

SOGENIAL IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI CŒUR D'EUROPE

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



Table des Matières

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	- 04 -
LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX	- 06 -
L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER	- 07 -
POINT CONJONCTURE DE MARCHÉ	- 10 -
LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR D'EUROPE	- 14 -
DONNÉES FINANCIÈRES	- 20 -
COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021	- 34 -
RAPPORTS ET PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	- 42 -

SOGENIAL IMMOBILIER

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTÔLE

CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Jean-Marie SOUCLIER / Inès DIAS - Directeurs Généraux

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075
Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS
Tèl. : 01.42.89.19.52
Nous contacter : contact@sogenial.fr
Retrouvez-nous sur Internet : www.sogenial.fr

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

CONFORMITÉ A.M.F. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Suivi des conflits d'intérêts :

- Acquisition par la SCPI Cœur d'Europe de l'emphytéose d'un bien immobilier sis à Bruxelles appartenant indirectement à VREF, Venture Real Estate Funds géré par Sogenial Immobilier.
- Convention property management et de conseil en asset management entre Sogenial Immobilier et Serris Reim Belgique pour la gestion des actifs de la SCPI Cœur d'Europe en Belgique. Serris Reim Belgique a des actionnaires communs avec Sogenial Immobilier.
- Prestations de courtage d'assurance par la société Monin Assurance dont le Président de la société Philippe Monin est un actionnaire de Sogenial Immobilier.
- Prestations comptables effectuées par la société Vonlinne pour le compte de Sogenial Immobilier. VONLINNE a des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER (Président de la Société).
- Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

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 Marché Financiers le 28 mai 2021, sous le n° CPI20210007.

CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR D'EUROPE

• Monsieur Julien GRAILHES, Présidente du Conseil de Surveillance

MEMBRES

- Monsieur Xavier AZAN
- Monsieur Pierre-Alban GARIN
- Monsieur Nicolas LANDON
- Madame Camille MONIN
- La société SOCIETE 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

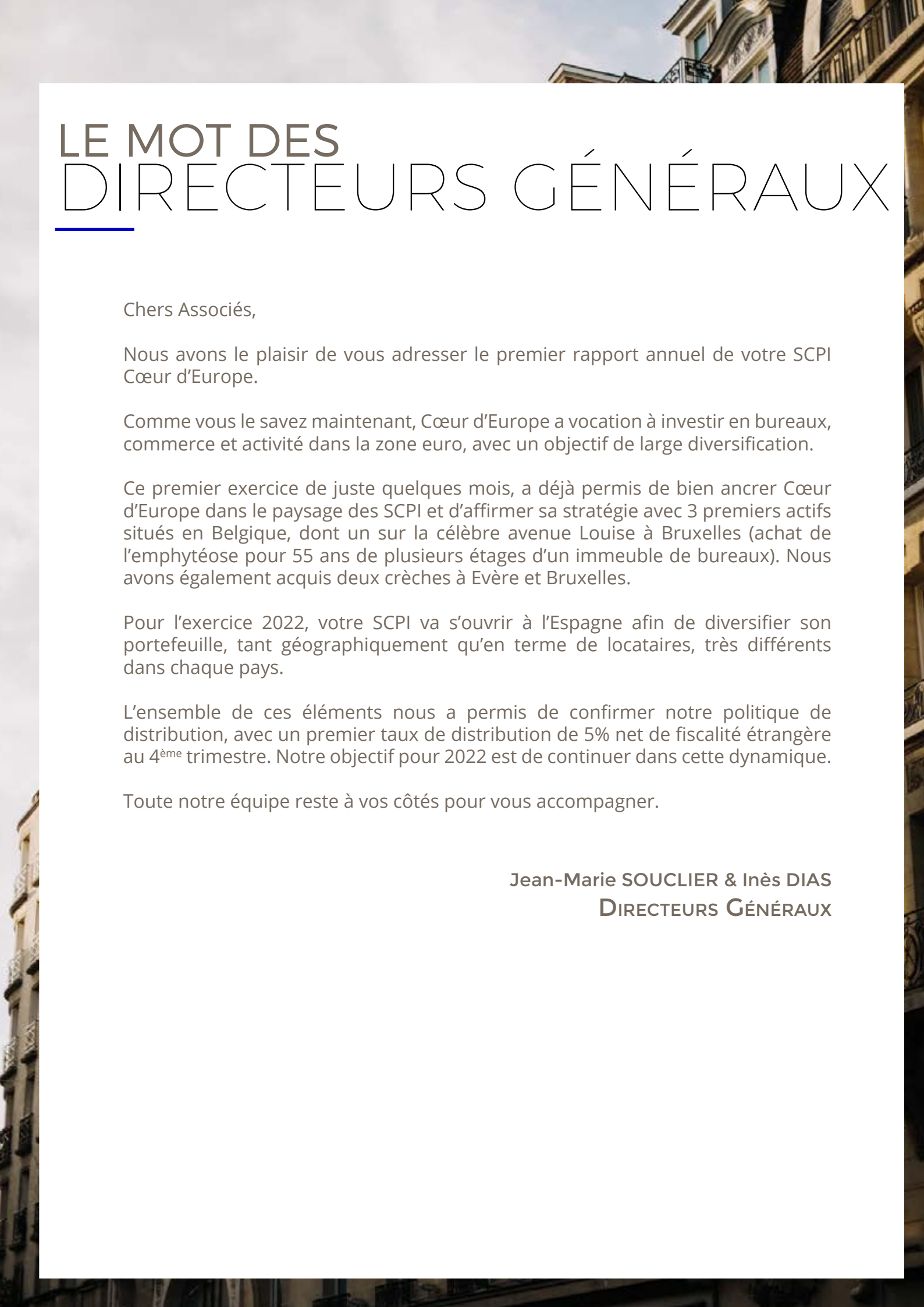
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, 50 avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris.

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



LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser le premier rapport annuel de votre SCPI Cœur d'Europe.

Comme vous le savez maintenant, Cœur d'Europe a vocation à investir en bureaux, commerce et activité dans la zone euro, avec un objectif de large diversification.

Ce premier exercice de juste quelques mois, a déjà permis de bien ancrer Cœur d'Europe dans le paysage des SCPI et d'affirmer sa stratégie avec 3 premiers actifs situés en Belgique, dont un sur la célèbre avenue Louise à Bruxelles (achat de l'emphytéose pour 55 ans de plusieurs étages d'un immeuble de bureaux). Nous avons également acquis deux crèches à Evère et Bruxelles.

Pour l'exercice 2022, votre SCPI va s'ouvrir à l'Espagne afin de diversifier son portefeuille, tant géographiquement qu'en terme de locataires, très différents dans chaque pays.

