

# RAPPORT ANNUEL

## 2023



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

S

O

M

M

A

I

R

E



# Table des matières

<b>01. Introduction</b>	<b>05</b>
Organes de direction et de contrôle	06
Le mot du président	08
L'actualité de Sogenial Immobilier	09
<b>02. Point conjuncture du marché</b>	<b>11</b>
L'analyse de notre expert	12
<b>03. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe</b>	<b>21</b>
Patrimoine : le bilan 2023	22
Les acquisitions de 2023	24
Les autres actifs de la SCPI	26
Surface du patrimoine	28
<b>04. Données financières</b>	<b>31</b>
Le marché des parts	32
Les données financières	33
<b>05. Comptes et annexes au 31/12/2023</b>	<b>45</b>
Informations sur les règles générales d'information	46
<b>06. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b>	<b>53</b>
Le rapport de la société de gestion	54
Le rapport du Conseil de Surveillance	55
Le rapport du Commissaire aux comptes	57
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	60
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	61



# 1. Introduction

---

# Organe de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la société de gestion

---

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

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**

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

📍 **Adresse :** 29 Rue Vernet, 75008 Paris

☎ **Tél :** 01 42 89 19 52

✉ **Nous contacter :** [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

🌐 **Retrouvez-nous sur Internet :** [sogenial.fr](http://sogenial.fr)

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

## Conformité réglementaire de la société de gestion

---

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

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

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

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

Cœur d'Europe est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en bureaux, commerces, activités dans les régions françaises.

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

## Conseil de Surveillance Cœur d'Europe

---

» Monsieur Julien GRAILHES, Président du Conseil de Surveillance

### Membres

- » Monsieur Xavier AZAN
- » Monsieur Pierre-Alban GARIN
- » Monsieur Nicolas LANDON
- » Madame Camille MONIN
- » La société 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,**  
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

## Commissaire aux comptes

---

**Société CAILLIAU 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.



Actif de Bruxelles "Quai des Péniches",  
acquis en décembre 2021

# Le mot du président



## **Chers Associés,**

L'année 2023 restera gravée dans nos mémoires comme une période marquée par des défis économiques. Les fluctuations des taux directeurs ont engendré un climat d'incertitude, entraînant un attentisme généralisé parmi les investisseurs.

Dans ce contexte, votre SCPI Cœur d'Europe a démontré la qualité et la solidité de sa stratégie d'investissement malgré les turbulences du marché. Sa répartition géographique paneuropéenne favorise une meilleure répartition des risques à travers des locataires spécifiques à chaque pays et des cycles immobiliers variés, assurant ainsi une résilience accrue.

Cette stratégie a prouvé son efficacité : le taux de distribution net de fiscalité étrangère a augmenté pour atteindre 5,23 %, soit une augmentation de 4,6 % par rapport à l'année précédente. De même, sa capitalisation a atteint le seuil des 104 millions d'euros fin 2023, soit une augmentation de plus de 160 %.

En 2023, Cœur d'Europe a renforcé sa présence dans la péninsule ibérique en s'implantant également au Portugal. Parmi les 13 nouvelles acquisitions réalisées, 10 se situent sur le marché espagnol et 2 sur le marché portugais. Au total, le volume des investissements de l'année s'élève à plus de 46 millions d'euros contre 20 l'année précédente.

En 2024, le fonds continuera sa stratégie de diversification géographique en s'ouvrant au marché allemand.

En conclusion, 2023 a été une année riche en défis et en opportunités pour la SCPI Cœur d'Europe. Nous envisageons l'avenir avec optimisme et détermination, prêts à relever les nouveaux défis qui se présentent à nous. C'est dans cette bonne dynamique que nous vous présentons ce rapport annuel 2023, témoignant de la solide performance de votre SCPI.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
**Président**



