actuelle des marchés financiers ainsi que la hausse des taux d'intérêt qui ont conduit à une certaine prudence. Les taux « prime » bureaux sont désormais de 3,90 % et 4 % pour Madrid et Barcelone.

Évolution du rendement prime



Source : Cushman & Wakefield Research & Insight

LE MARCHÉ DU BUREAU EN ESPAGNE

En 2022, à Madrid, environ 520.000 m² de bureaux ont été pris à bail (+ 33 % par rapport à 2021). Ce résultat est lié à 5 prises à bail de plus de 10 000 m² cumulant au total 70 000 m². Pour rappel, en 2021, seules 2 transactions de cette ampleur avaient été enregistrées. 412 baux ont été signés en 2022, soit 37 % de plus qu'en 2021, se rapprochant des niveaux observés durant la période pré-COVID-19.

Sans surprise, le CBD a été le secteur le plus demandé cumulant 36 % de la demande placée. Les entreprises continuent de privilégier les immeubles de qualité. En effet, les immeubles de qualité A et B+ représentent 70 % du volume placé de l'année 2022, poursuivant ainsi la tendance des années précédentes.

Les livraisons sont toujours actives et environ 312 000 m² devraient être livrés en 2023, dont près de 30 % sont déjà pré-loués.

Le taux de vacance, après plusieurs trimestres d'augmentation consécutive, est passé de 10,3 % fin septembre à 9,9 % fin décembre 2022.

Au cours du 4^e trimestre 2022, le loyer « prime » a connu une légère tendance à la hausse, atteignant 440 €/m²/an, HT, HC, dépassant le niveau pré-COVID-19 (425 €/m²/an, HT, HC). La nette préférence des entreprises pour une localisation dans des bâtiments de haute qualité, ainsi que la faible disponibilité de ce type de surface, ont contribué à la hausse des loyers « prime ».



Actif d'Evere, acquis en décembre 2021

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

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

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

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

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

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN ESPAGNE

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

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

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

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

La baisse de la consommation attendue au premier semestre 2023 devrait avoir un impact atténué pour les enseignes situées dans les zones « prime » et « superprime ». Un effet plus prononcé sera observé dans les zones secondaires. En outre, dans les rues où la disponibilité est très faible, il pourrait y avoir une augmentation des loyers.

François BONIN

Évaluateur interne & Coordinateur immobilier



Actif de Barcelone,
acquis en juillet 2022



Actif de Tournai,
acquis en décembre 2022

3. LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR D'EUROPE

PATRIMOINE : LE BILAN 2022

L'année 2022 s'achève dans un climat économique empreint d'incertitudes avec pour toile de fonds la guerre en Ukraine, la crise énergétique, l'inflation grandissante - dont le taux avoisine en France sur l'année écoulée les 5,2% selon l'INSEE - et le resserrement monétaire, qui se poursuit sur 2023.

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

Le bilan 2022 sur le plan de l'investissement :

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

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

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

Le bilan 2022 sur le plan de la gestion locative :

L'exercice se clôture avec un taux de vacance de 1,15 % pour une surface de 145 m² en Belgique et la prise à bail de EMERGING MARKETS INTERNATIONAL le 1^{er} mars 2022 pour 321 m² de bureaux sur l'avenue Louise en Belgique. Aucune mesure d'accompagnement n'est venue grever les loyers facturés et le taux de recouvrement arrêté au 31/12/2022 s'établit à 99,6 %.

L'année 2023 devrait permettre à votre SCPI de s'ouvrir à un autre pays, le Portugal, et ainsi de diversifier un peu plus le patrimoine de Cœur d'Europe.