L'ensemble de ces éléments nous a permis de confirmer notre politique de distribution, avec un premier taux de distribution de 5% net de fiscalité étrangère au 4ème trimestre. Notre objectif pour 2022 est de continuer dans cette dynamique.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Jean-Marie SOUCLIER & Inès DIAS
DIRECTEURS GÉNÉRAUX

L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER

UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



750 M€
d'encours gérés

+ de 150 actifs

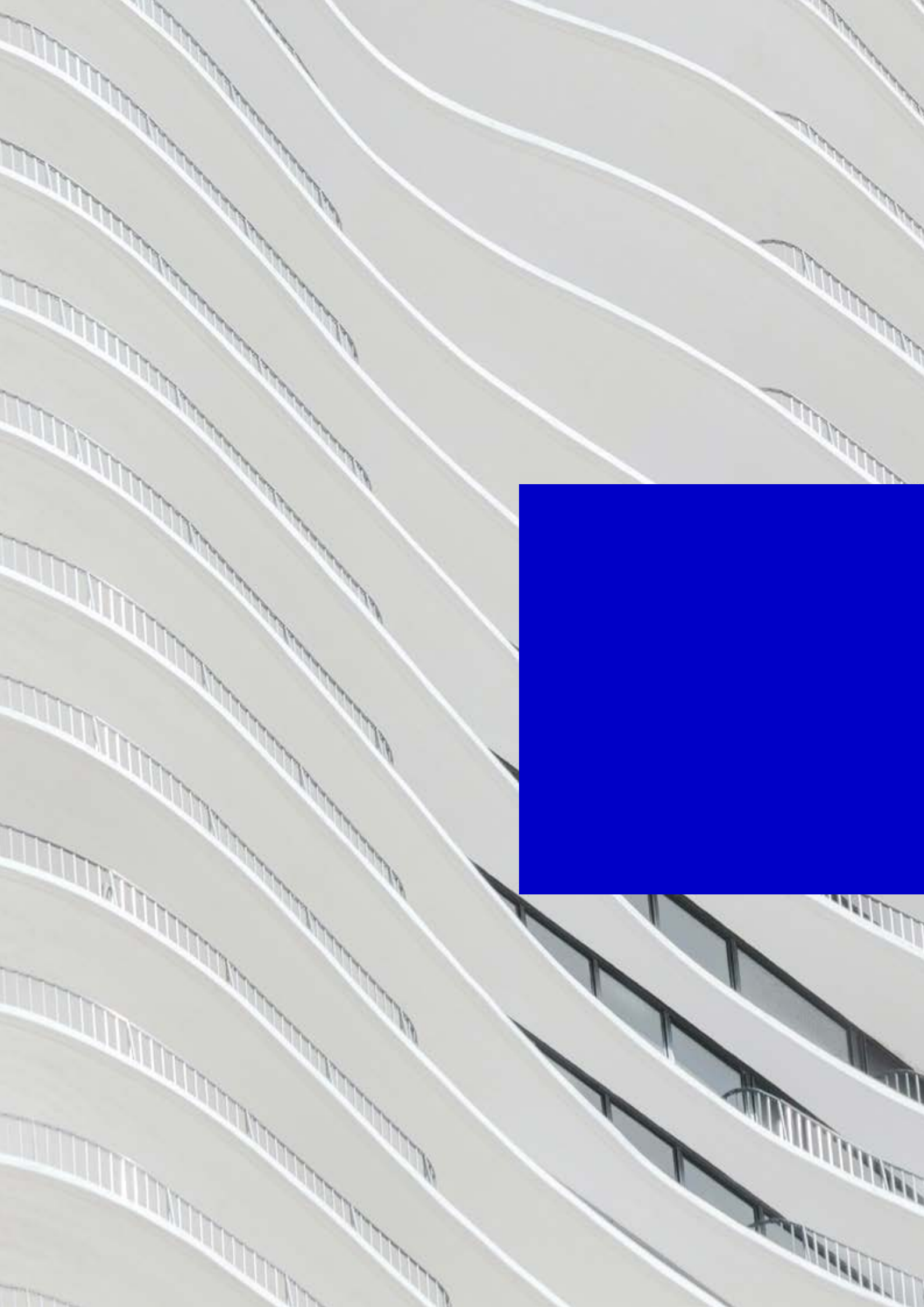
+ de 300
locataires

+ de 200.000 m²
gérés

+ de 25 M€
de loyers

+ de 50
acquisitions/an







POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ





L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BELGIQUE :

Après un 4e trimestre particulièrement dynamique, le volume investis s'élève à 4 milliards d'euros en 2021. Bien qu'il s'agisse d'une très bonne année, le volume a diminué de près d'un tiers par rapport à 2020. Cela s'explique tant par la quantité limitée d'actifs sur le marché que par la baisse de grosses transactions qui prennent du temps, mais également des restrictions liées à la pandémie.

Toutefois, le marché belge reste très attrayant pour les investisseurs en raison de sa stabilité mais également de ses prix relativement favorables par rapport à d'autres pays d'Europe. Pour preuve, une concurrence sévère est observée sur les meilleurs actifs et les rendements des bureaux, de la logistique mais également de certains commerces ont atteint des niveaux historiquement bas.

Les bureaux sont restés la classe d'actif privilégiée avec plus de 2,3 milliards d'euros investis en bureaux sur la Belgique.

Au cours du dernier trimestre de 2021, 1,10 milliard d'euros ont été investis sur le marché bruxellois, ce qui constitue l'un des meilleurs derniers trimestres jamais enregistrés. Les transactions les plus importantes ont été la vente de l'Astro Tower par FG Asset Management à Union Investment Real Estate et la vente de Möbius II par Immobel à la Régie des Bâtiments pour respectivement 238 et 216 millions d'euros (41% du volume total investi au cours du 4e trimestre). Ce sont au total sur l'année environ 2 milliards d'euros investis en bureaux à Bruxelles.

Les taux de rendement prime ont enregistré une nouvelle compression pour atteindre un nouveau niveau de 3,60% pour les produits avec des baux 3/6/9 et 3,20 % pour les actifs présentant des baux de longue durée. Sur le reste du territoire les taux restent stables : 5,25% en Flandre et 6,75% en Wallonie.

Compte tenu d'une demande importante pour les actifs de type logistique, 436 millions d'euros répartis sur plus de 30 opérations ont été investis au cours de l'année.

Conséquence directe, ces actifs ont connu une compression record des taux de rendement prime compte tenu d'une demande accrue des investisseurs pour cette typologie d'actifs. Toutefois, malgré l'engouement des investisseurs internationaux et nationaux, les produits sont rares sur le marché. En raison du déséquilibre entre l'offre et la demande, les rendements prime logistiques ont continué à se renforcer tout au long de l'année 2021 pour finir à un niveau de 4 %, avec de nouvelles compressions attendues en 2022 et 2023. Le rendement prime à long terme pour la logistique belge est actuellement de 3,50% et suivra la même tendance.

