



# RAPPORT ANNUEL 2020



# SOMMAIRE

---

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE.....	- 04 -
LA SCPI CŒUR DE RÉGIONS.....	- 05 -
LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX.....	- 06 -
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	- 08 -
CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CŒUR DE RÉGIONS.....	- 09 -
DONNÉES FINANCIÈRES.....	- 12 -
COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020.....	- 23 -
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	- 28 -
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	- 29 -
RAPPORT SPÉCIAL.....	- 32 -
PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	- 33 -

# 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 658 250,00 € 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](mailto:contact@sogenial.fr)

Retrouvez-nous sur Internet : [www.sogenial.fr](http://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 Coeur De Régions.



# SCPI CŒUR DE RÉGIONS

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.

## 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 DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOUIT 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,

2020 aura été une année très particulière pour nous tous, nous avons dû apprendre à vivre avec des situations nouvelles et une certaine dose d'incertitude aux premiers jours de la crise. Mais nous avons su collectivement faire face, nous adapter et surmonter les événements.

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

2020 était le second exercice complet de votre SCPI et il a été particulièrement dynamique avec une capitalisation presque multipliée par 3 pour se porter à 26 millions d'euros. Nous avons également réalisé 14 nouveaux investissements pour votre SCPI, notamment à Brest, Toulon, La Roche-sur-Yon, Charleville-Mézières, ou encore Dardilly et Chalon-sur-Saône. Vos nouveaux locataires sont notamment SMAC, Orexad, l'Association des Paralysés de France, la Vie saine ou Sephora qui sont venus renforcer et diviser le patrimoine de votre SCPI.

Ces performances sont particulièrement à souligner dans le monde des SCPI où la collecte a reculé de 30 % en moyenne.

L'ensemble de ces éléments nous a permis de poursuivre notre politique de distribution, avec même une augmentation de notre dividende en 2020 pour le porter à 6,30 %. Nous avons également continué notre rythme de revalorisation de la valeur de part avec deux nouvelles augmentations pour un total de 1,60 %.

Ainsi, la performance globale de votre SCPI s'établit ainsi à 7,90% pour 2020.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Inès DIAS et Jean-Marie SOUCLIER  
Directeurs Généraux

# 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 2020 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre assemblée générale vous proposera 2 modifications :

- Modification de l'article 7 (capital social – capital social statutaire) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 24 (CONSEIL DE SURVEILLANCE - nomination et rémunération) des statuts de la SCPI ;

Dans le présent rapport, 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. Comme vous le savez, les comptes portent sur le premier exercice complet de votre SCPI.

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

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

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

La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER

# LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

En 2020, la SCPI Cœur de Ville a investi dans 14 nouveaux actifs immobiliers.



**QUICK**  
FERIN • 142 Route Nationale ;  
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES •  
2 avenue de Melun

Acquisition d'un portefeuille de  
2 Quick  
Locataire : QUICK  
Prix d'acquisition : 2 615 000€  
Date d'acquisition : Décembre 2020



**APF France Handicap**  
MONTVILLIERS  
24 rue des Quatre Saisons

Prix d'acquisition : 623 000€  
Surface : 363m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Octobre 2020



**CDC COMPAGNIE DE  
CONSTRUCTION**  
DARDILLY  
5-7 Chemin du Tronchon

Prix d'acquisition : 2 916 000€ AEM  
Surface : 922m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Octobre 2020



**SMAC**  
COUERON • Rue des Grandes  
Bosses, Les Hauts de Couéron  
LA-ROCHE-SUR-YON • Rue Pierre  
Gilles de Genes

Acquisition de deux SMAC  
Prix d'acquisition : 2 239 500€ AEM  
Surface : 1 724m<sup>2</sup> (COUERON)  
+ 999m<sup>2</sup> (LA ROCHE SUR YON)  
Date d'acquisition :  
Septembre 2020



**LA VIE SAINE // 1FORM  
TECHNOLOGIE**  
CHALON-SUR-SAONE  
13 Rue René Cassin

Prix d'acquisition : 1 900 000€  
Surface : 1 209m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Septembre 2020



**SERGENT MAJOR**  
CHARLEVILLE-MEZIERES  
35 rue de la République

Prix d'acquisition : 656 825€ AEM  
Surface : 114m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juillet 2020



**OREXAD**  
CHARLEVILLE-MEZIERES  
4 rue André Joseph

Prix d'acquisition : 1 173 995€ AEM  
Surface : 1 435m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juillet 2020