Actif de Bruxelles,
acquis en août 2021

LE PATRIMOINE DE LA SCPI



13

ACTIFS



12 577 m²

SURFACE GLOBALE



25

LOCATAIRES

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Répartition géographique
Belgique	79,34 %
Espagne	20,66 %
Totaux	100,0 %

LES ACQUISITIONS DE 2022



BENIDORM

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



BARCELONE

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



ALICANTE

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



TOURNAI

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

LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



BRUXELLES

Prix d'acquisition AEM de l'emphytéose : 6,1 M €
 Locataires : Multilocataire, Consulting & Expert comptable
 Surface : 3 124,21 m²
 Date d'acquisition : Août 2021



BRUXELLES

Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €
 Locataire : Groupe Babilou
 Surface : 523 m²
 Date d'acquisition : Décembre 2021



EVERE

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

SURFACE DU PATRIMOINE

Immeubles et droits réels	Surfaces totales au 31/12/2022	Surfaces vacantes au 31/12/2022
Détention directe		
BRUXELLES LOUISE 500*	2 802,92	321,29
BRUXELLES & EVERE (GROUPE BABILOU)	1 155,00	145,00
BENIDORM	555,00	
BBVA - DIPUTACIO	240,00	
BBVA - GRAN VIA	199,00	
BBVA - MADRAZO	224,00	
BBVA - PLACA MAJOR	216,00	
BBVA - ROGER DE LA FLOR	324,00	
BBVA - SERDEYA	310,00	
ALICANTE	365,00	
BENIDORM 2	166,00	
TOURNAI	5 980,00	
Total	12 577,00	145,00

*Acquisition de l'emphytéose



Actif de Barcelone,
acquis en juillet 2022

4. DONNÉES FINANCIÈRES

LE MARCHÉ DES PARTS

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2022 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2022	Nombre d'associés au 31/12/2022	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2022 (€)
2022	32 049 120,00	29 737 400,00	200 307	1 091	3 568 488,16	200,00

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
2021	-	N/A	-	N/A	-
2022	93	0,18%	-	7	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	N/A *	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année par part **	5,00 €	10,00 €
Report à nouveau par part ***	10,56 €	0,30 €

* la SCPI a été constituée au cours de l'année 2021

** Calculé en fonction de la jouissance des parts détenues sur l'année

*** Report à nouveau par part calculé ainsi (résultat net 2022 - diminué des acomptes sur dividendes versés) calculé en fonction de la jouissance des parts détenues sur l'année

LES DONNÉES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2021 (€)	Valeur par part (€)	% du total des revenus	2022 (€)	Valeur par part (€)	% du total des revenus
Revenus						
Recettes locatives brutes	271 651,47	37,82	100,00%	842 300,73	13,86	96,59%
Produits financiers	-	-	0,00%	16,55	0,00	0,00%
Produits divers	0,01	0,00	0,00%	29 677,38	0,49	3,40%
Total	271 651,48	37,82	100,00%	871 994,66	14,35	100,00%
Charges (1)						
Commission de gestion	8 002,81	1,11	2,95%	56 120,60	0,92	6,44%
Autres frais de gestion	93 035,24	12,95	34,25%	93 122,64	1,53	10,68%
Entretien du patrimoine	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	18 679,04	2,60	6,88%	80 198,27	1,32	9,20%
Charges financières	1 974,35	0,27	0,73%	18 552,46	0,31	2,13%
Sous-total charges externes	121 691,44	16,94	44,80%	247 993,97	4,08	28,44%
Amortissements nets (2)						
Patrimoine	30 923,75	4,31	11,38%	74 216,82	1,22	8,51%
Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Provisions nettes (2)						
Pour travaux	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Sous-total charges internes	30 923,75	4,31	11,38%	74 216,82	1,22	8,51%
Résultat courant	119 036,29	16,57	43,82%	549 783,87	9,05	63,05%
I.S	7 263,29	1,01	2,67%	-	-	0,00%
Résultat net	111 773,00	15,56	41,15%	549 783,87	9,05	63,05%
Revenus distribués (3)	35 910,83	5,00	13,22%	607 505,03	10,00	69,67%

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2022, l'endettement de la SCPI Cœur d'Europe représente 3,79 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Europe n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2022.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2022 sont de 2 104 041 €, dont 313 952 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2022 de 29,50 équivalents temps plein.

En 2022, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2022, égalait 851 038 €, dont 236 595 € de rémunération variable.