# L'actualité de Sogenial Immobilier

## Une gestion récompensée



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

## Les chiffres clés au 31/12/2023



Actif de Meiorada del Campo "C. Segura B.9-10",  
acquis en avril 2023



Actif de Olen,  
acquis en août 2023

## **2. Point conjoncture du marché**

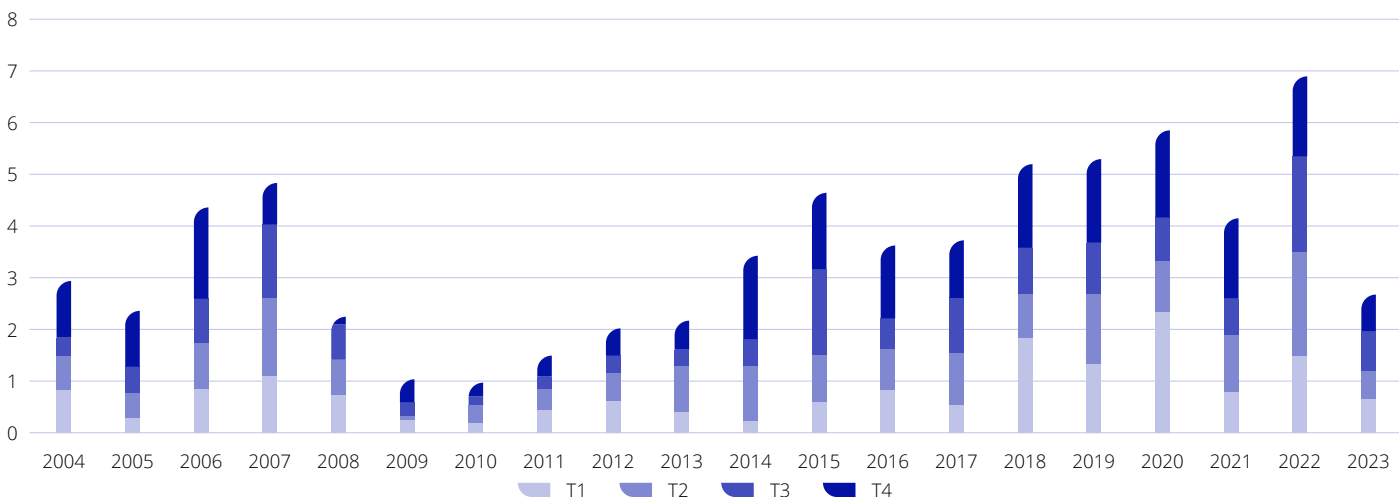
---

# L'analyse de notre expert

## Le marché de l'investissement en Belgique

### Évolution des volumes investis en Belgique par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Savills research

Après cinq années exceptionnelles, au cours desquelles le marché de l'investissement a atteint des niveaux supérieurs à 4 milliards d'euros, le marché belge a connu une année 2023 en forte baisse.

En effet, 2,6 milliards d'euros ont été investis en 2023, ce qui représente une baisse de 51 % par rapport à la moyenne sur cinq ans. Cela s'explique par l'attentisme des investisseurs, conséquence d'une forte hausse des taux d'intérêt. Au cours de l'année, seules trois transactions dépassant les 100 millions d'euros ont été recensées.

Les bureaux restent de loin la classe d'actifs la plus populaire pour les investisseurs, suivi par les commerces et les actifs semi-industriels et logistiques.

Au total, 895 millions d'euros ont été investis dans le secteur des bureaux au cours de l'année. Bien que Bruxelles attire plus de 70 % des montants investis, atteignant 640 millions d'euros (un niveau comparable à celui observé après la crise financière de 2008), le nombre de transactions enregistrées en 2023 et le volume moyen des investissements ont diminué. En effet, le volume d'investissement, qui était en moyenne de 44 millions d'euros au cours des cinq dernières années, n'est plus que de 19 millions d'euros en 2023. À l'inverse, en Flandres et en Wallonie, le marché de l'investissement continue d'attirer les investisseurs. Malgré une baisse globale des volumes investis, le nombre de transactions est en augmentation.

Les taux « prime » bureau ont été revus à la hausse, atteignant 5,15 % pour les bureaux loués dans le cadre de baux 3/6/9 à Bruxelles, contre 4,10 % fin 2022. En Flandres, ces taux s'élèvent à 6,60 %, avec une augmentation de 100 points de base (pbs), tandis qu'en Wallonie, ils atteignent 7,60 %, enregistrant une hausse de 60 pbs.

Les commerces ont fait preuve de résilience, notamment lors d'un 4<sup>e</sup> trimestre 2023 particulièrement dynamique, captant 45 % du total des investissements annuels dans cette catégorie d'actifs. Au total, 609 millions d'euros ont été investis au cours de l'année, marquant toutefois une baisse par rapport aux 695 millions d'euros investis en 2022 (-10 %). Les investisseurs ont manifesté un intérêt pour les transactions inférieures à 5 millions d'euros, représentant 76 des 93 transactions enregistrées en 2023. Aucun changement n'a été observé concernant le taux prime au 4<sup>e</sup> trimestre 2023, restant à 4,85 % pour les rues commerçantes et à 5 % pour les centres commerciaux.

Le volume investi dans les actifs semi-industriels et logistiques a atteint 376 millions d'euros en 2023. Les taux de rendement prime ont été revus à la hausse de 25 pbs pour les deux catégories, passant à 6,95 % pour les actifs semi-industriels et à 5,25 % pour les actifs de logistique.

## Le marché du bureau en Belgique

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, pas moins de 115 000 m<sup>2</sup> ont été pris à bail sur le marché des bureaux à Bruxelles. Ce trimestre, relativement dynamique en termes de demande, contrairement aux autres trimestres de l'année, a porté la demande placée totale de l'année 2023 à près de 323.000 m<sup>2</sup>, un niveau comparable aux années 2022 et 2020, toutes deux impactées par des événements significatifs.

Ce niveau de demande placée semble devenir la norme, compte tenu d'un environnement économique difficile. Cette baisse est principalement liée à un intérêt réduit du secteur privé, qui semble revoir ses projets de déménagement.

À l'inverse, le secteur public, déjà moteur depuis le début de l'année, a une fois de plus affirmé sa position dominante dans la demande placée au 4<sup>e</sup> trimestre. En effet, cet acteur a conclu les plus grandes transactions du trimestre.

Malgré un déclin de la demande, les loyers « prime » poursuivent leur trajectoire ascendante, alimentée par l'indexation automatique, l'augmentation des coûts de construction et les exigences environnementales de plus en plus strictes.