**Garage DAS**  
COIGNIERES • 4 Rue Jacquard

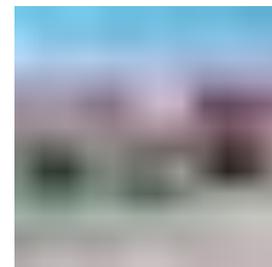
Prix d'acquisition : 826 904 € AEM  
Surface : 1 150m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juin 2020



**SEPHORA**  
TOULON – CC Grand Var Est  
La Valette du Var  
13 rue de la République

Acquisition à hauteur de 25% -  
SCI FROSTED

Prix d'acquisition : 6 000 000€ AEM  
Surface : 682 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Juin 2020



**AGRO SERVICE**  
CHATTE • La Gloriette  
BLANZAC • ZA de Monteil Haut

Acquisition d'un portefeuille de  
deux actifs  
Prix d'acquisition : 2 139 700 € AEM  
Surface : Chatte – 1200 m<sup>2</sup>  
Blanzac – 1 500m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Mai 2020



**IZIMMO**  
BREST • 1/3 rue Edouard Belin

Prix d'acquisition : 1 454 144 € AEM  
Surface : 540m<sup>2</sup> + 20 Parkings  
Date d'acquisition : Mai 2020

## Autres actifs de la SCPI



CERBALLIANCE,  
BANQUE DE FRANCE,  
ESTHETIC CENTER  
TARBES – 3 Rue Robert Destarac

Prix d'acquisition : 1 740 000 AEM  
Surface : 589m<sup>2</sup>  
Date : Décembre 2019



GRAHAM & BROWN  
SWEET HOME  
HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN  
Parc des pyramides

Prix d'acquisition : 725.000 €  
Surface : 539 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Octobre 2019



PÔLE EMPLOI  
PÉRONNE  
4B Avenue Danicourt, 80200

Prix d'acquisition : 1.570.000 €  
Surface : 1009 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Mai 2019



HÔTEL D'ENTREPRISES  
VAUX LE PÉNIL  
1015, Rue du maréchal juin

SCI ALDEBARAN détenue à 50%  
Prix d'acquisition : 1 035.000 €  
Surface : 3 750 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Mars 2019



GEODIS / LOCKED-UP /  
GRENKE / CIAMT  
CARRÉ SÉNART - LIEUSAINTE  
Zac Carré Sénart • Bat croix du sud,  
2, Allée de la mixité

SCI CENTAURUS  
Prix d'acquisition : 3 472 000 €  
Surface : 1427 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Novembre 2018 /  
Juin 2019



REXEL - SOLMUR  
CAUDEBEC-LES-ELBEUFS  
112 Rue de la chaussée

Prix d'acquisition : 1 040 000€  
Surface : 901 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : Décembre 2018

## CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2020

Capital nominal : 20 874 503,00 €  
Capital nominal (en cours) : 00,00 €  
Prime d'émission : 4 870 868,10 €  
Prime d'émission (en cours) : 0,00 €

Total des souscriptions : 25 745 371,10 €  
Nombre de parts : 41 749  
Nombre d'associés : 631  
Valeur de retrait au 31.12.2020 : 561,00 €

## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, les loyers représentent 73,10% des recettes immobilières de la SCPI, le patrimoine étant détenu en direct par la SCPI et en indirect par la SCI Centaurus et la SCI Aldebaran, filiales contrôlées par Coeur de Régions. Au 31 décembre 2020, les charges d'exploitation représentent 21,25 % des recettes locatives de la SCPI hors filiales. Ces charges correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, frais bancaires, évaluateur, dépositaire). Au 31 décembre 2020, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 61,27 % aux locataires.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	18 664
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	513,5
Taux d'occupation physique annuel	95,19%
Taux d'occupation financier annuel	93,81%

### COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Bureaux
IDF	2%	11%	13%
Régions	33%	23%	19%
Totaux	35%	34%	31%

### SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2020	Surfaces vacantes au 31/12/2020
<b>Détention directe</b>		
Péronne	1 009 m <sup>2</sup>	
Hallenne	535 m <sup>2</sup>	
Tarbes	569 m <sup>2</sup>	
Brest	540 m <sup>2</sup>	
Chatte	1 200 m <sup>2</sup>	
Blanzac	1 500 m <sup>2</sup>	
Coignières	1 157 m <sup>2</sup>	
Charleville-Mezières	91 m <sup>2</sup>	
Charleville-Mezières et La Francheville	1 498 m <sup>2</sup>	
Couëron	1 724 m <sup>2</sup>	
La roche sur Yon	999 m <sup>2</sup>	
Chalon Sur Saone	1 209 m <sup>2</sup>	
Montivilliers	450 m <sup>2</sup>	
Dardilly	933 m <sup>2</sup>	
Villeneuve Saint-Georges	384 m <sup>2</sup>	
Ferin	440 m <sup>2</sup>	
Total détention directe	14 238 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Détention indirecte</b>		
Lieusaint (SCI CENTAURUS 100%)	1 471 m <sup>2</sup>	
Caudebec (SCI CENTAURUS 100%)	901 m <sup>2</sup>	
Vaux-le-Penil (SCI ALDEBARAN 50%)	1 892 m <sup>2</sup>	513,50 m <sup>2</sup>
Toulon (SCI FROSTED 25%)	163 m <sup>2</sup>	
Total détention indirecte	4 427 m <sup>2</sup>	513,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>18 665 m<sup>2</sup></b>	<b>513,50 m<sup>2</sup></b>

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2020 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2020	Nombre d'associés au 31/12/2020	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix de la part au 31/12/2020 (€)
2020	20 874 503,00	12 997 503,00	41 749	631	1 645 459,49	637,50

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> Janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (en jours)	Rémunération H.T de lagérance sur les cessions ou les retraits
2018	0	0	0	0	0
2019	109	1,92%	0	7	0
2020	100	0,63%	0	7	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> Janvier	620,00 €	620,00 €	627,50 €
Dividende versé au titre de l'année	7,50 €	38,85 €	39,73 €
Rentabilité de la part	6,25%	6,25%	6,30%
Report à nouveau par part **	0,53€	9,65 €	4,41 €
Produit financier par part	2,04€	12,66 €	17,27 €

\* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription des fondateurs, soit 550€, au prorata de la durée de détention

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

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2020, l'endettement de la SCPI Coeur de Régions représente 33,29 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2020 sont de 839.218 € dont 46.979 € de rémunération variable pour un effectif de 10 équivalents temps plein.

En 2020, cinq collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute au titre de l'exercice 2020 égalait 494.228 € dont 31.228 € de rémunération variable.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (H.T.)

	2020 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2019 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2018 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus									
-Recettes locatives brutes	806 745,45	39,70	69,24%	113 949,54	16,65	28,05%	-	-	0,00%
-Produits financiers	350 895,10	17,27	30,12%	291 541,42	42,60	71,75%	25 034,89	4,42	100,00%
-Produits divers	7 542,69	0,37	0,65%	811,36	0,12	0,20%	-	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>1 165 183,24</b>	<b>57,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>406 302,32</b>	<b>59,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>25 034,89</b>	<b>4,42</b>	<b>100,00%</b>
Charges (1)									
-Commission de gestion	129 137,00	6,35	11,08%	40 549,09	5,92	9,98%	-	-	0,00%
-Autres frais de gestion	22 858,27	1,12	1,96%	19 460,23	2,84	4,79%	4 002,78	0,71	15,99%
-Entretien du patrimoine	-	-	0,00%	86,70	0,01	0,02%	-	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	48 791,49	2,40	4,19%	431,37	0,06	0,11%	-	-	0,00%
Charges financières	63 400,85	3,12	5,44%	13 319,03	1,95	3,28%	2 514,54	0,44	10,04%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>264 187,61</b>	<b>13,00</b>	<b>22,67%</b>	<b>73 846,42</b>	<b>10,79</b>	<b>18,18%</b>	<b>6 517,36</b>	<b>1,15</b>	<b>26,03%</b>
Amortissements nets (2)									
-Patrimoine	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
-Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Provisions nettes (2)			0,00%			0,00%			
-Pour travaux	13 000,00	0,64	1,12%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
-Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%	-	-	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>13 000,00</b>	<b>0,64</b>	<b>1,12%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total</b>									
Résultat courant	887 995,63	43,69	76,21%	332 455,90	48,58	81,82%	18 517,53	3,27	73,97%
Résultat exceptionnel						0,00%			0,00%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement						0,00%			0,00%
<b>Revenus distribués (3)</b>	<b>807 642,05</b>	<b>39,73</b>	<b>69,31%</b>	<b>266 403,21</b>	<b>38,93</b>	<b>65,57%</b>	<b>15 157,50</b>	<b>2,68</b>	<b>60,55%</b>