EMPLOI DES FONDS

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2022
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	271 651,47	842 300,73	5,25	4,21
Excédent brut d'exploitation	151 934,39	642 553,15	2,94	3,21
Résultat de l'exercice	111 773,00	549 783,87	2,16	2,74
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	8 274 080,00	32 049 120,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	8 787 075,28	33 031 060,88	169,92	164,90
Immobilisations locatives	7 451 156,12	25 441 764,28	144,09	127,01
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	7 984 000,00	27 315 000,00	154,39	136,37
Valeur de réalisation	9 319 919,16	34 904 297,00	180,22	174,25
Valeur de reconstitution*	10 990 031,16	42 747 090,00	212,52	213,41

* Cette valeur tient compte des frais de brokers engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2021.

À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 208,64 €

ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	8 274 080,00	-	23 775 040,00	32 049 120,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 926 296,00	-	5 945 992,00	7 872 288,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 489 162,89	-	-5 419 325,24	-6 908 488,13
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	-	75 862,17	-	75 862,17
Résultats de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	111 773,00	-111 773,00	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-	-	549 783,87	549 783,87
Acomptes sur distribution	-35 910,83	35 910,83	-607 505,03	-607 505,03
Total général	8 787 075,28	-	24 243 985,60	33 031 060,88



Actif d'Evere, acquis en décembre 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2021		31/12/2022					
	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)	Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)				
Placements								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	1 533 943,12	+	1 805 000,00	+	19 629 691,85	+	20 797 000,00
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+	5 917 213,00	+	6 179 000,00	+	5 812 072,43	+	6 518 000,00
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros entretien	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
Total I (placements immobiliers)		7 451 156,12		7 984 000,00		25 441 764,28		27 315 000,00
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total II (placements financiers)		-		-		-		-
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations financières	+	-	+	-	+	13 854,16	+	13 854,16
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	93 362,15	+	93 362,15	+	30 440,00	+	30 440,00
Autres créances	+	159 543,84	+	159 543,84	+	457 272,00	+	457 272,00
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	2 354 391,63	+	2 354 391,63	+	9 158 867,00	+	9 158 867,00
Total III (actifs d'exploitation)		2 607 297,62		2 607 297,62		9 660 433,16		9 660 433,16

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022 (SUITE)

Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	
Dettes								
Dettes financières	-	1 100 000,00	-	1 100 000,00	-	1 035 175,62	-	1 035 175,62
Dettes d'exploitation	-	125 926,52	-	125 926,52	-	203 533,00	-	203 533,00
Dettes diverses	-	17 169,37	-	17 169,37	-	428 034,00	-	428 034,00
Dettes diverses/distribution	-	21 095,83	-	21 095,83	-	227 838,94	-	227 838,94
Total IV (passifs d'exploitation)		-1 264 191,72		-1 264 191,72		-1 894 581,56		-1 894 581,56
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	-7 186,74	+	-7 186,74	+	-	+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	176 555,00	-	176 555,00
Total V (comptes de régularisation actif et passif)		-7 186,74		-7 186,74		-176 555,00		-176 555,00
Capitaux propres comptables		8 787 075,28		-		33 031 060,88		-
Valeur estimée du patrimoine*		-		9 319 919,16		-		34 904 296,60

* 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 31/12/2022

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	218 785,53	852 047,91
Charges facturées	52 865,94	213 603,94
Produits annexes	0,01	50 025,00
Autres produits divers	-	29 677,38
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
Total I (produits immobiliers)	271 651,48	1 145 354,23
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	52 865,94	213 603,94
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretien	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	30 923,75	74 216,82
Autres charges immobilières	42 801,63	160 828,45
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
Total II (charges immobilières)	126 591,32	448 649,21
Résultat de l'activité immobilière A=I-II	145 060,16	696 705,02

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

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charge d'exploitation	1 489 162,89	5 419 325,24
Reprise de provisions de créances douteuses	-	-
Total I (produits d'exploitation)	1 489 162,89	5 419 325,24
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	8 002,81	56 120,60
Commissions de souscriptions	1 098 888,00	3 568 488,16
Frais d'acquisition	390 274,89	1 850 534,19
Diverses charges d'exploitation	16 046,71	72 567,53
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II (charges d'exploitation)	1 513 212,41	5 547 710,48
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II	-24 049,52	-128 385,24
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Dividendes des participations contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	16,55
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
Total I (produits financiers)	-	-
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 974,35	18 552,46
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	1 974,35	18 552,46
Résultat financier C=I-II	-1 974,35	-18 535,91
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprise 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	-	-
Impôts sur les bénéfices	-7 263,29	-
Résultat net de l'exercice (A+B+C+D+E)	111 773,00	549 783,87



SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits de l'exercice (€)	
Loyers	852 047,91
Charges facturées	213 603,94
Autres produits divers	5 499 027,62
Total	6 564 679,47
Charges immobilières (€)	
Charges ayant leur contrepartie en produits	213 603,94
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	160 828,45
Total	374 432,39
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€)	6 190 247,08
Charges d'exploitation de la société	5 547 710,48
Excédent brut d'exploitation (€)	642 536,60
Dotations aux amortissements d'exploitation	74 216,82
Reprise dotations 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) (€)	568 319,78
Produits financiers	16,55
Charges financières	18 552,46
Résultat net des opérations financières	-18 535,91
Résultat courant (€)	549 783,87
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-
Impôts sur les bénéfices	-
Résultat net comptable	549 783,87



TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Valeurs disponibles au début de l'exercice	0,00	2 354 391,63
Ressources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	111 773,00	549 783,87
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	8 711 213,11	24 301 706,76
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 236 169,71	749 803,13
Dotations aux provisions	30 923,75	74 216,82
Dépôts reçus	35 208,75	135 082,48
Total des ressources	10 125 288,32	25 810 593,06
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	252 905,99	333 788,16
Distribution de l'exercice		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	35 910,83	607 505,03
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisition d'actifs	7 482 079,87	18 064 824,98
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	7 770 896,69	19 006 118,17
Valeurs disponibles en fin d'exercice	2 354 391,63	9 158 866,52

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2021	2022
Charges immobilières	95 667,57	379 158,03
Charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	52 865,94	267 200,33
Charges non récupérables	-	22 720,00
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	22 203,34	-
Impôts et taxes	-	51 575,12
Honoraires liés aux contentieux locatifs	-	422,00
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	-	-
Honoraires divers	20 598,29	25 161,64
Pertes sur créance irrécouvrable	-	-
Factures non parvenues Espagne	-	12 078,94
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de la société de gestion	1 106 890,81	3 624 608,76
7% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés	8 002,81	56 120,60
12% TTC sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	1 098 888,00	3 568 488,16
Autres services extérieurs	16 046,71	67 841,89
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	3 180,00	11 257,66
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	500,00	22 428,50
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	12 366,71	34 155,73
CVAE CFE	-	-
Frais d'actes	-	-
Diverses charges de gestion courante	-	-
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	390 274,89	1 850 534,19
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission	-	-
Dotations aux provisions	30 923,75	74 216,82
Sont détaillées au point «état des provisions»	-	-
Charges financières	1 974,35	18 552,46
Charges exceptionnelles	-	-
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-
Impôts sur les bénéfices	7 263,29	-

