



# RAPPORT ANNUEL 2019



**REXEL**  
MATERIEL ELECTRIQUE



SAUF



REXEL

# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b> .....	<b>- 04 -</b>
<b>LA SCPI CŒUR DE RÉGIONS</b> .....	<b>- 05 -</b>
<b>LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>- 06 -</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b> .....	<b>- 08 -</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CŒUR DE RÉGIONS</b> .....	<b>- 09 -</b>
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b> .....	<b>- 12 -</b>
<b>COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019</b> .....	<b>- 23 -</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> .....	<b>- 28 -</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....	<b>- 29 -</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL</b> .....	<b>- 32 -</b>
<b>PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b> .....	<b>- 33 -</b>

# 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° 322982075**

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 :

Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2019.



# 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 Marché Financiers le 27 novembre 2018, sous le n° 18-31.

## 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,

L'année 2019 fut l'année record de la collecte des SCPI avec 8,6 milliards d'euros de collecte nette. Cette nette augmentation par rapport à 2018, témoigne de l'engouement toujours très fort des français pour la pierre-papier.

Cette année fut également une année très active sur le marché de l'investissement immobilier avec un nouveau record à plus de 41 milliards d'euros d'investissements dont 5 milliards d'euros en commerces.

Ces chiffres exceptionnels entraînent une raréfaction des dossiers d'investissement et donc une baisse naturelle des taux de rendement, accompagnée d'une augmentation des prix de vente, notamment pour les grandes métropoles, Paris en tête, mais aussi, dans une moindre mesure, dans les capitales régionales.

C'est justement le dynamisme des régions françaises que nous avons voulu apporter à nos souscripteurs en créant Cœur de Régions, votre SCPI régionale diversifiée. Nos régions offrent un vivier économique dynamique et diversifié qui nous permet de trouver de très bons dossiers d'investissement avec des rentabilités permettant d'appuyer notre politique ambitieuse, mais prudente, de distribution de dividendes. Ainsi en 2019 nous avons 5 nouveaux actifs pour votre SCPI : un immeuble loué à Pôle Emploi à Péronne, 50 % d'un hôtel d'entreprise à Vaux le Pénil, un ensemble bureaux/activité à Hallènes Lez Haubourdin et notre première opération de commerces à Tarbes avec notamment la Banque de France comme locataire. Nous avons, par ailleurs, renforcé notre présence dans l'immeuble de Carré Sénart en achetant un nouveau plateau de bureaux loué à un centre de médecine du travail.

Le TDVM moyen des SCPI s'est durablement installé sous la barre des 5 % en s'établissant à 4,40 % en 2019 pour les SCPI d'immobilier d'entreprises. Cœur de Régions poursuit son objectif de vous servir un rendement annuel supérieur à 6 % ; ainsi en 2019 nous avons distribué, comme pour 2018, 6,25 %. Nous avons également procédé à trois revalorisations de la valeur de la part pour la porter de 620 € à 627,5 €. La performance globale de votre SCPI est ainsi de 7,45 % pour 2019.

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 2019 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre assemblée générale vous proposera 4 modifications :

- L'élargissement de l'assiette de la commission de gestion pour qu'elle inclue les loyers perçus par les filiales,
- La ratification du changement de siège social,
- L'augmentation du capital social plafond.

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



## Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Régions

### CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2019

Capital nominal : **7 641 500,00 €**  
 Capital nominal (en cours) : **235 500,00 €**  
 Prime d'émission : **1 412 982,50 €**  
 Prime d'émission (en cours) : **58 875,00 €**

Total des souscriptions : **9 348 857,50 €**  
 Nombre de parts : **15 754**  
 Nombre d'associés : **226**  
 Valeur de retrait au 31.12.2019 : **552,20 €**

### LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

En 2019, la SCPI Cœur de Régions a investi dans 4 nouveaux actifs immobiliers et a acquis un nouveau plateau de bureaux à Carré Sénart.