Les volumes investis en commerce ont atteint un faible niveau de 496 millions d'euros, malgré un quatrième trimestre plus actif. Les volumes d'investissement montrent que les investisseurs se réorientent vers les commerces de périphérie au détriment des rues commerçantes. En effet, le marché des



locaux en périphérie de la ville est en plein essor, ce qui a un effet positif sur le marché de l'investissement. La présence d'enseignes alimentaires a joué un rôle de catalyseur fort pour investir dans cette classe d'actifs. Après plusieurs corrections au cours des mois précédents, les rendements prime dans les différents secteurs s'établissent actuellement à 4,35% dans les rues commerçantes, 4,65% dans les centres commerciaux et 5,60% dans les retail park.

LE MARCHÉ DU BUREAU EN BELGIQUE :

A Bruxelles, l'année 2021 a été clairement l'année de la reprise avec 472 000 m² placés, soit + 49 % par rapport à 2020 mais surtout + 13 % par rapport à la moyenne sur cinq ans. Toutefois, on constate une baisse du nombre de transactions par rapport à la moyenne sur cinq ans (- 6 %), mais une augmentation du nombre de m² pris à bail. En effet, la taille moyenne a augmenté de 43 % et s'établit à 1 457 m² (+ 21 % par rapport à la moyenne sur cinq ans). 9 transactions > 10 000 m² ont été recensées au cours de l'année 2021 contre 3 en 2020 et 5 en moyenne sur les cinq dernières années.

Amorcée avant la pandémie, la catégorie des bureaux « durables » (grade A) est la plus recherchées par les utilisateurs. Ils ont pesé pour plus de 53 % dans la demande placée dont 31 % dans des projets en cours de développement.

L'autre tendance remarquable est la préférence pour les emplacements centraux accessibles en train et en métro. Ainsi, le CBD a pesé pour 64 % des transactions totales enregistrées contre 60 % au cours des 5 dernières années. La part des entreprises a quitté les quartiers décentralisés pour le CBD a par ailleurs augmenté au cours de l'année. Cette tendance devrait se maintenir bien que certains locataires envisagent de rejoindre les quartiers périphériques.

Le stock disponible à Bruxelles s'établit à la fin de l'année à 1.095.000 m² (+ 12 % par rapport à 2020). Toutefois, contrairement aux prévisions initiales, la hausse de la vacance a été quelque peu limitée, et est davantage liée au stock secondaire qu'aux achèvements récents. Conséquence directe, le taux de vacance est en augmentation d'une année sur l'autre et s'établit désormais à 8,3 %. Il a par ailleurs augmenté dans le CBD à 4,4 % contre 4,2 %. Pour les autres quartiers, le taux de vacance est resté inchangé à 15,1 %.

Les loyers n'ont que peu évolué au cours de l'année 2021. Au sein du quartier européen, la plupart des projets affichent des valeurs

comprises 275 € et 315 €/m²/an, HT, HC. Les loyers prime restent également inchangés à 275 €/m²/an dans les districts Nord, Louise et Centre-ville. Toutefois, des projets au sein de ces deux secteurs affichent des valeurs de l'ordre de 300 €/m²/an, HT, HC, laissant présager d'une augmentation des loyers dans un avenir proche. Les valeurs locatives prime dans les quartiers décentralisés ont augmenté de 8 % en 2021 pour atteindre 200 €/m²/an, HT, HC. En ce qui concerne la périphérie, il n'y a pas de changement à 165 €/m²/an, HT HC.

Sur le reste du territoire et dans les grandes agglomérations, la demande placée s'élève à environ 241.000 m², en baisse d'environ 11 % sur un an.

Avec 192.000 m² de bureaux pris à bail au cours de l'année et notamment grâce à un 4e trimestre dynamique, le marché tertiaire de la Flandre reprend des couleurs. La reprise s'est fait sentir à Anvers (96 000 m² en 2021), le principal marché de la Flandre, et Gand a enregistré une année record avec 69 000 m² placés. Le premier trimestre a été particulièrement dynamique avec la signature de plusieurs grandes transactions. Le reste de l'année a enregistré de nombreuses transactions mais de plus petites tailles. Aucune transaction de plus de 2 000 m² n'a d'ailleurs été enregistrée au cours du 4e trimestre.

Notons que les dix plus grandes transactions enregistrées cette année (totalisant 64 000 m²) ont concerné des immeubles neufs de grade A, démontrant l'enthousiasme des occupants pour des espaces de qualité et de grande taille.

En Wallonie, l'activité a été relativement faible avec moins de 50.000 m² placés contre une moyenne annuelle autour de 76.000 m² (- 60 % par rapport à 2020). Rappelons que l'année 2020 avait été particulièrement dynamique dopée par les prises à bail des administrations régionales. Dans le détail, Charleroi a connu une augmentation forte de la demande placée de l'ordre de 200 % (18.000 m² en 2021 versus 6.000 m² en 2020). A Liège, la demande placée a ralenti avec 26.000 m² placés versus 43.000 m² en 2020. Namur a connu son année la moins dynamique depuis 2013 avec seulement 5.500 m² commercialisés, après une année record de 2020 (78.000 m² placés).

En Flandre, sur les communes de Gant et Anvers, 284 000 m² sont disponibles (+ 7,9 %) alors qu'en Wallonie sur les trois communes de Liège, Namur et Charleroi, l'offre disponible s'élève à seulement 76 000 m² malgré une augmentation annuelle de 20 % sur un an. Les taux de vacance ont augmenté dans tous les secteurs, à l'exception de Charleroi qui voit son taux de vacance passé de 3,3 % à 2,25 %. Ils demeurent hétérogènes et évoluent dans une large fourchette avec des taux de l'ordre à 4 % à Gant (région flamande) et d'environ 10,8 % à Anvers.

En Flandre, Anvers et à Gand affichent un loyer prime le plus important de la Flandre à 165 EUR/m²/an, HT, HC, suivi par Louvain et Malines à 155 €/m²/an, HT, HC. En Wallonie, il est resté stable à Liège et Namur à 160 €/m²/an, HT, HC mais il a augmenté à Charleroi de 135 à 145 €/m²/an, HT, HC.

LE MARCHÉ DU COMMERCE EN BELGIQUE :

Malgré les récents bouleversements, les prises à bail (toutes typologies confondues) ont atteint un nouveau record avec 481 000 m² placés. A la suite de l'arrêt brutal causé par la pandémie, les détaillants ont revu leur stratégie ces derniers mois et ils la mettent maintenant en œuvre avec un effet très positif sur la demande placée.