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019 depuis l'origine des fonds (€)	Durant l'année 2020 (€)	Total au 31/12/2020 (€)
Fonds collectés	9 348 858	16 396 514	25 745 371
+ Emprunt	1 110 000	6 513 555	7 623 555
+ Cession d'immeubles	0		
- Frais d'acquisition et tva non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	182 076	897 690	1 079 766
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	590 091	1 645 459	2 235 464
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	3 745 000	17 277 999	21 022 999
- Achats titres de sociétés	1 499	2 500	3 999
- Apport en compte courant	3 578 250	5 298	3 583 548
- Moins values réalisées sur cessions d'actifs			0
- Dépôts et cautionnements	15 300	182 187	197 487
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 346 642</b>	<b>2 898 935</b>	<b>5 245 663</b>

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)	Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)
<b>I-compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	806 745,45	113 949,54	19,32	7,23
Excédent brut d'exploitation	600 501,38	54 233,51	14,38	3,44
Résultat de l'exercice	887 995,63	332 455,90	21,27	21,10
<b>II - valeurs bilantielles</b>				
Capital social	20 874 503,00	7 877 000,00	500,00	500,00
Total des capitaux propres	22 579 907,40	8 646 190,10	540,85	548,83
Immobilisations locatives	21 022 999,00	3 745 000,00	503,56	237,72
<b>III-patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	22 010 000,00	3 480 000,00	527,20	220,90
- Valeur comptable	22 579 907,40	3 745 000,00	540,85	237,72
- Valeur de réalisation	24 405 016,79	9 369 147,28	584,57	594,72
- Valeur de reconstitution	28 611 069,16	10 243 824,25	685,31	650,24

# DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

	31/12/2020				31/12/2019			
		Valeurs Bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)		Valeurs Bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)
<b>Placements immobiliers</b>								
Terrains et constructions locatives	+	21 022 999,00	+	22 010 000,00	+	3 745 000,00	+	3 480 000,00
Immobilisations en cours	+		+		+		+	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-		-		-	
Gros entretien	-		-	-	-		-	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-		-	
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
Immobilisations financières contrôlées	+	3 999,00	+	842 107,39	+	1 499,00	+	1 141 956,18
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières, contrôlées	-		-		-		-	
Provision pour risques et charges	+		+		+		+	
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>21 026 998,00</b>		<b>22 852 107,39</b>		<b>3 746 499,00</b>		<b>4 621 956,18</b>
<b>Immobilisations financières</b>								
Immobilisations financières non contrôlées	+		+	-	+		+	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-		-		-	
Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	3 583 548,01	+	3 583 548,01	+	3 988 066,30	+	3 835 566,30
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-		-		-	
<b>Total II (placements financiers)</b>		<b>3 583 548,01</b>		<b>3 583 548,01</b>		<b>3 988 066,30</b>		<b>3 835 566,30</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>								
<b>Actifs immobilisés</b>								
Associés capital souscrit non appelé	+		+		+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	-	+		+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	-	+		+	-
Immobilisations financières	+	-	+	-	+	-	+	-
<b>Créances</b>								
Locataires et comptes rattachés	+	808 413,19	+	808 413,19	+	1 780,33	+	1 780,33
Autres créances	+	3 132 094,69	+	3 132 094,69	+	342 793,59	+	342 793,59
Avances et acomptes versés	+	764,34	+	764,34	+	97 818,62	+	97 818,62
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>								
Valeurs mobilières de placement	+		+	-	+		+	-
Fonds de remboursement	+		+	-	+		+	-
Autres disponibilités	+	3 173 339,09	+	3 173 339,09	+	1 799 288,29	+	1 799 288,29
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>7 114 611,31</b>		<b>7 114 611,31</b>		<b>2 241 680,83</b>		<b>2 241 680,83</b>

# DONNÉES FINANCIÈRES

Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	7 649 568,31	-	7 649 568,31	-	1 129 368,58	-	1 129 368,58
Dettes d'exploitation	-	251 208,25	-	251 208,25	-	96 509,10	-	96 509,10
Dettes diverses	-	121 053,96	-	121 053,96	-	296,68	-	296,68
Dettes diverses/distribution	-	542 937,11	-	542 937,11	-	109 719,63	-	109 719,63
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-8 564 767,63</b>		<b>-8 564 767,63</b>		<b>-1 335 893,99</b>		<b>-1 335 893,99</b>
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	45 811,82	+	45 811,82	+	5 837,96	+	5 837,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	626 294,11	-	626 294,11	-	-	-	-
<b>Total V</b>		<b>-580 482,29</b>		<b>-580 482,29</b>		<b>5 837,96</b>		<b>5 837,96</b>
Capitaux propres comptables		22 579 907,40				8 646 190,10		
Valeur estimée du patrimoine				24 405 016,79				9 369 147,28

\* 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<sup>er</sup> juillet 1971.



ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2020

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de Cloture au 31/12/2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	7 641 500,00		13 233 003,00	20 874 503,00
Capital en cours de souscription	235 500,00		-235 500,00	-
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	1 412 982,50		3 457 885,60	4 870 868,10
Prime d'émission en cours de souscription	58 875,00		-58 875,00	-
Prélèvement sur prime d'émission	-772 080,12		-2 543 149,88	-3 315 230,00
<b>Écarts d'évaluation</b>				
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				-
<b>Réserves</b>				
Reports à nouveau	3 360,03	66 052,69	-	69 412,72
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2019	332 455,90	-332 455,90	-	-
Résultat de l'exercice 2020			887 995,63	887 995,63
Acomptes sur distribution	-266 403,21	266 403,21	-807 642,05	-807 642,05
<b>Total général</b>	<b>8 646 190,10</b>	<b>-</b>	<b>13 933 717,30</b>	<b>22 579 907,40</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2020

(Hors taxes) (€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	806 745,45	113 949,54
Charges facturées	70 312,36	1 015,19
Produits annexes		
Autres produits divers	4 229,66	279,78
Produits des participations contrôlées		
Reprise des provisions	-	-
Transferts de charge immobilières	2 543 149,88	772 080,12
<b>Total I produits immobiliers</b>	<b>3 424 437,35</b>	<b>887 324,63</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	66 224,83	483,61
Travaux de gros entretiens	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 239,53	
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	
Autres charges immobilières		
Dépréciation des titres de participation contrôlée	8 326,46	431,37
<b>Total II charges immobilières</b>	<b>115 790,82</b>	<b>914,98</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>3 308 646,53</b>	<b>886 409,65</b>



# DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2020

Hors taxes (€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Transfert de charge d'exploitation		
Reprises de provision de créances douteuses		
<b>Total I: Produits d'exploitation</b>	-	
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	129 137,00	40 549,09
Commissions de souscriptions	1 645 459,49	590 090,75
Frais d'acquisition	897 690,39	182 075,87
Diverses charges d'exploitation	22 858,27	19 460,43
Dotation aux amortissements d'exploitation		-
Dotation aux provisions d'exploitation	13 000,00	
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total II: Charges d'exploitation</b>	2 708 145,15	832 176,14
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= I- II</b>	-2 708 145,15	-832 176,14
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	225 446,92	225 431,40
Dividendes des participations contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	125 448,18	66 110,02
Autres produits financiers	-	499,00
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I Produits financiers</b>	350 895,10	292 040,42
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	63 400,85	13 319,03
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		499,00
Dépréciations		
<b>Total II Charges financières</b>	63 400,85	13 818,03
<b>Résultat financier C= I-II</b>	287 494,25	278 222,39
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Total I Produits exceptionnels</b>	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II Charges exceptionnelles</b>	-	-
<b>Résultat exceptionnel D= I-II</b>	-	-
<b>Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)</b>	887 995,63	332 455,90

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits de l'exercice (€)	
Loyers	806 745,45
Charges facturées	70 312,36
Autres produits divers	2 547 379,54
Total	3 424 437,35
Charges immobilières	
- Charges ayant leur contrepartie en produits	66 224,83
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 239,53
- Grosses réparations	-
- Autre charges immobilières	8 326,46
Total	115 790,82
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)	3 308 646,53
Charges d'exploitation de la société	2 708 145,15
Excedent brut d'exploitation	600 501,38
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Reprise dotation provisions 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)	600 501,38
Produits financiers	350 895,10
Charges financières	63 400,85
Résultat net opérations financières	287 494,25
Résultat courant	887 995,63
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Résultat net des opérations exceptionnelles	-
Résultat net comptable	887 995,63