Avec une nouvelle transaction enregistrée dans le quartier Leopold, où un loyer record a été établi dans le nouveau projet de Cofinimmo, M10, situé Rue Montoyer, le loyer « prime » s'établit désormais à 375 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC. Le stock disponible à Bruxelles reste quasi stable d'une année sur l'autre, s'établissant à 1 million de m<sup>2</sup> à la

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

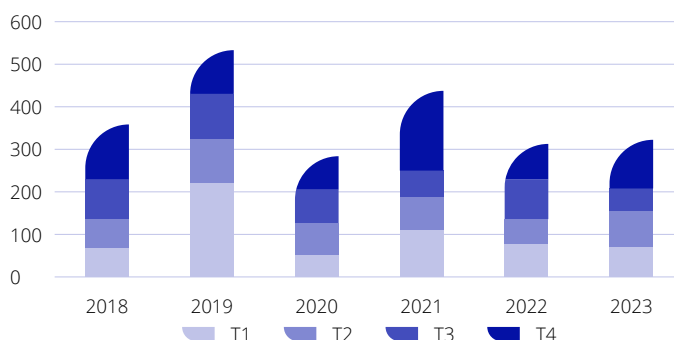
Malgré une légère baisse (8 %) de la demande placée en Flandre par rapport à l'année précédente, les chiffres restent cohérents avec la moyenne observée depuis 2020. Au T4, près de 87 000 m<sup>2</sup> ont été placés sur le marché flamand, portant le total annuel à plus de 220 000 m<sup>2</sup> pris à bail. La tendance constante tout au long de l'année indique une demande pour des actifs de haute qualité qui représentent plus d'un tiers des prises à bail de 2023.

Une fois de plus, Anvers a joué un rôle majeur dans l'activité du dernier trimestre, en enregistrant la plus grande transaction de l'année.

Les loyers prime dans différents secteurs sont restés inchangés au dernier trimestre de 2023 et sont restés stables pour l'ensemble de l'année, sauf à Anvers, où

### Demande placée par trimestre

(en milliers de m<sup>2</sup>)



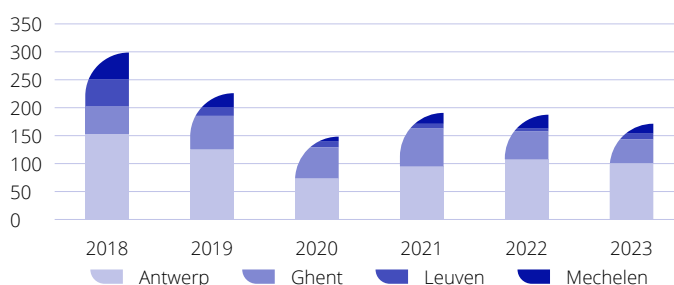
Sources : Cushman & Wakefield

fin de l'année. En termes de livraisons, l'année 2023 a été significative, avec 130 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés. Cependant, cela est inférieur aux près de 300 000 m<sup>2</sup> prévus pour 2024.

Le taux de vacance a augmenté au dernier trimestre, passant de 7,17 % au T3 à 7,40 % au T4. Les nombreuses livraisons enregistrées cette année, parfois en blanc, ont eu pour effet de peser sur la vacance globale. Associée à une activité peu dynamique, le marché a enregistré une absorption nette négative cette année. Cependant, des disparités sont observées entre les quartiers Leopold, Centre, Nord, Louise et Midi, où le taux de vacance oscille entre 3,17 % (Midi) et 6,79 % (Nord). Les quartiers périphériques et décentralisés, affichent respectivement un taux de vacance de 14,15 % et 11,69 %.

### Demande placée de la Flandre par zone géographique

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : Cushman & Wakefield

le loyer prime est passé à 180 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC au T3. Toutefois, le manque d'intérêt des locataires pour des immeubles de seconde main, exerce une pression à la baisse sur le loyer moyen pondéré qui s'élève à 129 €/an, HT, HC.

Après deux années de baisse de l'activité en Wallonie, l'année 2023 marque la troisième année consécutive de baisse des prises à bail. Plus précisément, au 4<sup>e</sup> trimestre, 7 300 m<sup>2</sup> de prise à bail ont été enregistrés, portant le total annuel à 21 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de près de 37 % par rapport à 2022. Charleroi est le marché le plus impacté, avec deux transactions.

Tout comme en Flandre, l'arrivée substantielle de nouveaux espaces de bureaux de catégorie A pourrait inciter les occupants à passer des anciens bureaux à ceux de dernière génération. Le pipeline de l'année à venir est très important, avec plus de 100 000 m<sup>2</sup>, dont la livraison est prévue d'ici fin 2024. Le loyer prime en Wallonie est resté stable à 160 €/m<sup>2</sup>/an (à Liège et Namur) et pourrait bien augmenter dans les trimestres à venir. En revanche, le loyer moyen pondéré est en baisse à 125 €/m<sup>2</sup>/an, contre 130 €/m<sup>2</sup>/an en 2022, en raison de l'activité limitée.

## Le marché du commerce en Belgique

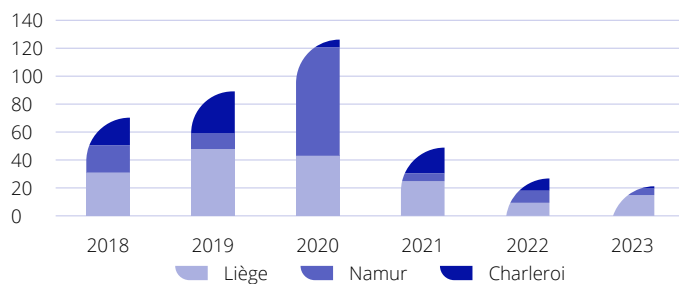
Au cours du dernier trimestre de 2023, plus de 180 000 m<sup>2</sup> de commerces ont été pris à bail, portant ainsi la demande placée annuelle à 419 000 m<sup>2</sup> en 2023. Ce niveau est conforme aux niveaux observés avant la crise du COVID-19, et ce malgré un début d'année peu dynamique. Au total, 881 transactions ont été enregistrées au cours de l'année.