Le commerce de périphérie est le moteur de l'activité avec plus de 325 000 m² placés en 2021 (67% de l'activité), un niveau historique grâce à l'ouverture de nouvelles zones (La Parenthèse, Malinas, La Couvinoise) et à l'expansion des discounters, des détaillants alimentaires et des détaillants de meubles.

Une activité croissante a également été observée dans les principales rues commerçantes et les centres commerciaux, avec respectivement 105.000 m² et 50 000 m² placés.

Ce rebond impressionnant de l'activité est également visible dans le nombre de transactions, qui est de 25% supérieur à celui des années précédentes, et ce malgré la croissance continue du e-commerce et l'évolution des habitudes de consommation.

L'activité de la Flandre et de la Wallonie est supérieure à la moyenne.
En 2021, la Flandre a enregistré une forte activité (286 000 m² placés), le meilleur niveau depuis 2015 et une hausse de 35% par rapport à 2020. La Wallonie a également observé une forte hausse de l'activité avec 143.000 m² placés (+ 41% par rapport à 2020). L'activité est plus stable à Bruxelles avec environ 52.000 m² placés, soit une augmentation de 10% par rapport à 2020.
La fréquentation des rues principales et des centres commerciaux connaît une reprise positive depuis l'assouplissement des mesures de confinement en avril 2021. Les centres commerciaux connaissent une reprise plus forte. Ils enregistrent un niveau de fréquentation similaire à celui d'avant COVID-19 en décembre 2021, dopé par les achats de fin d'année et les jours de pluie. Bien que la situation s'améliore également pour les rues principales, la fréquentation est toutefois inférieure de 15 % par rapport à celle enregistrée pré COVID-19.
Les niveaux de loyers prime ont tous été impactés par la crise du COVID-19, même s'ils semblent se stabiliser. Les loyers prime des rues principales s'établissent désormais à 1.550 euros/m²/an, HT, HC. Dans le segment des centres commerciaux, les loyers prime sont restés stables depuis mars 2020 à 1.150 EUR/m²/an. Les loyers prime des commerces de périphérie sont actuellement à 160 EUR/m²/an.

François BONIN
Coordinateur immobilier & Évaluateur interne





LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR D'EUROPE







PATRIMOINE : LE BILAN 2021

Votre jeune SCPI, constituée en mai 2021, s'est déployée, pour ses premiers actifs, en Belgique et plus particulièrement sur la capitale européenne Bruxelles.

Votre SCPI Cœur d'Europe a réalisé l'acquisition, d'une part, de plateaux de bureaux sur la prestigieuse avenue Louise au numéro 500(acquisition de l'emphythéose pour 55 ans) et, d'autre part, un portefeuille de crèches loués à un des leaders en la matière, Babilou.
Ces deux acquisitions témoignent de la volonté de votre SCPI de diversifier son patrimoine.

En ce qui concerne l'exploitation du parc immobilier, votre SCPI Cœur d'Europe affiche un taux d'occupation financier de 98,92% sur l'année 2021 et un taux d'occupation physique de 85,61%.

A noter, une garantie locative a été négociée sur l'opération Louise 500 couvrant ainsi le poids de la vacance sur cet immeuble.

Pour finir, aucun impayé n'a été recensé sur l'année 2021 grâce au travail de l'équipe immobilière.

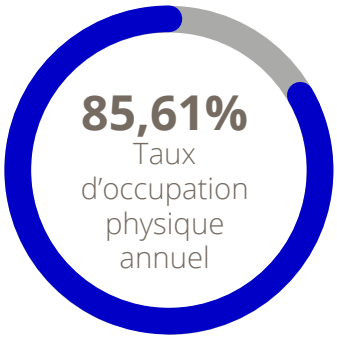
LE PATRIMOINE DE LA SCPI

3
Actifs

3 958 m²
Surface globale

14
Locataires

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021





COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Locaux commerciaux	Bureaux	Activité
BELGIQUE	25,5%	74,5%	0%
ESPAGNE	0,0%	0,0%	0%
PORTUGAL	0,0%	0,0%	0%
TOTAUX	**25,5%**	**74,5%**	**0,0%**

LES ACQUISITIONS DE 2021



BRUXELLES*

Prix d'acquisition : 6 101 228 € AEM
Locataires : 18 dont Tradecorp, Taleo Consulting et Kingsley
Surface : 2 833 m²
Date d'acquisition : Aout 2021

EVERE

Prix d'acquisition : 540 017 € AEM
Locataire : Groupe Babilou (crèches)
Surface : 487 m²
Date d'acquisition : Décembre 2021





BRUXELLES

Prix d'acquisition : 1 197 442 € AEM
Locataire : Groupe Babilou (crèches)
Surface : 523m²
Date d'acquisition : Décembre 2021