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	1 799 288,29	538 274,67
Ressources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	887 995,63	332 455,90
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	13 853 363,72	5 460 477,38
Variation des dettes hors solde sur dividendes	7 661 546,38	1 298 145,91
Dotations aux provisions	13 000,00	
Dépôts reçus	182 187,05	15 300,00
Total des ressources	22 598 092,78	7 106 379,19
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	3 142 600,93	1 833 962,36
Distribution de l'exercice :		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	807 642,05	266 403,21
Acomptes sur Liquidation d'actifs	-	
Acquisition d'actifs		
Reprise d'ammortissements et de provisions	17 273 799,00	3 745 000,00
Dépôts réglés		-
Total des emplois	21 224 041,98	5 845 365,57
Valeurs disponibles en fin d'exercice	3 173 339,09	1 799 288,29



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2020	2019
Charges immobilières		
Charges récupérables auprès des locataires	66 224,83	483,61
Grosses réparations couvertes	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	41 239,53	-
Impôts et taxes		
Honoraires liés aux contentieux locatifs		
Honoraires de relocation	-	
Primes d'assurances	8 326,46	431,87
Honoraires divers	-	-
Charges d'exploitation de la société	1 797 454,76	650 199,77
La rémunération de gérance		
10% HT des recettes locatives et des recettes financières encaissées	129 137,00	40 549,09
Les honoraires de souscriptions		
10% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	1 645 459,49	590 090,75
Les autres services extérieurs	22 858,27	19 559,93
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	3 521,00	3 543,66
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	3 840,00	6 000,00
Honoraires dépositaire	8 970,00	8 970,00
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	-	-
CVAE CFE	-	-
Frais d'actes	906,65	540,00
Diverses charges de gestion courante	5 620,62	506,27
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	897 690,39	181 975,87
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission		
Dotations aux provisions	13 000,00	-
Sont détaillées au point «état des provisions»		
Charges financières	63 400,85	13 818,03
Charges exceptionnelles		
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

(SUITE)

Détails du compte de résultat

Produits	2020	2019
Produits de l'activité immobilière	881 287,47	115 244,51
Dont les loyers de vos immeubles	806 745,45	113 949,54
Dont les charges refacturées	70 312,36	1 015,19
Dont les autres produits	4 229,66	279,78
Autres produits d'exploitation	2 543 149,88	772 080,12
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	-	-
Dont reprises de provisions pour litiges	-	-
Dont transferts de charges	2 543 149,88	772 080,12
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-	-
Produits financiers	350 895,10	292 040,42
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	350 895,10	292 040,42
Produits exceptionnels	-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-	-
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent	3 775 332,45	1 179 365,05
contre un TOTAL DE CHARGES DE	2 887 336,82	846 909,15
Résultat	887 995,63	332 455,90



## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2020, 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 l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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 2020 » 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.



# COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	3 745 000	17 277 999		21 022 999
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	3 745 000	17 277 999	-	21 022 999

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2020
Provisions pour gros entretiens		13 000,00		13 000,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques				
Provisions pour créances d'exploitation				
	-	-	-	-
<b>AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019-2020(€)</b>				
Report à nouveau antérieur	332 456	887 996	332 456	887 996
Dividendes versés aux associés	-266 403	-807 642	-266 403	-807 642
Report à nouveau	3 360	66 053	-	69 413
	69 413	146 406	66 053	149 766

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	808 413,19	808 413,19	
Créances fiscales	816 260,92	816 260,92	
Débiteurs divers	4 231 574,25	4 231 574,25	
	5 856 248,36	5 856 248,36	-

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 0€, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 0 €, le client douteux est de 0 €. Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer.

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

# COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Emprunts	7 649 568,31	256 363,33	7 393 204,98
Dépôt de garantie des locataires	197 487,05		197 487,05
Locataires, avance sur charges	-	-	
Dettes fiscales	121 053,96	121 053,96	
Associés solde sur distribution	286 263,92	286 263,92	
Créditeurs divers		-	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	251 208,25	251 208,25	
	<b>8 505 581,49</b>	<b>914 889,46</b>	<b>7 590 692,03</b>

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA relative au mois de décembre 2020.

Les dettes fournisseurs sont des factures non parvenues correspondant aux honoraires d'expertises et de commissariat aux comptes et de depositaire principalement.