**Hôtel d'entreprises**  
**Saint Just • Vaux le Pénil**

**1015, Rue du maréchal Juin**

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



**Pôle Emploi**  
**Péronne**

**13, Rue de la république**

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



**Graham & Brown / Sweet Home**  
**Hallennes-lez-Haubourdin**

**Parc des pyramides**

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



**Banque de France, Cerballiance**  
**Esthetic Center • Tarbes**

**6, Rue Destarac**

Prix d'acquisition : 1.450.000 €  
 Surface : 589 m<sup>2</sup>  
 Date d'acquisition : Décembre 2019

### Autres actifs de la SCPI



**Geodis/Locked-up/Grenke/Ciamt**  
**Carré Sénart - Lieusaint**

**Zac Carré Sénart • Bat croix du sud ,**  
**2, Allée de la mixité**

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



**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

## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, les loyers représentent 98,89% 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 2019, les charges d'exploitation représentent 52,59 % des recettes locatives de la SCPI hors filiales. Ces charges correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, commission bancaire, évaluateur, dépositaire).

Au 31 décembre 2019, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 52,82 % aux locataires.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	6 351
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	424
Taux d'occupation physique annuel	91,97%
Taux d'occupation financier annuel	92,88%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Bureaux	Locaux d'activité	Locaux commerciaux
IDF	37%	15%	0%
Régions	24%	14%	9%
Totaux	61%	30%	9%

## SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2019	Surfaces vacantes au 31/12/2019
Détenue directe		
Péronne	1 009 m <sup>2</sup>	
Hallenne	539 m <sup>2</sup>	
Tarbes	568 m <sup>2</sup>	
Total détenue directe	2 116 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Détenue indirecte		
SCI CENTAURUS 100%		
Lieusaint	1 427 m <sup>2</sup>	
Caudebec	901 m <sup>2</sup>	
SCI ALDEBARAN 50%		
Vaux-le-Penil	1 907 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>
Total détenue indirecte	4 235 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>
TOTAL SCPI	6 351 m <sup>2</sup>	424 m <sup>2</sup>



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2019 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2019	Nombre d'associés au 31/12/2019	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2019 (€)
2019	7 877 000,00	5 044 000,00	15 754	226	590 090,75	627,50

## 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	Rémunération H.T de lagérance sur les cessions ou les retraits
2018	0	0	0	0	0
2019	109	1,92%	0	0	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

\* 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 31/12/2019, l'endettement de la SCPI Coeur de Régions représente 24,75 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2019 a représenté 562.545 € dont 11.059 € de rémunération variable pour un effectif de 6,5 équivalent temps plein.

En 2019, quatre collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute au titre de l'exercice 2019 égalait 432.668 € dont 11.059 € de rémunération variable.

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS\*

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

	2019 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	2018 (€)	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>						
-Recettes locatives brutes	113 949,54	16,65	28,05%	-	-	0,00%
-Produits financiers	291 541,42	42,60	71,75%	25 034,89	4,42	100,00%
-Produits divers	811,36	0,12	0,20%	-	-	0,00%
<b>Total</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>
<b>Charges (1)</b>						
-Commission de gestion	40 549,09	5,92	9,98%	-	-	0,00%
-Autres frais de gestion	19 460,23	2,84	4,79%	4 002,78	0,71	15,99%
-Entretien du patrimoine	86,70	0,01	0,02%	-	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	431,37	0,06	0,11%	-	-	0,00%
Charges financières	13 319,03	1,95	3,28%	2 514,58	0,44	10,04%
<b>Sous-total charges externes</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>
<b>Amortissements nets (3)</b>						
-Patrimoine	-	-	0,00%	-	-	0,00%
-Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%
<b>Provisions nettes (3)</b>						
-Pour travaux	-	-	0,00%	-	-	0,00%
-Autres	-	-	0,00%	-	-	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total</b>						
Résultat courant	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 (2)</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>

\* Au 31/12/2018, le patrimoine immobilier était détenu par la SCI Centaurus, filiale à 100% de la SCPI Coeur de Régions.