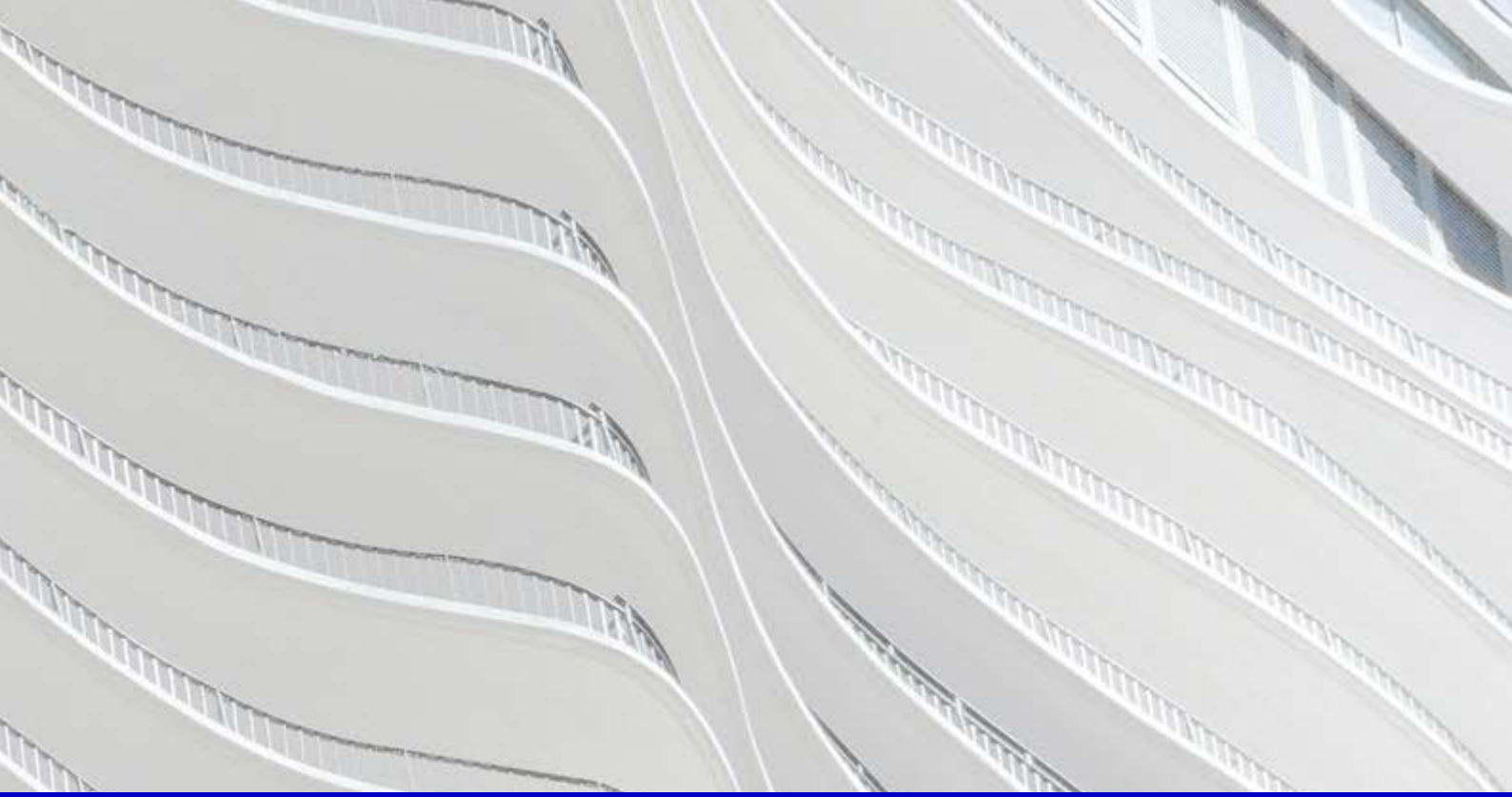
SURFACE DU PATRIMOINE

IMMEUBLES ET DROITS RÉELS	Surfaces totales au 31/12/2021	Surfaces vacantes au 31/12/2021
Détention directe		
LOUISE 500*	2 802,92	321,29
CRÈCHES	1 155,00	145,00
TOTAL	**3 957,92**	**466,29**

*Acquisition de l'emphytéose







DONNÉES FINANCIÈRES



LE MARCHÉ DES PARTS

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2021

CAPITAL NOMINAL	8 274 080,00 €
CAPITAL NOMINAL EN COURS	0,00 €
PRIME D'EMISSION	1 926 296,00 €
PRIME D'EMISSION EN COURS	0,00 €
TOTAL DES SOUSCRIPTIONS	10 200 376,00 €
NOMBRE DE PARTS	51 713
NOMBRE D'ASSOCIÉS	330
VALEUR DE RETRAIT AU 31/12/2021	176 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2021 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2021	Nombre d'associés au 31 décembre 2021	Rémunération T.T.C. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31 décembre 2021 (€)
2021	8 274 080,00	10 200 376,00	51 713	330	1 098 888,00	200,00

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la gérance sur les cessions ou les retraits
2021	-	N/A	-	N/A	-

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2021
Prix de souscription au 1er janvier	N/A *
Dividende versé au titre de l'année par part **	5,00
Report à nouveau par part ***	10,56

* 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 2021 - 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 CINQ DERNIERS EXERCICES

	2021 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus			
-Recettes locatives brutes	271 651,47	37,82	100,00%
-Produits financiers	-	-	0,00%
-Produits divers	0,01	0,00	0,00%
Total	**271 651,48**	**37,82**	**100,00%**
Charges (1)			
-Commission de gestion	8 002,81	1,11	2,95%
-Autres frais de gestion	93 035,24	12,95	34,25%
-Entretien du patrimoine	-	-	0,00%
Charges locatives non récupé-rables	18 679,04	2,60	6,88%
Charges financières	1 974,35	0,27	0,73%
Sous-total charges externes	**121 691,44**	**16,94**	**44,80%**
Amortissements nets (2)			
-Patrimoine	30 923,75	4,31	11,38%
-Autres			0,00%
Provisions nettes (2)			
-Pour travaux	-	-	0,00%
-Autres	-	-	0,00%
Sous-total charges internes	**30 923,75**	**4,31**	**11,38%**
Résultat courant	119 036,29	16,57	43,82%
I.S	7 263,29	1,01	2,67%
Résultat net	111 773,00	15,56	41,15%
Revenus distribués (3)	**35 910,83**	**5,00**	**13,22%**

(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 31/12/2021, l'endettement de la SCPI Coeur d'Europe représente 13,78 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

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

EMPLOI DES FONDS

	Durant l'année 2021 (€)	Total au 31/12/2021(€)
Fonds collectés	10 200 376,00	10 200 376,00
+ Emprunt	1 100 000,00	1 100 000,00
+ Cession d'immeubles	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	390 274,89	390 274,89
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 098 888,00	1 098 888,00
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	7 482 079,87	7 482 079,87
- Achats titres de sociétés	-	-
- Apport en Compte courant ou prêt	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-
- Dépôts et cautionnements	-	-
Sommes restant à investir	**2 329 133,24**	**2 329 133,24**

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global	Par part au 31/12/2021
	Exercice 2021 (€)	Exercice 2021 (€)
I - Compte de résultat		
Produits de l'activité immobilière (loyers)	271 651,47	5,25
Excédent brut d'exploitation	151 934,39	2,94
Résultat de l'exercice	111 773,00	2,16
II - Valeurs bilantielles		
Capital social	8 274 080,00	160,00
Total des capitaux propres	8 787 075,28	169,92
Immobilisations locatives	7 451 156,12	144,09
III - Patrimoine		
- Valeur vénale des immeubles	7 984 000,00	154,39
- Valeur comptable	8 787 075,28	169,92
- Valeur de réalisation	9 319 919,16	180,22
- Valeur de reconstitution	10 990 031,16	212,52

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

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation de Clôture au 31/12/2021
Capital	
Capital souscrit	8 274 080,00
Capital en cours de souscription	-
Prime d'émission	
Prime d'émission	1 926 296,00
Prime d'émission en cours de souscription	-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 489 162,89
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	-
Report à nouveau	-
Résultats de l'exercice	
Résultat de l'exercice 2021	111 773,00
Acomptes sur distribution	-35 910,83
Total général	**8 787 075,28**



Actif de Bruxelles - Avenue Louise 500
Acquis en août 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