CAPITAL	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Capital souscrit	7 877 000,00	12 997 503,00	-	20 874 503,00
Prime d'émission	1 471 857,50	3 399 010,60	-	4 870 868,10
Prélèvement sur prime d'émission	-772 080,12		2 543 149,88	-3 315 230,00
	<b>8 576 777,38</b>	<b>16 396 513,60</b>	<b>2 543 149,88</b>	<b>22 430 141,10</b>

Le capital social au 31/12/2020 est composé de 41 749 parts,

La prime d'émission unitaire est de 132,5 € depuis le 30 juin 2020, revalorisée à 137,5 € le 31 décembre 2020.

## PLUS OU MOINS VALEURS S/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

Au cours de l'exercice 2020

BRED : Aucun engagement n'a été constaté.

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2020 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2020 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.20	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.20	
Dépenses prévisionnelles sur N+1		3 000,00	10 000,00			13 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2						
Dépenses prévisionnelles sur N+3						
Dépenses prévisionnelles sur N+4						
Dépenses prévisionnelles sur N+5						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 000,00</b>

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable (€)	Valeur estimée (€)
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs	3 999 €	842 107 €
Ecart d'acquisition		
<b>Total (prix d'acquisition)</b>	<b>3 999 €</b>	<b>842 107 €</b>

AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

	montant (€)	échéance (€)
Compte courant	1 668 572 €	
Prêts aux filiales	3 583 548 €	75 011 €

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Report à nouveau	Capital	Résultat	Dividende distribués	Capitaux propres	Quote part
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-		-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées : SCI Centaurus	3 658 559 €	3 658 559 €	1 000 €	- €	292 370 €	220 369 €	73 000 €	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées : SCI Aldebaran	767 921 €	767 921 €	1 000 €	30 455 €	-9 297 €	- €	22 158 €	50%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	900 651 €	900 651 €	10 000 €	- €	-56 108 €	- €	-46 108 €	25%
<b>Total</b>	<b>5 327 131 €</b>	<b>5 327 131 €</b>	<b>12 000 €</b>	<b>30 455 €</b>	<b>226 964 €</b>	<b>220 369 €</b>	<b>49 050 €</b>	

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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2020 (€)	Évolution
Péronne	1 009	14/05/2019	1 570 000	181 976	1 751 976	1 520 000	-3,18%
Hallenne	535	15/10/2019	678 204	46 796	725 000	660 000	-2,68%
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	1 200 000	-9,77%
Chatte	1 200	20/05/2020	1 058 500	60 450	1 118 950	1 100 000	3,92%
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	880 000	14,67%
Charleville-Mezières	91	09/07/2020	590 000	66 825	656 825	600 000	1,69%
Charleville-Mezières et La Franch.	1 498	10/07/2020	1 096 495	77 500	1 173 995	1 100 000	0,32%
Couéron	1 724	04/09/2020	1 480 000	117 080	1 597 080	1 800 000	21,62%
La roche sur Yon	999	04/09/2020	645 000	87 420	732 420	700 000	8,53%
Chalon Sur Saone	1 209	28/09/2020	1 727 273	172 727	1 900 000	1 870 000	8,26%
Montvilliers	450	01/10/2020	523 854	36 146	560 000	620 000	18,35%
Dardilly	933	28/10/2020	2 430 000	172 400	2 602 400	2 850 000	17,28%
Villeneuve Saint-Georges	384	29/12/2020	1 668 182	166 818	1 835 000	1 730 000	3,71%
Ferin	440	29/12/2020	2 377 273	237 727	2 615 000	2 880 000	21,15%
<b>Total détention directe</b>	<b>14 238</b>		<b>20 328 945</b>	<b>1 691 499</b>	<b>22 020 444</b>	<b>22 010 000</b>	<b>8,27%</b>
Lieusaint (SCI Centaurus 100%)	1 471	30/11/2018	3 484 221	249 724	3 733 945	3 920 000	12,51%
Caudebec (SCI Centaurus 100%)	901	04/12/2018	1 040 000	62 694	1 102 694	1 100 000	5,77%
Vaux-le-Penil (SCI Aldebaran 50%)	1 892	27/03/2019	1 035 000	117 017	1 152 017	1 700 000	64,25%
Toulon (SCI Frosted 25%)	163	01/06/2020	1 403 181	96 819	1 500 000	1 480 000	5,47%
<b>Total</b>	<b>18 664</b>		<b>27 291 347</b>	<b>2 217 753</b>	<b>29 509 100</b>	<b>30 210 000</b>	<b>10,69%</b>