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018 depuis l'origine des fonds (€)	Durant l'année 2019 (€)	Total au 31/12/2019 (€)
Fonds collectés	3 116 300,00	6 232 557,50	9 348 857,50
+ Emprunt		1 110 000,00	1 110 000,00
+ Cession d'immeubles		-	-
- Frais d'acquisition et tva non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission		181 975,87	181 975,87
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission		590 090,75	590 090,75
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés		3 745 000,00	3 745 000,00
- Achats titres de sociétés	1 998,00	-499,00	1 499,00
- Apport en compte courant	2 576 000,00	1 002 250,00	3 578 250,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actifs			
- Dépôts et cautionnements		-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>538 302,00</b>	<b>713 739,88</b>	<b>2 362 041,88</b>

Hors Bilan au 31/12/2019 : engagements donnés : 1 499 € (N) - 1 998 € (N-1)

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2019 (€)	Exercice 2018 (€)	Exercice 2019 (€)	Exercice 2018 (€)
<b>I-compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)*	113 949,54		7,23	
Excédent brut d'exploitation	54 233,51	-4 002,78	3,44	-0,71
Résultat de l'exercice	332 455,90	18 517,53	21,10	3,27
<b>II - valeurs bilantielles</b>				
Capital social	7 877 000,00	2 833 000,00	500,00	500,00
Total des capitaux propres	8 646 190,10	3 119 660,03	548,83	550,59
Immobilisations locatives	3 745 000,00	-	237,72	-
<b>III-patrimoine</b>				
- Valeur vénale des immeubles	6 920 000,00	-	439,25	-
- Valeur comptable	8 646 190,10	3 119 660,03	548,83	550,59
- Valeur de réalisation	9 369 147,28	3 119 660,03	594,72	550,59
- Valeur de reconstitution	10 243 824,25	3 494 019,23	650,24	616,66

# DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

	31/12/2019				31/12/2018			
		Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)		Valeurs Bilantielles (€)	Valeurs Estimées (€)		
<b>Placements immobiliers</b>								
Terrains et constructions locatives	+	3 745 000,00	+	3 480 000,00	+	-	+	-
Immobilisations en cours	+		+		+		+	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-		-		-	
Gros entretiens	-		-	-	-		-	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-		-	
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
Immobilisations financières contrôlées	+	1 499,00	+	1 141 956,18	+	1 998,00	+	1 998,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières, contrôlées	-		-		-		-	
Provision pour risques et charges	+		+		+		+	
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>3 746 499,00</b>		<b>4 621 956,18</b>		<b>1 998,00</b>		<b>1 998,00</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	+	3 988 066,30	+	3 835 566,30	+	2 601 034,89	+	2 601 034,89
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-		-		-	
<b>Total II (placements financiers)</b>		<b>3 988 066,30</b>		<b>3 835 566,30</b>		<b>2 601 034,89</b>		<b>2 601 034,89</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	+	1 780,33	+	1 780,33	+		+	-
Autres créances	+	342 793,59	+	342 793,59	+	800,55	+	800,55
Avances et acomptes versés	+	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	+	1 799 288,29	+	1 799 288,29	+	538 274,67	+	538 274,67
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>2 241 680,83</b>		<b>2 241 680,83</b>		<b>539 075,22</b>		<b>539 075,22</b>

# DONNÉES FINANCIÈRES

Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	1 129 368,58	-	1 129 368,58	-	2 514,58	-	2 514,58
Dettes d'exploitation	-	96 509,10	-	96 509,10	-	4 776,00	-	4 776,00
Dettes diverses	-	296,68	-	296,68	-	-	-	-
Dettes diverses/distribution	-	109 719,63	-	109 719,63	-	15 157,50	-	15 157,50
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-1 335 893,99</b>		<b>-1 335 893,99</b>		<b>-22 448,08</b>		<b>-22 448,08</b>
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avances	+	5 837,96	+	5 837,96	+		+	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-		-	-
<b>Total V</b>		<b>5 837,96</b>		<b>5 837,96</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
Capitaux propres comptables		8 646 190,10				3 119 660,03		
Valeur estimée du patrimoine				9 369 147,28				3 119 660,03



## ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de Cloture au 31/12/2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	2 524 000,00		5 117 500,00	7 641 500,00
Capital en cours de souscription	309 000,00		-73 500,00	235 500,00
<b>Prime d'émission</b>				
Prime d'émission	252 400,00		1 160 582,50	1 412 982,50
Prime d'émission en cours de souscription	30 900,00		27 975,00	58 875,00
Prélèvement sur prime d'émission			-772 080,12	-772 080,12
<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	-	3 360,03
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	18 517,53	-	-18 517,53	-
Résultat de l'exercice 2018	-		332 455,90	332 455,90
Acomptes sur distribution	-15 157,50	-	-251 245,71	-266 403,21
<b>Total général</b>	<b>3 119 660,03</b>	<b>3 360,03</b>	<b>5 523 170,04</b>	<b>8 646 190,10</b>



## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2019

(Hors taxes) (€)	Exercice 2018*	Exercice 2019
<b>Produits de l'activité immobilière*</b>		
Loyers	-	113 949,54
Charges facturées	-	1 015,19
Produits annexes		
Autres produits divers	-	279,78
Produits des participations contrôlées		
Reprise des provisions	-	-
Transferts de charge immobilières	-	772 080,12
<b>Total I produits immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>887 324,63</b>
<b>Charges de l'activité immobilière*</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	483,61
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières		
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	431,37
<b>Total II charges immobilières</b>	<b>-</b>	<b>914,98</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>-</b>	<b>886 409,65</b>

\* Au 31/12/2018, le patrimoine immobilier était détenu par la SCI Centaurus, filiale à 100% de la SCPI Coeur de Régions.



# DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2019

Hors taxes (€)	Exercice 2018*	Exercice 2019
<b>Produits d'exploitation</b>		
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>	-	
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	-	40 549,09
Commissions de souscriptions	-	590 090,75
Frais d'acquisition	-	181 975,87
Diverses charges d'exploitation	4 002,78	19 560,43
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total II: Charges d'exploitation</b>	4 002,78	832 176,14
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= I- II</b>	4 002,78	- 832 176,14
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	225 431,40
Produits d'intérêts des comptes courants	25 034,89	66 110,02
Autres produits financiers	-	499,00
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I Produits financiers</b>	25 034,89	292 040,42
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	2 514,58	13 319,03
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-	499,00
Dépréciations		
<b>Total II Charges financières</b>	2 514,58	13 818,03
<b>Résultat financier C= I-II</b>	22 520,31	278 222,39
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Total I Produits exceptionnels</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
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>	18 517,53	332 455,90

\* Au 31/12/2018, le patrimoine immobilier était détenu par la SCI Centaurus, filiale à 100% de la SCPI Coeur de Régions.

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

<b>Produits de l'exercice (€)</b>	
Loyers*	113 949,54
Charges facturées	1 015,19
Autres produits divers	772 359,90
<b>Total</b>	<b>887 324,63</b>
<b>Charges immobilières</b>	
- Charges ayant leur contrepartie en produits	483,61
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
- Grosses réparations	-
- Autre charges immobilières	431,37
<b>Total</b>	<b>914,98</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)</b>	<b>886 409,65</b>
Charges d'exploitation de la société	832 176,14
<b>Excedent brut d'exploitation</b>	<b>54 233,51</b>
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	-
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)</b>	<b>54 233,51</b>
Produits financiers	292 040,42
Charges financières	13 818,03
<b>Résultat net opérations financières</b>	<b>278 222,39</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>332 455,90</b>
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>332 455,90</b>

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2018 (€)	Exercice 2019 (€)
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>		
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfices de l'exercice	18 517,53	332 455,90
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	3 116 300,00	5 460 477,38
Variation des dettes hors solde sur dividendes	22 448,08	1 298 145,91
Dotation aux provisions	-	
Dépôts reçus		15 300,00
<b>Total des ressources</b>	<b>3 157 265,61</b>	<b>7 106 379,19</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	2 603 833,44	1 833 962,36
<b>Distribution de l'exercice :</b>		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	15 157,50	266 403,21
Acomptes sur Liquidation d'actifs		-
Acquisition d'actifs		
Reprise d'ammortissements et de provisions		3 745 000,00
Dépôts réglés		-
<b>Total des emplois</b>	<b>2 618 990,94</b>	<b>5 845 365,57</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>538 274,67</b>	<b>1 799 288,29</b>



## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2018	2019
<b>Charges immobilières</b>		915,48
Charges récupérables auprès des locataires		483,61
Grosses réparations couvertes		-
Travaux d'entretien et de réparation		
Impôts et taxes		
Honoraires liés aux contentieux locatifs		
Honoraires de relocation		
Primes d'assurances		431,87
Honoraires divers	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>4 002,78</b>	<b>650 199,77</b>
<b>La rémunération de gérance</b>		630 639,84
10% HT des recettes locatives et des recettes financières encaissées		40 549,09
<b>Les honoraires de souscriptions</b>		
10% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)		590 090,75
<b>Les autres services extérieurs</b>	<b>4 002,78</b>	<b>19 559,93</b>
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	2 500,00	3 543,66
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	1 480,00	6 000,00
Honoraires dépositaire	-	8 970,00
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	-	-
CVAE CFE	-	-
Frais d'actes	-	540,00
Diverses charges de gestion courante	22,78	506,27
<b>Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission</b>		<b>181 975,87</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>		
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sont détaillées au point «état des provisions»		
<b>Charges financières</b>	<b>2 514,58</b>	<b>13 818,03</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Indemnité judiciaires	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

(SUITE)

Détails du compte de résultat

Produits	2018	2019
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>115 244,51</b>
Dont les loyers de vos immeubles		113 949,54
Dont les charges refacturées		1 015,19
Dont les autres produits		279,78
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>772 080,12</b>
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	-	-
Dont reprises de provisions pour litiges	-	-
Dont transferts de charges		772 080,12
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>25 034,89</b>	<b>292 040,42</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	25 034,89	292 040,42
<b>Produits exceptionnels</b>	-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-	-
<b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>	<b>25 034,89</b>	<b>1 179 365,05</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>	<b>6 517,36</b>	<b>846 909,15</b>
<b>Résultat</b>	<b>18 517,53</b>	<b>332 455,90</b>



## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2019, 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 CRÉDIT FONCIER EXPERTISE 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 2019 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE.

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 31.12.2019

IMMOBILISATIONS LOCATIVES*	Valeurs brutes au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives		3 745 000,00		3 745 000,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	-	3 745 000,00	-	3 745 000,00

ÉTAT DES PROVISIONS*	Cumulées au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2019
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
provisions pour litiges et risques				
provisions pour créances d'exploitation				
	-	-	-	-
<b>AFFECTATION DU RÉSULTAT 2018-2019(€)</b>	<b>N/A</b>			
Report à nouveau antérieur	-	-	-	-
Résultat de l'exercice 2018	18 517,53	-	18 517,53	-
Résultat de l'exercice 2019		332 455,90		332 455,90
Dividendes versés aux associés		-266 403,21	-	-266 403,21
Report à nouveau		3 360,03	-	3 360,03
	18 517,53	69 412,72	18 517,53	69 412,72

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	1 780,33	1 780,33	
Créances fiscales	-	-	
Débiteurs divers	3 725 846,67	3 725 846,67	
	3 727 627,00	3 727 627,00	-

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 3 578 250,00 €

\*Correspond principalement aux comptes courants dans les filiales.



## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Emprunts	1 114 068,58	64 246,08	1 049 822,50
Dépôt de garantie des locataires	15 300,00		15 300,00
Locataires, avance sur charges		-	
Dettes fiscales	296,68	296,68	
Associés solde sur distribution	109 719,63	109 719,63	
Créditeurs divers	-	-	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	96 509,10	96 509,10	
	1 335 893,99	270 771,49	1 065 122,50

*Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 0 € sur les loyers à venir et impayés, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la tva à payer de decembre 2019,  
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 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019
Capital souscrit	2 833 000,00	5 044 000,00	-	7 877 000,00
Prime d'émission	283 300,00	1 188 557,50	-	1 471 857,50
Prélèvement sur prime d'émission	-		772 080,12	-772 080,12
	2 344 219,88	6 232 557,50	772 080,12	8 576 777,38

*Le capital social au 31/12/2019 est composé de 15754 parts,  
La prime d'émission unitaire est de 127,50 €,*

### 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 2019

*BRED : Aucun engagement n'a été constaté.*

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Le patrimoine détenu en direct par la SCPI Cœur de Régions est composé de bâtiments neufs ou récents pour lesquels aucuns travaux importants ne sont à prévoir.

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES**

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable (€)	Valeur estimée (€)
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs	1499	1 141 956
Ecart d'acquisition		
<b>Total (prix d'acquisition)</b>		

**AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER**

	montant (€)	échéance (€)
Compte courant	3 578 250,00	31 884,90
Prêts aux filiales	152 500	-

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)**

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Dividende distribués	Capitaux propres	Quote part détenue
Immobilisations financières non contrôlées		-	neant	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées : SCI Centaurus	3 610 134,90	3 610 134,90	1 000,00	231 181,00	225 431,00	6 750,00	99,99%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées : SCI Aldebaran	152 500,00	152 500,00	1 000,00	30 434,00	-	15 717,00	50,00%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées		-			-		
<b>Total</b>	<b>3 762 634,90</b>	<b>3 762 634,90</b>	<b>2 000,00</b>	<b>261 615,00</b>		<b>22 467,00</b>	

**PROVISIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)**

	Exercice N-1	Dotation 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 2019

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2019 (€)	Évolution
Péronne	1 009	14/05/2019	1 570 000	181 976	1 751 976	1 520 000	-3,18%
Hallennes Lez Haubourdin	539	15/10/2019	678 204	46 796	725 000	660 000	-2,68%
Tarbes	568	23/12/2019	1 424 361	25 639	1 450 000	1 300 000	-8,73%
<b>Total détention directe</b>	<b>2116 m<sup>2</sup></b>		<b>3 672 565</b>	<b>254 411</b>	<b>3 926 976</b>	<b>3 480 000</b>	<b>-5,24%</b>
<b>SCI CENTAURUS 100%</b>							
Lieusaint (1)	1 427	30/11/2018	3 472 000	261 945	3 733 945	3 970 000	14,34%
Caudebec	901	04/12/2018	1 040 000	62 694	1 102 694	1 100 000	5,77%
<b>SCI ALDEBARAN 50%</b>							
Vaux-le-Penil	1907 m <sup>2</sup>	27/03/2019	1 035 000	117 017	1 152 017	1 850 000,00	78,74%
<b>Total détention indirecte</b>	<b>4235 m<sup>2</sup></b>		<b>5 547 000</b>	<b>441 656</b>	<b>5 988 656</b>	<b>6 920 000</b>	<b>24,75%</b>
<b>Total</b>	<b>6 351 m<sup>2</sup></b>		<b>9 219 565</b>	<b>696 067</b>	<b>9 915 632</b>	<b>10 400 000</b>	<b>12,80%</b>

(1) le prix hors droits est estimatif, le prix ayant été payé partiellement « actes en mains ».

Participations contrôlées	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2018 (€)	Evolution
SCI CENTAURUS	20/11/2018	999		999	239 884	
SCI ALDEBARAN	12/11/2018	500		500	742 241	
		<b>1 499</b>	<b>-</b>	<b>1 499</b>	<b>982 125</b>	<b>-</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.

<b>Nombre de parts au 31/12/2019</b>		<b>15 754</b>	
	Montant total (€)	Montant par part (€)	
Placements immobiliers	3 745 000,00 €		
Autres actifs nets (1)	4 901 190,10 €		
<b>Valeur comptable</b>	<b>8 646 190,10 €</b>	<b>548,83 €</b>	
Valeur vénale des immobilisations locatives	3 480 000 €		
Autres actifs nets (1)	5 889 147,28 €		
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>9 369 147,28 €</b>	<b>594,72 €</b>	
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	651 751,75 €		
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice			
Frais d'acquisition du patrimoine	222 925,21 €		
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>10 243 824,25 €</b>	<b>650,24 €</b>	

(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 2019, la SCPI Cœur de Régions a émis 10 088 parts.