		31/12/2021		
		Valeurs Bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+	1 533 943,12	+	1 805 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	5 917 213,00	+	6 179 000,00
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	+		+	
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières, contrôlées	-			
Provision pour risques et charges	+			
Total I (placements immobiliers)		**7 451 156,12**		**7 984 000,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant des 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	+			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	93 362,15	+	93 362,15
Autres créances	+	159 543,84	+	159 543,84
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
Total III (actifs d'exploitation)		**2 607 297,62**		**2 607 297,62**

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

Provisions générales pour risques et charges				
Provision pour litiges et risques	-	-	-	
Dettes				
Dettes financières	-	1 100 000,00	-	1 100 000,00
Dettes d'exploitation	-	125 926,52	-	125 926,52
Dettes diverses	-	17 169,37	-	17 169,37
Dettes diverses/distribution	-	21 095,83	-	21 095,83
Total IV (passifs d'exploitation)		**-1 264 191,72**		**-1 264 191,72**
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	-	-	-	-
Total V		**-7 186,74**		**-7 186,74**
Capitaux propres comptables		**8 787 075,28**		
Valeur estimée du patrimoine *				**9 319 919,16**

* 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 31/12/2021

(Hors taxes) (€)	Exercice 2021
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	218 785,53
Charges facturées	52 865,94
Produits annexes	0,01
Autre produits divers	-
Produits des participations contrôlées	-
Reprise de provisions	-
Transferts de charges immobilières	-
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	**271 651,48**
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	52 865,94
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	30 923,75
Autres charges immobilières	42 801,63
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	**126 591,32**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A=I-II	**145 060,16**

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021

Hors taxes (€)	Exercice 2021
Produits d'exploitation	
Reprises d'amortissement d'exploitation	-
Reprises de provision d'exploitation	-
Transfert de charge d'exploitation	1 489 162,89
Reprises de provision de créances douteuses	-
Total I: Produits d'exploitation	**1 489 162,89**
Charges d'exploitation	
Rémunération de la société de Gestion	8 002,81
Commissions de Souscriptions	1 098 888,00
Frais d'acquisition	390 274,89
Diverses charges d'exploitation	16 046,71
Dotation aux amortissements d'exploitation	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Total II: Charges d'exploitation	**1 513 212,41**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= I- II	**-24 049,52**
Produits financiers	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Dividendes des participations contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
Total I Produits financiers	**-**
Charges financières	
Charges d'intérêts des emprunts	1 974,35
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciations	-
Total II Charges financières	**1 974,35**
Résultat financier C= I-II	**-1 974,35**
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
Total I Produits exceptionnels	**-**
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
Total II Charges exceptionnelles	**-**
Résultat exceptionnel D= I-II	**-**
Impôts sur les bénéfices	**-7 263,29**
Résultat net de l'exercice (A+B+C+D+E)	**111 773,00**

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits de l'exercice (€)	
Loyers	218 785,53
Charges facturées	52 865,94
Autres produits divers	1 489 162,90
Total	**1 760 814,37**
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	52 865,94
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autre charges immobilières	42 801,63
Total	**95 667,57**
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)	**1 665 146,80**
Charges d'exploitation de la société	1 513 212,41
Excédent brut d'exploitation	**151 934,39**
Dotations aux amortissements d'exploitation	30 923,75
Reprise dotation provision d'exploitation	-
Dotations PGE	-
Reprise dotation PGE	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	-
Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)	**121 010,64**
Produits financiers	-
Charges financières	1 974,35
Résultat net des opérations financières	**-1 974,35**
Résultat courant	**119 036,29**
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-
Impôts sur les bénéfices	7 263,29
Résultat net comptable	**111 773,00**



TABLEAU DE FINANCEMENT

	Exercice 2021 (€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	**0,00**
Ressources de l'exercice	
Bénéfices de l'exercice	111 773,00
Cessions d'actifs	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	8 711 213,11
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 236 169,71
Dotation aux provisions	30 923,75
Dépôts reçus	35 208,75
Total des ressources	**10 125 288,32**
Emplois de l'exercice	
Variation des valeurs réalisables	252 905,99
Distribution de l'exercice :	
Solde du dividende de l'exercice	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	35 910,83
Acomptes sur Liquidation d'actifs	-
Acquisition d'actifs	**7 482 079,87**
Reprise d'amortissements et de provisions	-
Dépôts réglés	-
Total des emplois	**7 770 896,69**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**2 354 391,63**



Actif de Bruxelles - Avenue Louise 500
Acquis en août 2021

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2021
Charges immobilières	**95 667,57**
Charges récupérables auprès des locataires	52 865,94
Grosses réparations couvertes	-
Travaux d'entretien et de réparation	-
Impôts et taxes	22 203,34
Honoraires liés aux contentieux locatifs	
Honoraires de relocation	
Primes d'assurances	-
Honoraires divers	20 598,29
Pertes sur crêance irrécouvrable	-
Charges d'exploitation de la société	**1 122 937,52**
La rémunératon de gérance	**1 106 890,81**
5% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés	8 002,81
Les honoraires de souscriptions	1 098 888,00
Les autres services extérieurs	**16 046,71**
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	3 180,00
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	500,00
Cotisation ASPIM	-
Redevance AMF	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-
Honoraires divers	12 366,71
CVAE CFE	-
Frais d'actes	-
Diverses charges de gestion courante	-
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	**390 274,89**
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission	
Dotations aux provisions	**30 923,75**
Sont détaillées au point «état des provisions» :	
Charges financières	**1 974,35**
Charges exceptionnelles	**-**
Indemnité judiciaire	-
Locataire irrécouvrable	-
Impôts sur les bénéfices	**7 263,29**

(SUITE)