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

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



Actif de Barcelone, acquis en juillet 2022

Actif de Bruxelles, acquis en août 2021



Actif de Bruxelles,
acquis en décembre 2021

5. COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2022, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

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

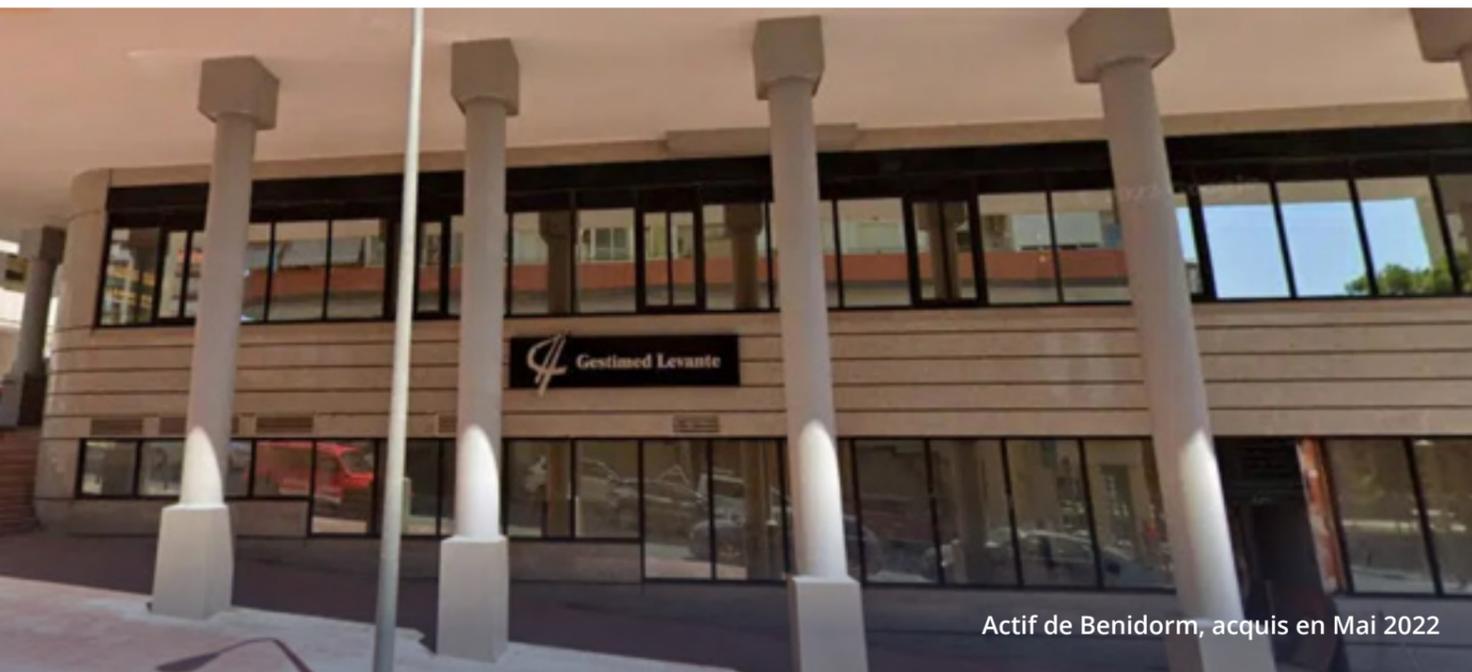
Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.



Actif de Benidorm, acquis en Mai 2022



Actif de Bruxelles, acquis en août 2021

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 564 866,87	18 064 824,98	-	19 629 691,85
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	5 917 213,00	-	-	5 917 213,00
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Total	7 482 079,87	18 064 824,98	-	25 546 904,85

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2022
Provisions pour gros entretien	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	-	-
Résultat de l'exercice antérieur	111 773,00	549 783,87	111 773,00	549 783,87
Dividendes versés aux associés	-35 910,83	-607 505,03	-35 910,83	-607 505,03
Report à nouveau	-	75 862,17	-	75 862,17
Total	75 862,17	18 141,01	75 862,17	18 141,01

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	30 440,00	30 440,00	-
Créances fiscales*	65 867,16	65 867,16	-
Débiteurs divers	332 460,84	332 460,84	-
Total	428 768,00	428 768,00	-

*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
Dépôts de garantie des locataires	-13 854,16	-	-13 854,16
Dettes bancaires	1 035 175,62	64 824,38	970 351,24
Dettes fiscales	-	-	-
Associés, solde sur distribution	227 837,50	227 837,50	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 242,45	33 242,45	-
Total	1 282 401,41	325 904,33	956 497,08

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

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

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles
NÉANT

ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31/12/2022

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

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En €	Montant provision 31/12/2021	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant à l'ouverture	Vente d'immeuble	Patrimoine existant à l'ouverture	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+3	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

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

Autres actifs à caractère immobilier			
	Montant (€)	Intérêts courus (€)	Échéance
Prêts aux filiales	-	-	-
Comptes courants	-	-	-

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part détenue
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 2022