Le commerce de centre-ville a été la typologie la plus dynamique avec 443 prises à bail (50 %) au cours de l'année, suivi par le commerce de périphérie (260 transactions) et les centres commerciaux. L'intérêt croissant pour les emplacements en centre-ville contribue à la performance soutenue du marché.

Cette résilience du marché locatif du commerce a été encouragée par le succès des secteurs du « Food & Beverage », de l'habillement et des enseignes santé-beauté. De nouveaux entrants ont dynamisé le marché

### Demande placée de la Wallonie par zone géographique

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : Cushman & Wakefield

comme Hawaiian Poke Bowl avec 10 nouvelles boutiques, Albert Heijn avec 8 nouveaux magasins, Medi Market avec 14 nouvelles implantations, ainsi que Only et Only&Sons avec 12 nouvelles ouvertures.

Les niveaux de loyers principaux ont augmenté au cours du quatrième et dernier trimestre de 2023 :

- Les loyers « prime » pour le segment « rue commerçante » sont passés de 1 650 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC à 1 700 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC sur le Meir et de 1 600 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC à 1 650 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC dans la Rue Neuve à Bruxelles
- Dans le segment des centres commerciaux, les loyers « prime » se situent à 1 400 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC et devraient rester stables jusqu'en 2026.
- Les loyers prime ont augmenté à 185 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC pour les commerces de périphérie, contre 170 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC en 2022.

Actif de Bruxelles "Louise 500",  
acquis en août 2021

## Le marché de l'investissement en Espagne

En 2023, les investissements en Espagne ont atteint un total de 11,4 milliards d'euros, enregistrant une baisse de 35 % par rapport à l'année précédente. Cette résilience est largement attribuable au secteur hôtelier, qui a non seulement maintenu son niveau, mais a même augmenté de 31 % par rapport à 2022, totalisant plus de 4 milliards d'euros d'investissements, soit plus de 35 % du total.

Quant aux autres secteurs, les bureaux ont représenté 11 % des investissements, totalisant plus de 1,2 milliard d'euros, suivis par les locaux industriels et logistiques avec plus de 1,1 milliard d'euros. Les investissements dans le commerce ont atteint près de 1 milliard d'euros. Bien que le marché immobilier de Madrid reste en tête des investissements en Espagne, d'autres marchés régionaux gagnent en importance.

Concernant les investisseurs, les étrangers restent les plus actifs, bien que les investisseurs nationaux aient capté en moyenne 35 % des volumes investis au cours des trois dernières années. Les investisseurs nationaux

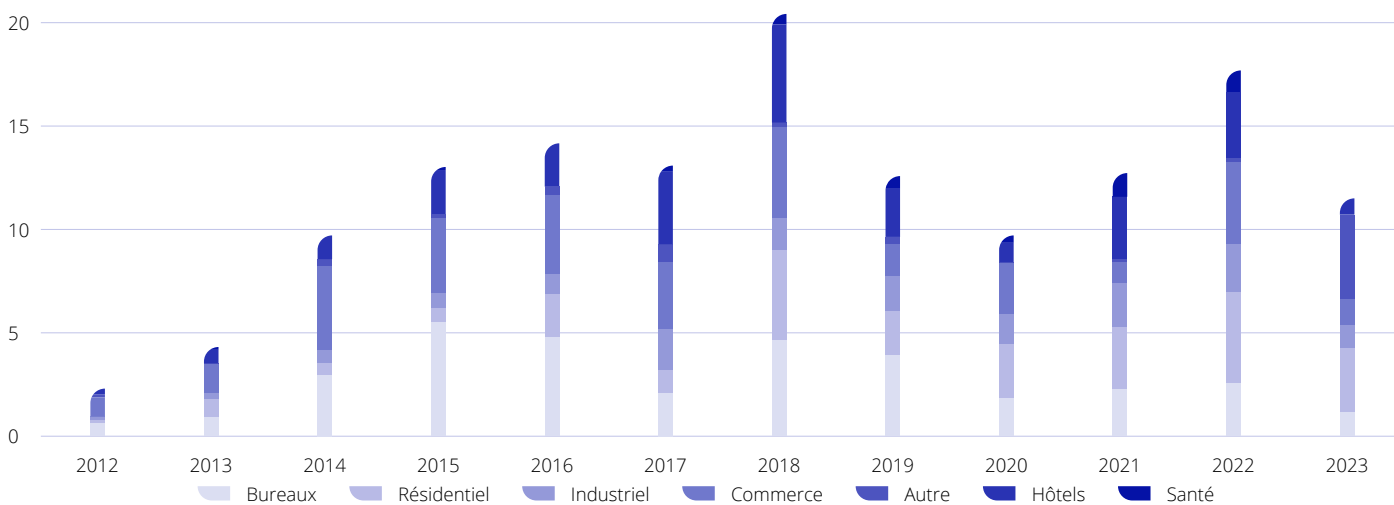
ont été particulièrement intéressés par les immeubles de bureaux.