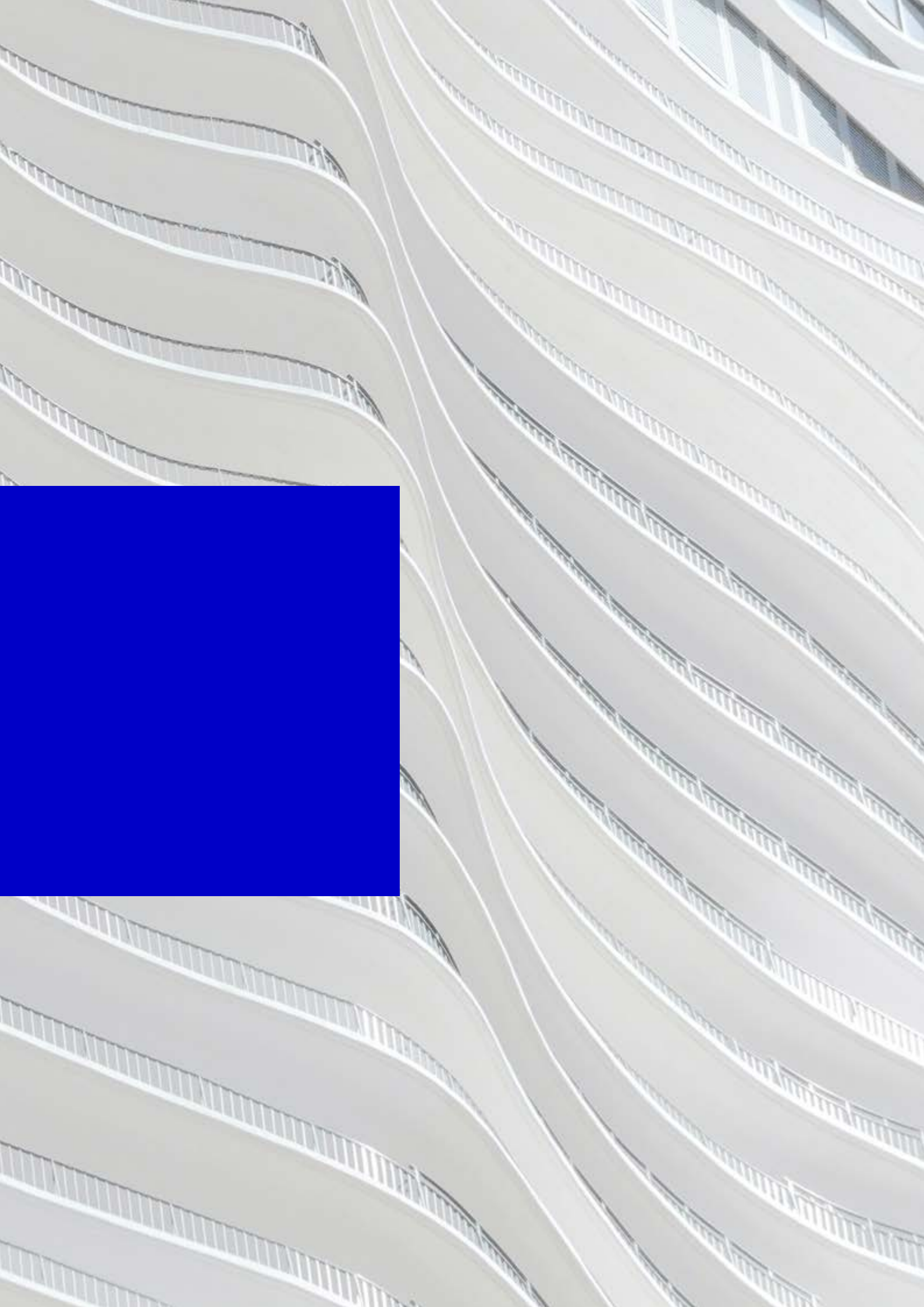
Produits	2021
Produits de l'activité immobilière	**271 651,48**
Dont les loyers de vos immeubles	218 785,53
Dont les charges refacturées	52 865,94
Dont les autres produits	0,01
Autres produits d'exploitation	**1 489 162,89**
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	-
Dont reprises de provisions pour litiges	-
Dont transferts de charges	1 489 162,89
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-
Produits financiers	**-**
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	-
Produits exceptionnels	**-**
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-
Total produits	**1 760 814,37**
Total des charges	**1 649 041,37**
Résultat	**111 773,00**





COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021





INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.
Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2021» de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes à l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
- Terrains nus				
- Terrains et constructions locatives	-	1 564 866,87		1 564 866,87
- 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				
	-	7 482 079,87	-	7 482 079,87

ÉTAT DES PROVISIONS	Valeurs brutes à l'ouverture	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
AFFECTATION DU RÉSULTAT	-	-	-	-
Dividendes versés aux associés		35 910,83	-	35 910,83
Report à nouveau	-	-	-	-
	-	35 910,83	-	35 910,83

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	93 362,15	93 362,15	-
Créances fiscales	-	-	-
Débiteurs divers	159 543,84	159 543,84	-
	252 905,99	252 905,99	-

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Dépôts de garantie des locataires	35 208,75	-	35 208,75
Dettes bancaires	1 100 000,00	64 824,38	1 035 175,62
Dettes fiscales	7 263,29	7 263,29	-
Associés solde sur distribution	21 095,83	21 095,83	-
Créditeurs divers	9 906,08	9 906,08	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 717,77	90 717,77	-
	1 264 191,72	**193 807,35**	**1 070 384,37**

Les dettes fiscales représentent l'impôt sur les bénéfices 2021

CAPITAL	Valeurs brutes à l'ouverture (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Valeurs brutes au 31/12/2021 (€)
Capital souscrit	-	8 274 080,00	-	8 274 080,00
Prime d'émission	-	1 926 296,00	-	1 926 296,00
Prélèvement sur prime d'émission	-		1 489 162,89	-1 489 162,89
	-	**10 200 376,00**	**1 489 162,89**	**8 711 213,11**

Le capital social au 31/12/2021 est composé de 51 713 parts. La prime d'émission unitaire est de 40€.

PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

NÉANT

ENGAGEMENTS RECUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

NÉANT

BRED : Aucun engagement n'a été constaté.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision à l'ouverture (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2021 (€)
		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)	**-**	**-**

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

AUTRES ACTIFS À CARACTÉRE 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
Immobilisations financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

PROVISIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non controlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES ET DROITS RÉELS IMMOBILIER	Surface (m^2)	Date d'acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2021 (€)	Évolution
LOUISE 500*	2 803	04/08/2021	5 917 000	184 228	6 101 228	6 179 000	4,43%
CRECHES	1 155	03/12/2021	1 500 000	237 459	1 737 459	1 805 000	20,33%
TOTAL DETENTION	**3 958**		**7 417 000**	**421 687**	**7 838 687**	**7 984 000**	**7,64%**

*Acquisition de l'emphytéose

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

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice et à la détermination des valeurs suivantes :
- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Nombre de parts au 31/12/2021	**51 713**

	Montant total (€)	Montant par part (€)
Placements immobiliers	7 451 156,12 €	
Autres actifs nets (1)	1 335 919,16 €	
Valeur comptable	**8 787 075,28 €**	**169,92 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	7 984 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	1 335 919,16 €	
Valeur de réalisation	**9 319 919,16 €**	**180,22 €**
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	1 241 112,00 €	
Frais d'acquisition des immeubles		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	429 000,00 €	
Valeur de reconstitution	**10 990 031,16 €**	**212,52 €**