Participations contrôlées	Date d'acquisition	Valeur des titres de participation (€)	Total (€)	Actif net réévalué 31/12/2020 (€)
SCI CENTAURUS (100%)	20/11/2018	999	999	256 361
SCI ALDEBARAN (50%)	12/11/2018	500	500	624 794
SCI FROSTED (25%)	01/04/2020	2 500	2 500	-39 047
		<b>3 999</b>	<b>3 999</b>	<b>842 107</b>

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 31/12/2020		41 749	
	Montant total (€)	Montant par part (€)	
Placements immobiliers	21 022 999,00 €		
Autres actifs nets (1)	1 556 908,40 €		
Valeur comptable	22 579 907,40 €	540,85 €	
Valeur vénale des immobilisations locatives	22 010 000,00 €		
Autres actifs nets (1)	2 395 016,79 €		
Valeur de réalisation	24 405 016,79 €	584,57 €	
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	2 640 624,63 €		
Frais d'acquisition des immeubles	1 565 427,74 €		
Valeur de reconstitution	28 611 069,16 €	685,31 €	

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

# 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 2020, la SCPI Cœur de Régions a émis 26 095 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 14 nouveaux actifs cette année, situés à Brest ; Saint Marcellin ; Blanzac ; Toulon ; Coignières ; Charleville-Mézières ; Couëron ; La-Roche-sur-Yon ; Chalon-sur-Saône ; Montivilliers ; Dardilly ; Douai et Villeneuve-Saint-Georges ; et sont aux enseignes suivantes : IZIMMO ; AGRO SERVICE 2000 ; SEPHORA ; GARAGE DAS ; SERGENT MAJOR ; OREXAD ; SMAC ; LA VIE SAINE ; 1FORM TECHNOLOGIE ; APF ; COMPAGNIE DE CONSTRUCTION et QUICK. 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 de ces nouveaux actifs est de 7,23% et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 5,33 % et 12,46 %.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Régions s'élève à 28 442 230€, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur de Régions a été réalisée par Crédit Foncier Expertise. Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 30 210 000 €.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2020 est de 39,73 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant à la gestion de la SCPI Cœur de Régions et à la gestion du patrimoine immobilier, a été vérifié par le Commissaire aux comptes.

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

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2020, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### 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 entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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 auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des règles et principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations 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 partie annexe ;
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placements 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 placements 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 10 juin 2021  
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS



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'attache 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.

## CONVENTIONS SOUMISES 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

### • Rémunération de la Société de gestion :

D'après l'article 22 des statuts de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS, la Société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

#### *Commission de souscription*

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la Société de gestion reçoit une commission de souscription de 10% HT (soit 12% TTC, au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 1 645 459,49 €

#### *Commission de gestion*

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE RÉGIONS et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la SCPI, la Société de gestion perçoit à titre de commission de gestion, une rémunération forfaitaire de 10 % HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020) du montant (i) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et ses filiales au prorata de la participation détenue par la SCPI et (ii) des produits financiers nets également encaissés par la SCPI.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 129 136,99 €.

Fait à Paris, le 10 juin 2021  
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS



## 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 2020 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 887 995,63 € et un capital social nominal de 20 874 503 €.

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



## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 957 408,35 € (Résultat 2020 : 887 995,63 € + Report à nouveau : 69 412,72 €) à la distribution de dividende pour 807 642,05 € et le solde au report à nouveau, soit 149 766,30 €.



## 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'élevaient au 31 décembre 2020 à :

- Valeur comptable : 22 579 907 €, soit 540,84 € par part.
- Valeur de réalisation : 24 405 017 €, soit 584,57 € par part.
- Valeur de reconstitution : 28 611 069 €, soit 685,31 € par part.



## 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.



## 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 2021.



## Sixième résolution

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021. Les membres du Conseil pourront toutefois prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif original.



## 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 :

### 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 cinquante millions d'euros (50 000 000 €). Il est divisé en cent mille (100 000) parts sociales de cinq cents (500) euros de valeur nominale. »

### NOUVELLE 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. »

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.



## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 24 (CONSEIL DE SURVEILLANCE) des statuts de la SCPI afin de modifier les stipulations relatives (i) à la nomination des membres du Conseil de Surveillance et (ii) à leur rémunération.

En conséquence, l'article 24 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

- Nomination

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).  
(...)

- Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions. »

Le reste de l'article 24 des statuts demeure inchangé.



## 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.



SCPI  
**CŒUR DE  
RÉGIONS**

SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille

29, rue Vernet  
75008 Paris  
Tél. 01.42.89.19.52  
E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)