Dans un contexte d'accès aux plus strict, les investisseurs moins dépendants des financements et disposant d'une plus grande capacité de liquidité ont gagné en importance. Les Family Offices et les investisseurs privés, ont joué un rôle plus important, contribuant à près de 12 % du volume d'investissement total, par rapport aux 5 % qu'ils représentaient en 2022.

En ce qui concerne les taux de rendement, l'année 2023 a été marquée par l'incertitude et la poursuite de la hausse des obligations souveraines et des taux d'intérêt, ce qui a continué à entraîner une hausse inévitable des taux de rendement. Ainsi, le taux « prime » des bureaux s'établit désormais à 4,6 % à Madrid et 4,90 % à Barcelone, celui des commerces en centre-ville à 4 %, tandis qu'il est de 6,75 % pour les centres commerciaux et de 5,20 % pour les locaux industriels et logistiques.

### Évolution des volumes investis en Espagne par secteur

(en milliards d'euros)



Sources : CBRE

## Le marché du bureau en Espagne

Bien que le dernier trimestre ait connu un fléchissement de la demande, l'année 2023 s'est clôturée au-delà des attentes. La fin de 2023 a apporté avec elle la nouvelle tant attendue de la fin des hausses de taux d'intérêt après 18 mois d'augmentations continues. Les prévisions de croissance du PIB les plus récentes pour l'Espagne sont plus positives que prévu et au-dessus de la moyenne de la zone euro, avec des estimations de 1,4 % pour 2024 et de 2,0 % pour 2025.

À Madrid, le dernier trimestre de l'année s'est clôturé avec 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés, soit une baisse de 30 %, due au manque de grandes transactions dans la

capitale. Toutefois, la demande est restée soutenue, et environ 130 nouveaux baux ont été signés, ce qui représente une croissance trimestrielle de 7 % en termes de nombre de transactions.

Sur l'année, la demande placée s'est élevée à environ 474 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 8,8 % sur un an et loin des chiffres enregistrés pour la période 2017-2019. Sans surprise, le CBD a capté la majorité de la demande placée, et ce malgré le manque de disponibilité de ce secteur. La demande a été stimulée par la recherche d'actifs classés A/B+ représentant environ 65 % des mètres carrés transactés.

En raison de la forte demande pour ce type d'actifs, les taux de vacance diminuent pour atteindre des niveaux minimaux, à moins de 5 %, dans des marchés comme le CBD (3,89 %), le centre-ville (4,1 %). Toutefois, au global, le taux de vacance de Madrid est resté stable, autour de 10 %, tout au long de l'année. Il augmente avec la distance par rapport à la zone métropolitaine, atteignant 15 % dans des zones telles que la zone décentralisée.

Afin de répondre aux demandes des locataires, portant sur des actifs bien situés et de bonne qualité, les loyers prime dans le CBD continuent de monter, atteignant 470 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC, contre 440 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC en 2022.

La demande privilégie la qualité des actifs et l'emplacement. Le dernier trimestre de 2023 a vu la prise en charge d'espaces de bureaux sur le marché de Barcelone augmenter à environ 90 000 m<sup>2</sup> dans près de 85 transactions. Mettant en évidence une demande plus dynamique de la part des entreprises, le chiffre de la superficie transigée est 10 % plus élevé que celui du même trimestre en 2022, tandis que le nombre de transactions a augmenté d'environ 20 %.

À Barcelone, bien que la demande placée de 2023 soit en baisse de - 25% sur un an (246 000 m<sup>2</sup> placés), le nombre de transactions (près de 304), reste conforme à

## Le marché du commerce en Espagne

Au cours l'année 2023, le marché du commerce a bénéficié de la reprise du tourisme à des niveaux records et des niveaux de fréquentation des grandes artères commerçantes, plus élevés que durant le COVID-19. La demande des enseignes pour des locaux de belles factures au cœur d'emplacements privilégiés tant dans les grandes artères commerçantes, les zones touristiques, les centres commerciaux et les retail parcs a donc été importante.

Concurrencé par le e-commerce qui s'est désormais stabilisé, les commerces physiques restent positionnés comme un atout clé dans les stratégies des enseignes, soutenant les fonctions logistiques. Elles cherchent à garantir leur présence dans des emplacements commerciaux très fréquentés, en continuant à ouvrir des magasins dans les grandes villes européennes pour atténuer les risques opérationnels d'un éventuel ralentissement économique soudain.

Les taux d'occupation des boutiques ont déjà dépassé les niveaux observés avant la pandémie. Les enseignes se concentrent sur l'ouverture de moins de magasins, mais avec plus d'espace et de meilleure qualité, créant donc une concurrence importante pour les emplacements. En revanche, la reprise de la fréquentation et de la location dans les centres commerciaux secondaires et les rues moins fréquentées prend plus de temps.

L'activité intense sur le marché est démontrée par la hausse des nouvelles ouvertures. En effet, près de 30 000 m<sup>2</sup> ont été pris à bail par 73 enseignes dans

la moyenne des 5 années précédentes.

Les nouveaux quartiers d'affaires et le centre-ville sont restés très recherchés par les entreprises, captant environ 65 % de la demande placée totale. L'un des facteurs de décision les plus importants continue d'être la qualité des bâtiments, avec 60 % des m<sup>2</sup> transactés dans des bâtiments classés A/B+.

Les entreprises de services continuent de jouer un rôle prépondérant et ont été le principal acteur de l'année en prenant à bail 25 % des surfaces louées sur l'année. À l'inverse, les entreprises du secteur technologique, ont vu leur part tomber à environ 15 % des prises à bail, notamment en raison de la mise en place du télétravail.