Votre SCPI a acquis de nouveaux actifs immobiliers : en direct à Péronne, Hallènes Lez Haubourdin et Tarbes, via la SCI Centaurus un nouveau plateau de bureaux dans l'immeuble de Lieusaint et via la SCI Aldébaran nous avons acquis la moitié d'un hôtel d'entreprises à Vaux Le Pénil.

Les taux de rendement immobilier nets de ces nouveaux actifs vont de 6,45% à plus de 11%.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Régions s'élève à 9.219.565 €, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par Crédit Foncier Expertise. Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 10.420.000 €.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2019 est de 38,87 € par part.

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 Ordinaire.

**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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles le 3 septembre 2020 dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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**

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 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.



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.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes ont été soumises à l'approbation de votre assemblée générale :

### • Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la Société reçoit une commission de souscription de 10% HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital.

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 590 090,75 €.

### • Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE RÉGIONS et la gestion des biens sociaux, une commission forfaitaire de 10 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI sont perçus par la société de gestion

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 40 549,09 €.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée déjà approuvées par votre assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.





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 2019 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 332 455,90 € et un capital social nominal de 7 877 000 €.

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



2

## **Deuxième résolution**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 335.815,93 € (Résultat 2019 : 332.455,90 € + Report à nouveau : 3.360,03 €) à la distribution de dividende pour 266.403,21 € et le solde au report à nouveau, soit 69.412,72 €.



3

## **Troisième résolution**

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR DE REGIONS, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

- Valeur comptable : 8 646 190 10 €, soit 548,83 € par part.
- Valeur de réalisation : 9 369 147,28 €, soit 594,72 € par part.
- Valeur de reconstitution : 10 243 824,25 €, soit 650,24 € par part.



4

## **Quatrième résolution**

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



5

## **Cinquième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS, 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 RÉGIONS, 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 2020.



6

## **Sixième résolution**

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2019. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leurs frais sur présentation d'un justificatif original.



7

## **Septième résolution**

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

## De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :



### **Première résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22.3 des statuts de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS en vue d'étendre les commissions de gestion perçues par la Société de Gestion aux loyers et produits financiers nets et assimilés perçus par les filiales contrôlées de la SCPI, au prorata de la participation détenue par la SCPI.

En conséquence, l'article 22.3 des statuts de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...) »

#### *3. Une commission de gestion*

*La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 12% TTC des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la Société et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société.*

*En cas de détention par la SCPI de parts ou actions de sociétés détenant principalement des immeubles ou des droits réels portant sur des immeubles, l'assiette de la commission de gestion définie à l'alinéa précédent inclut également le montant des produits locatifs encaissés hors taxes et hors charges refacturés aux locataires et des produits financiers nets et assimilés perçus par les sociétés détenues par la SCPI. Le montant de ces revenus est calculé au prorata de la participation détenue par la SCPI. »*

Le reste de l'article 22 **demeure inchangé.**



### **Deuxième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire ratifie le transfert de siège social de la SCPI CŒUR DE RÉGIONS, du 5, rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris au 29, Rue Vernet - 75008 Paris, et la modification corrélative des articles 4 et 18 des statuts, décidés par la Société de Gestion (Gérante de la SCPI) en date du 13 mars 2020.



### **Troisième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 des statuts de la SCPI comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### « 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 vingt-cinq millions (25 000 000) euros. Il est divisé en cinquante mille (50 000) parts de cinq cents (500) euros de valeur nominale. »*

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### « 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. »*

Le reste de l'article 7 **demeure inchangé.**



### **Quatrième résolution**

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









**SOGENIAL IMMOBILIER**  
Société de gestion de portefeuille

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)