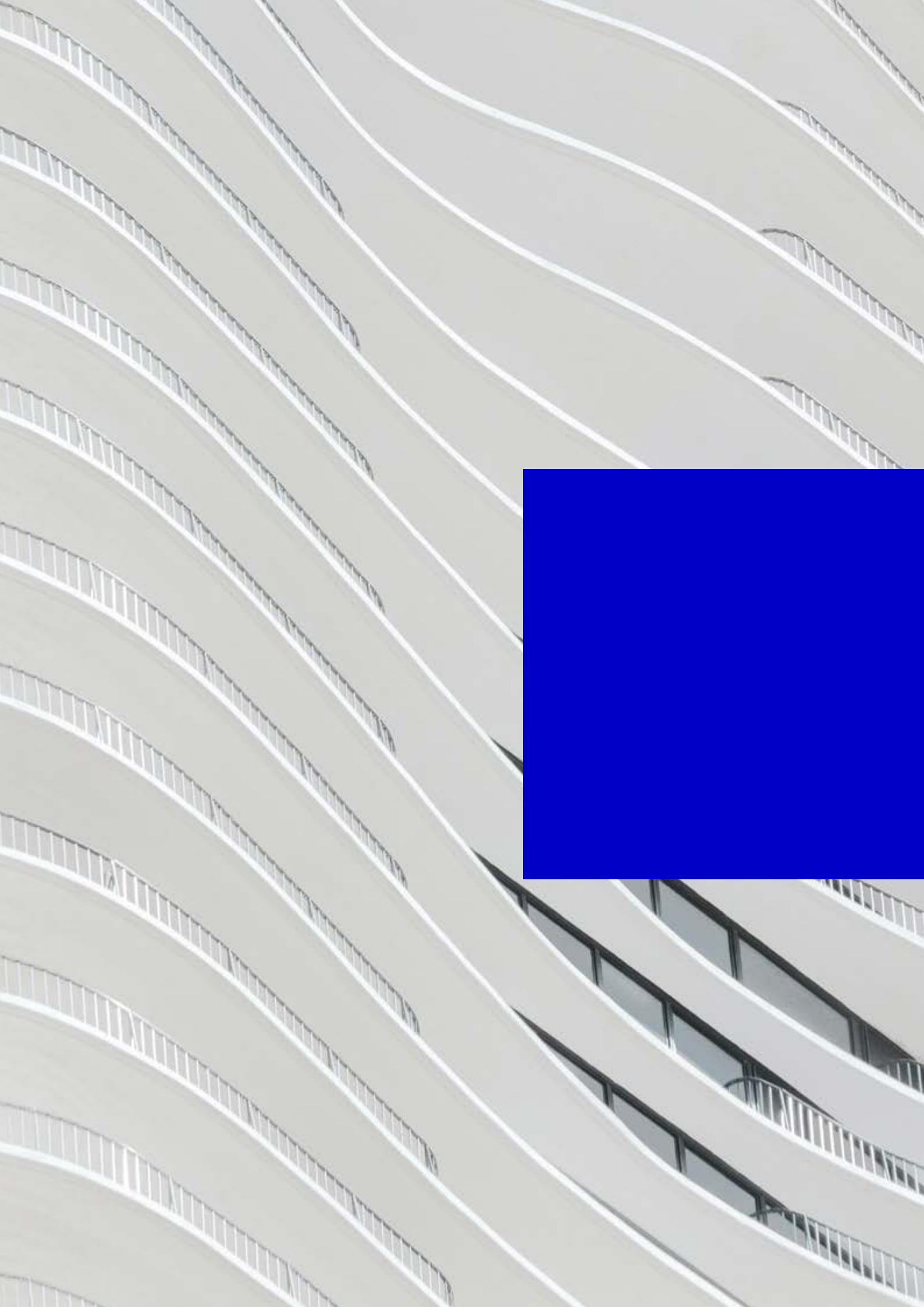
(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

CLASSIFICATION «DISCLOSURE» DE LA SCPI

La SCPI Cœur d'Europe est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2021, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur 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.







RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2021 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 maximum statutaire) des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

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 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 d'Europe.

Au titre de l'exercice 2021, la SCPI Cœur d'Europe a émis **51 713 nouvelles parts**.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 3 actifs depuis sa constitution en août 2021, situés en Belgique et plus particulièrement sur la capitale européenne, Bruxelles. La 1ère acquisition est l'emphytéose sur 55 ans d'un immeuble de bureaux multilocataires situé sur la prestigieuse avenue Louise et les 2 suivantes sont occupées par l'enseigne de crèche BABILOU. Ces premiers investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI en termes d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen de ces nouveaux actifs est de **8,04 %.**

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe s'élève à **7 417 000 €**, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur d'Europe a été réalisée par BPCE Expertises Immobilières.

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de **7 984 000 €**.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est de **5 €** 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 d'Europe et à la gestion du patrimoine immobilier, a été vérifié.

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.

M. 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion
Référentiel d'audit
Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 12 mai 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants.
C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :
- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et

plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

Vérification du rapport de 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 du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels
Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

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

• Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

• Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

• Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

• Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 9 juin 2022
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS



LE RAPPORT SPÉCIAL

Aux Associés,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital de la SCPI COEUR D'EUROPE, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 12% TTC du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.
Au titre de l'exercice 2021, cette commission de souscription s'élève à 1 098 888 € TTC.

Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR D'EUROPE et la gestion des biens sociaux, une commission forfaitaire de 5% TIC du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI (étant précisé que ce pourcentage est applicable jusqu'au 31 décembre 2021) sont perçus par la société de gestion.
Au titre de l'exercice 2021, cette commission de gestion s'élève à 8 002,81 € TTC.

Fait à Paris le 9 juin 2022,
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 111.773 € et un capital social nominal de 8.274.080 €.

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

2

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 111.773 € (Résultat 2021 : 111.773 € + Report à nouveau : 0 €) à la distribution de dividendes pour 35.910,83 € et le solde au report à nouveau, soit 75.862,17 €.

3

Troisième résolution

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 2021 à :

- Valeur comptable : 8 787 075 €, soit 169,92 € par part.
- Valeur de réalisation : 9 319 919 €, soit 180,22 € par part.
- Valeur de reconstitution : 10 990 031 €, soit 212,52 € par part.

4

Quatrième résolution

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

5

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR 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 2022.

6

Sixième 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 :

1

Première résolution

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL
[…]
• Capital social maximum statutaire
Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à vingt-cinq millions d'euros (25.000.000 €), divisé en cent cinquante-six mille deux cent cinquante (156.250) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

NOUVELLE REDACTION
« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL
[…]
• Capital social maximum statutaire
Le capital social maximum statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à cinquante millions d'euros (50.000.000 €), divisé en trois cent douze mille cinq cents (312.500) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »
Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

2

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



SOGENIAL
IMMOBILIER

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

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