Du côté de l'offre, entre la remise sur le marché d'actifs de seconde main et les livraisons de nouveaux bâtiments et de rénovations en blanc, le taux de vacance augmente et se situe désormais autour de 10,3 %, contre 8,4 % en 2022.

En raison de la rareté des espaces de qualité disponibles, le loyer prime de référence a légèrement augmenté au cours du quatrième trimestre 2023, atteignant 340 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC (+ 3 % sur un an). Les loyers sont restés stables dans les autres zones.

les principales rues commerçantes de Madrid et de Barcelone. Le secteur de l'habillement a été le plus actif, suivi par les marques de restauration et de services. Gran Vía, Fuencarral à Madrid et Passeig de Gràcia à Barcelone ont été les rues les plus recherchées.

La forte demande de surfaces dans les principales rues commerçantes d'Espagne a fait baisser les taux de vacance, qui sont maintenant inférieurs aux niveaux d'avant la pandémie (4 % en 2023 contre 8 % en 2019). Parmi les locaux vacants en 2019, 80 % ont maintenant trouvé de nouveaux locataires, principalement des marques de mode et de restauration. Cependant, les taux de vacance restent plus élevés dans les petites villes et les emplacements secondaires.

Une forte demande pour les meilleurs emplacements associée à des taux de vacance bas, a entraîné une augmentation des loyers prime. Passeig de Gràcia à Barcelone est désormais positionné comme la rue commerçante la plus chère d'Espagne. À Madrid, Serrano occupe la première place et la deuxième place en Espagne avec des niveaux de loyer prime de 3 050 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes s'établissent désormais à 3 130 €/m<sup>2</sup>/an pour les rues commerçantes, 1 200 €/m<sup>2</sup>/an pour les centres commerciaux et 240 €/m<sup>2</sup>/an pour les retail parcs. Notons toutefois que les loyers prime des rues commerçantes sont toujours inférieurs de 5 % aux niveaux d'avant la pandémie.



## Le marché de la logistique en Espagne

Le marché espagnol de la logistique a connu une professionnalisation importante ces dernières années, parallèlement à la consolidation des nouvelles habitudes d'achat. La pandémie du COVID-19 a coïncidé avec une période où le secteur de la logistique pouvait s'adapter rapidement à une évolution rapide vers les canaux en ligne.

À Madrid, après une activité vigoureuse tout au long de l'année et un troisième trimestre dépassant les 300 000 m<sup>2</sup> placés, la demande placée a connu un ralentissement inattendu au 4<sup>e</sup> trimestre (- 50 % par rapport au T3 2023). Sur l'année ce sont donc 845 000 m<sup>2</sup> placés en baisse de 67% sur un an. Il est important de noter que 3 transactions de plus de 30 000 m<sup>2</sup> de la part de grands opérateurs logistiques ont représenté environ 40 % de la demande au cours du troisième trimestre.

Les loyers moyens ont augmenté tout au long de l'année 2023, avec une hausse de 5 à 10 % par rapport à la fin de l'année 2022, les niveaux pour Madrid étant proches de 75 €/m<sup>2</sup>/an.

Les fondamentaux du secteur logistique restent solides malgré l'évolution du contexte socio-économique, avec des taux de vacance qui se maintiennent autour de 8 %.

Si l'on prend en compte les nouvelles offres arrivées sur le marché au cours des 12 derniers mois, augmentant le stock de plus de 900 000 m<sup>2</sup> et portant le total à environ 12 000 000 m<sup>2</sup>, la stabilité du taux de vacance sur la même période souligne encore la solidité actuelle du secteur.

Le marché de Barcelone a clôturé l'année 2023 avec 523 000 m<sup>2</sup> placés, en baisse de 38 % par rapport à l'année record de 2022. Cependant, le nombre de transactions est resté constant par rapport à l'année précédente, à savoir 59. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, la demande placée a dépassé 113 000 m<sup>2</sup>, soit 50 % de moins qu'au cours de la même période en 2022, mais avec une croissance trimestrielle de 62 %. Ces chiffres décrivent un marché logistique actif et une volonté continue des opérateurs de conclure des transactions.

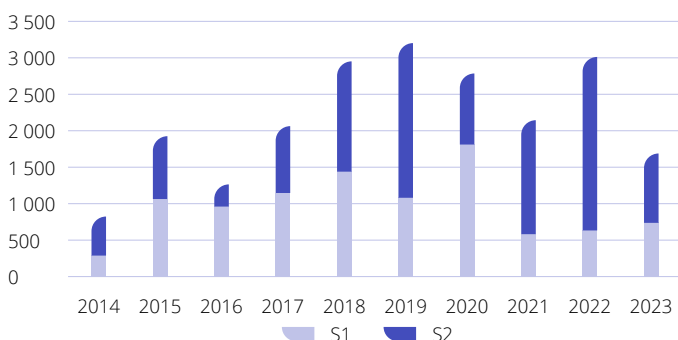
Les loyers prime de Barcelone ont augmenté au cours du dernier trimestre, malgré une augmentation de taux de vacance qui s'élève à 7,14%. Cela est lié à la livraison de nouveaux actifs entrant sur le marché sans utilisateurs finaux. Il est passé de 88 €/m<sup>2</sup>/an à la fin de 2022 à 90 €/m<sup>2</sup>/an à la fin de 2023, marquant une croissance de 2 % au cours des 12 derniers mois.