Désignation des immeubles	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2022 (€)	Évolution par rapport au prix HF/HD
BRUXELLES LOUISE 500*	2 843	04/08/2021	5 917 213	184 000	6 101 213	6 518 000	10,15 %
BRUXELLES & EVERE (GROUPE BABILOU)	1 155	03/12/2021	1 500 000	237 459	1 737 459	1 792 000	19,47 %
BENIDORM	555	06/05/2022	830 000	54 026	884 026	1 260 000	51,81 %
BBVA - DIPUTACIO	240	28/07/2022	900 000	16 300	916 300	1 050 000	16,67 %
BBVA - GRAN VIA	199	28/07/2022	1 050 000	31 100	1 081 100	860 000	-18,10 %
BBVA - MADRAZO	224	28/07/2022	940 000	31 680	971 680	1 050 000	11,70 %
BBVA - PLACA MAJOR	216	28/07/2022	550 000	29 075	579 075	610 000	10,91 %
BBVA - ROGER DE LA FLOR	324	28/07/2022	1 140 000	26 170	1 166 170	1 250 000	9,65 %
BBVA - SERDEYA	310	28/07/2022	1 120 000	25 160	1 145 160	1 100 000	-1,79 %
ALICANTE	365	25/11/2022	1 217 000	67 836	1 284 836	1 100 000	-9,61 %
BENIDORM 2	166	02/12/2022	384 999	27 924	412 923	-	
TOURNAI	5 980	22/12/2022	9 920 000	1 276 279	11 196 279	10 725 000	8,11 %
Total	12 577		25 469 212	2 007 009	27 476 221	27 315 000	7,25%

*Acquisition de l'emphytéose

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

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

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2022		200 307
En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	19 629 691,85 €	-
Autres actifs nets (1)	13 401 369,03 €	-
Valeur comptable	33 031 060,88 €	164,90 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	20 797 000,00 €	-
Autres actifs nets (1)	14 107 296,60 €	-
Valeur de réalisation	34 904 296,60 €	174,25 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	4 807 368,00 €	-
Frais d'acquisition du patrimoine	3 035 425,00 €	-
Valeur de reconstitution	42 747 089,60 €	213,41 €

(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 d'Europe est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2022, 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 d'Europe 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.



Actif de Tournai, acquis en décembre 2022



Actif de Bruxelles,
acquis en août 2021

6. RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTION 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 2022 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

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

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

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

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

**La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER**



Actif de Bruxelles,
acquis en août 2021

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI COEUR D'EUROPE clos le 31 décembre 2022.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR D'EUROPE. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI s'est élevée à 29 721 032 euros, dont 16 368 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 29 737 400 euros correspondant à la souscription de 148 687 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital nominal s'élevait à 32 049 120 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 27 avril 2023, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 10 nouveaux actifs en 2022, ces derniers étant situés à Tournai en Belgique (actifs appartenant à l'Etat Belge) et à Barcelone, Alicante et Benidorm en Espagne. Ces nouveaux actifs sont notamment loués à la banque BBVA (pour six des actifs espagnols) et à la société Pronovias.

L'ensemble de ces investissements représente au total près de 8 579 m² de commerce, bureaux et activités. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2022 de ces nouveaux actifs est de 7,53% et celui de l'ensemble des actifs est compris entre 5,25% et 8,36%.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI COEUR D'EUROPE s'élève à 25 469 212 € hors droits, soit 27 474 176 € actes en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 27 avril 2023, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR D'EUROPE réalisée à la fin de l'exercice 2022 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 27 315 000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR D'EUROPE 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 27 avril 2023.

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat net de 549 783,87 €, contre 111 773 € en 2021, soit une progression de 392 %. Par part, le résultat baisse de 15,56 € à 9,05 € (moyenne des parts en jouissance).

Le bénéfice distribuable est de 625 646,04 € (Résultat 2022 : 549 783,87 € + Report à nouveau : 75 862,17 €) ; la Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

- Distribution de dividendes pour 607 505,03 € (soit 10 € par part),
- Le solde au report à nouveau, soit 18 141,01 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

Conventions visées par l'article L.214-106 du code Monétaire et Financier

Votre Conseil de surveillance a été informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du Commissaire aux Comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

Projet de résolutions à l'Assemblée Générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 27 avril 2023 est soumis à votre approbation.