## Le marché de l'investissement au Portugal

### Évolution des volumes investis au Portugal par semestre

(en millions d'euros)



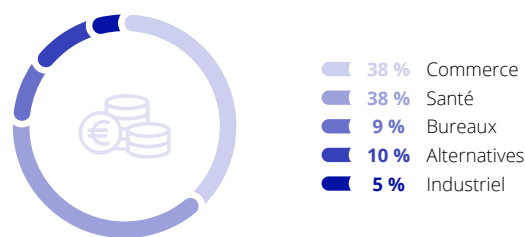
Sources : Cushman & Wakefield

Le marché de l'investissement dans l'immobilier tertiaire a ralenti en 2023, pour atteindre un volume total d'environ 1,7 millions d'euros investis, en baisse de 44 % par rapport à l'année précédente. Avec 95 transactions, l'année a été marquée par une prédominance de transactions de plus petite taille, le montant moyen des transactions tombant à 18 millions d'euros.

Face à la baisse des investissements étrangers, les investisseurs nationaux ont accru leur part de marché pour représenter 33 % du volume total investi.

La répartition des montants investis par secteur a démontré la résilience du commerce et de l'hôtellerie qui ont capté 38 et 37 % du volume annuel. Concernant les commerces, ce sont au total 650 millions d'euros investis,

### Volumes investis au Portugal par secteur



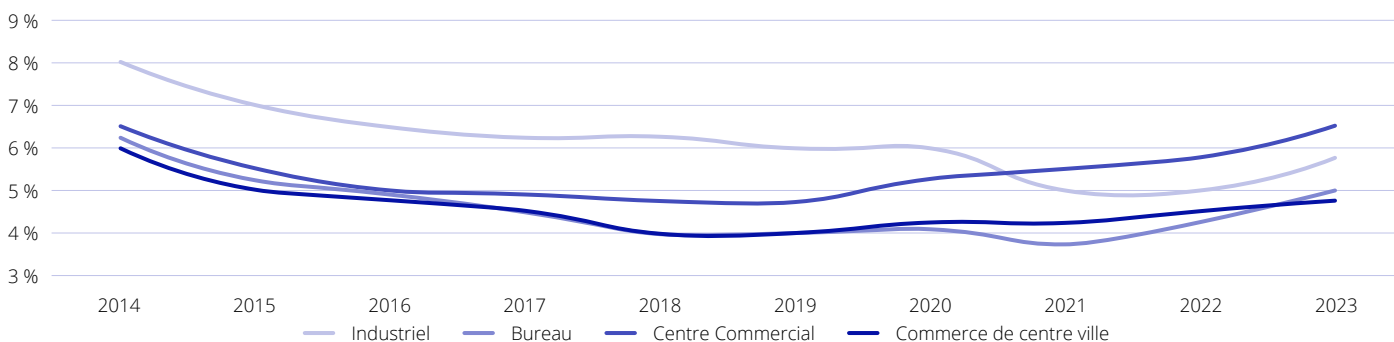
Sources : Cushman & Wakefield

les deux plus grandes transactions correspondaient à l'achat par LCN Capital Partners du projet Amália (un portefeuille de 50 supermarchés Pingo Doce et Continente) auprès de TREI pour 140 à 150 millions d'euros, et à l'achat d'un portefeuille de 5 parcs commerciaux pour environ 100 millions d'euros par First Retail Partners, un nouveau fonds du groupe Partners Group à gérer par Mitiska REIM.

Le secteur des bureaux a attiré 9 % du volume des transactions, soit 150 millions d'euros, suivi par le marché industriel et logistique qui n'a sécurisé que 5 % du montant investi.

Par conséquent, les taux de rendement ont été revus à la hausse pour toutes les catégories d'actifs.

### Évolution des taux de rendements prime au Portugal



Sources : Cushman & Wakefield

## Le marché du commerce au Portugal

Au cours de l'année 2023, 660 nouvelles ouvertures ont été enregistrées en 2023, soit 13 % de plus que l'année précédente. L'appétit pour les commerces de centre-ville est resté dominant, représentant 64 % de toutes les nouvelles ouvertures, suivi des centres commerciaux (18 %). Le secteur du Food and Beverage (F&B) est resté populaire, cumulant 44 % des nouveaux baux.

Les enseignes low cost non alimentaires, récemment arrivées sur le marché avec des plans d'expansion ambitieux, ont été les plus actifs au cours de l'année

écoulée. La marque danoise Normal a ainsi ouvert 15 commerces, suivi par la marque polonaise Pepco (14 ouvertures) et la marque allemande KiK (10 ouvertures). Dans le secteur de l'alimentaire, Aldi a ouvert 19 nouveaux magasins, Continente Bom Dia 17 et Mercadona 10.

La ville de Lisbonne reste la plus recherchée, captant 40 % de toutes les nouvelles ouvertures au Portugal, principalement en son centre-ville. Le secteur de la restauration a capté plus de la moitié des prises à bail, avec des concepts thématiques et en plus de l'intérêt

croissant pour les nouveaux concepts de boulangerie de quartier, offrant à la clientèle proximité et commodité, une tendance récemment observée également avec les supermarchés.