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

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'assemblée générale extraordinaire, et notamment celles visées ci-après, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion vous propose notamment : (i) de supprimer la mention des statuts relative au délai de jouissance des parts sociales, (ii) de modifier les stipulations statutaires relatives aux attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, (iii) de modifier la formulation de l'article relatif à la commission de souscription et de gestion de la Société de Gestion, (iv) d'introduire dans les statuts un paragraphe relatif à la possibilité de recourir à la télécommunication électronique pour la convocation des Associés (qui y consentent) aux assemblées générales, et à la possibilité pour ces derniers de voter par voie électronique, ceci afin de permettre une simplification dans la communication entre la Société et les Associés et une baisse des coûts, et (v) de prévoir dans les statuts que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Nous invitons les Associés à participer à notre assemblée générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 20 juin 2023, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

**Monsieur Julien GRAILHES,
Président 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 D'EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels 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.



Actif de Bruxelles,
acquis en août 2021

Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le 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 13 juin 2023

Par **STEPHANE 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 12% TTC du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.

Au 31 décembre 2022, la commission de souscription s'élève à 3.568.488,16 € TTC ;

- **Commission de gestion**

Cette commission se base sur un pourcentage de 7% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.

Au 31 décembre 2022, la commission de gestion s'élève à 56.120,60 € TTC ;

Fait à Paris le 13 juin 2023

Par **STEPHANE 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 2022 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 549 783,87 € et un capital social nominal de 32 049 120 €.

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

2

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 625 646,04 € (Résultat 2022 : 549 783,87 € + Report à nouveau : 75 862,17 €) à la distribution de dividendes pour 607 505,03 € et le solde au report à nouveau, soit 18 141,01 €.

3

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

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

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 D'EUROPE, 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 D'EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

6

SIXIÈME 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.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

1

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI, afin de supprimer la mention du délai de jouissance des parts sociales, comme suit :

Ancienne rédaction

« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé que :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Il est précisé que :

- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »

2**DEUXIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI, comme suit :

Ancienne rédaction**« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux articles 28 et 29 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La Société de Gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire. L'assemblée générale ordinaire fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

3**TROISIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 22 (REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22 (RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI, afin de modifier les formulations relatives (i) à la commission de souscription et (ii) à la commission de gestion de la Société de Gestion, comme suit :

Ancienne rédaction**« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la société reçoit une commission de souscription de 12 % TTC du prix de souscription prime d'émission incluse.

[...]

3. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'EUROPE et la gestion des biens sociaux :

- Une commission forfaitaire de :
 - jusqu'au 31 décembre 2021 : 5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.
 - du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 (: 7% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés
 - Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 10 % TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés
 - A partir du 1er janvier 2024 : 12 % TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés [...]

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société reçoit une commission de souscription de 10% HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du prix de souscription (prime d'émission incluse), prélevée sur la prime d'émission.

[...]

3. Une commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'EUROPE et la gestion des biens sociaux :

- Une commission forfaitaire de :
 - jusqu'au 31 décembre 2021 : 5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.
 - du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 7% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés
 - Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 : 8,33% HT (soit 10 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés ;
 - A partir du 1er janvier 2024 : 10% HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés. [...]

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

4

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 27 (ASSEMBLEES GENERALES) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer un paragraphe sur la convocation des associés aux assemblées générales par télécommunication électronique, comme suit :

Ancienne rédaction**« ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES**

[–]

- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

[...]

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

- Organisation de l'assemblée générale

[...]

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES**

[...]

- Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

[...]

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Convocation par télécommunication électronique

Conformément à l'article R. 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

- Organisation de l'assemblée générale

[...]

Le reste de l'article 27 demeure inchangé.

5

CINQUIÈME RÉOLUTION**Modification des articles 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les articles 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) et 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer une mention prévoyant que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission, comme suit :

MODIFICATION DE L'ARTICLE 9**Ancienne rédaction****« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital,
- préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

[...]

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital, dont les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion,
- Préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés,

[...]

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 33**Ancienne rédaction****« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices". »

Nouvelle rédaction**« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la Société de Gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

En outre, pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1^{er} janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies. »

6**SIXIÈME RÉOLUTION*****Pouvoirs pour les formalités***

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités de publication légale et de dépôt.



Actif de Tournai,
acquis en décembre 2022



📍 29, rue Vernet, 75008 Paris

☎ 01 42 89 19 52

✉ contact@sogénial.fr

🌐 sogénial.fr

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