La ville de Porto a enregistré le deuxième plus grand nombre d'ouvertures dans le pays, bénéficiant d'environ 120 nouvelles unités, principalement en centre-ville, notamment au sein du quartier de Baixa. Le secteur de la restauration est resté le plus actif, illustré par l'expansion

## Le marché de la logistique au Portugal

Après avoir atteint un niveau historiquement élevé en 2021, la demande placée en immobilier industriel et logistique a ralenti au cours des deux dernières années, diminuant de 22 % en 2023, avec 450 800 m<sup>2</sup> de prise à bail. Il s'agit du troisième niveau le plus élevé de la décennie écoulée. Parmi les différentes transactions de grande envergure, notons la prise à bail de 54 000 m<sup>2</sup> à Loures par Lidl, la deuxième phase du projet Almeirim avec 47 000 m<sup>2</sup> loué à de Mercadona et 41 400 m<sup>2</sup> à Santo Tirso pris à bail par Aldi.

En termes de répartition géographique de la demande, les régions de Lisbonne et de Porto demeurent les plus populaires, captant respectivement 48 % et 25 % de la demande placée totale.

de la marque nationale Padaria Portuguesa avec trois nouveaux magasins.

Les loyers « prime » ont augmenté pour les commerces de centre-ville de Lisbonne et Porto passant respectivement de 1 090 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC à 1 140 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC et de 850 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC à 900 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC. Pour les retail parks, ils sont restés stables à 300 €/m<sup>2</sup>/an, HT, HC.

Le taux de vacance sur le marché de la logistique du Grand Lisbonne s'élevait à 4,2 %, soulignant la rareté de l'offre de qualité, ce qui stimule le développement de nouveaux projets. Dans ce contexte, 97 600 m<sup>2</sup> ont été achevés en 2023, tous dans le Grand Lisbonne et ont été 100 % loués.

De plus, 533 400 m<sup>2</sup> d'espaces logistiques sont actuellement en construction au Portugal, dont 64 % sont déjà préloués, principalement dans le Grand Lisbonne (306 600 m<sup>2</sup>) et le Grand Porto (123 000 m<sup>2</sup>).



Actif de Tournai,  
acquis en décembre 2022

### **3. Le patrimoine de la SCPI Cœur d'Europe**

---



# Patrimoine : le bilan 2023

L'année 2023 aura été marquée par la forte hausse des taux directeurs qui a conduit au durcissement des conditions de financement et plus largement à un fort attentisme de la part des investisseurs. Ce contexte a conduit à une correction des valeurs immobilières de certaines catégories d'actifs mais votre SCPI n'a été que très peu touchée par ce mouvement.

## L'Investissement en 2023

L'année 2023 aura permis à votre SCPI de faire l'acquisition de 13 actifs supplémentaires et de s'ouvrir au Portugal au 4<sup>e</sup> trimestre, pour une valeur totale (hors taxes, frais et droit) de plus de 45,4 M €. Malgré un ralentissement du volume investi engendré par le contexte économique, le travail constant et la réactivité des équipes d'investissement ont contribué à une progression annuelle de plus de 166,63 % du patrimoine (base valeur d'expertise) soit une valeur patrimoniale de plus de 74 M €.

Rappelons que le volume d'investissement ne se suffit pas à lui-même dans la valorisation du patrimoine mais que la diversité du parc locatif et la mutualisation des risques en assurent son équilibre et sa croissance. C'est ainsi que le portefeuille a pu s'enrichir de 17 locataires, d'activités et d'horizons différents qui ont ainsi permis d'étendre le maillage géographique et la diversité des typologies d'actifs.

Citons par exemple l'acquisition de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques en Espagne occupées par le locataire SESE, entreprise de renommée mondiale proposant une gestion complète des chaînes d'approvisionnement, ou encore celle du locataire OH'GREEN en Belgique, enseigne de jardinerie nationale, occupant plus de 13 000 m<sup>2</sup>.

Autre élément fondamental dans la pérennisation de votre SCPI et dans le maintien des objectifs de rendement, le volume des loyers facturables au titre des baux, qui à fin 2023 se portait à plus de 5,45 M €, soit une augmentation de plus de 154 %.

## La Gestion Locative et Immobilière

Autre membre actif de la performance immobilière, le service gestion locative et immobilière qui dans ce contexte atone est un pilier tant dans l'assurance du maintien des flux locatifs que dans celui du maintien du patrimoine.

Débutons l'analyse des critères de gestion par le Taux d'occupation financier (TOF) qui s'établit pour l'exercice 2023 à 99,69 %. Ce taux, dont la différence de 0,31 % représente 10 K€ de loyers supplémentaires potentiels, démontre la dynamique et le suivi constant des équipes de gestion dans la maîtrise du turn-over locatif et dans leur accompagnement.

Actif d'Hospitalet,  
acquis en avril 2023

Attaché au TOF par nature, le Taux d'occupation physique (TOP) s'établit quant à lui à 99,8 % et confirme l'encadrement rigoureux des locaux vacants, dont la surface ne représentait que 145 m<sup>2</sup> (1 lot en Belgique) à la fin de l'exercice.

Autre point, et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2023 à 96,6 %. Cette valeur reflète le suivi constant des encaissements et la proximité des équipes de gestion avec les locataires. La part des impayés ne concerne que 2 locataires en Espagne dont la situation à la fin de l'exercice a nécessité un lissage des loyers dus, dont une partie prévue sur l'année 2024.

Pour conclure sur cette année qui a largement pesé sur la situation économique de chacun des pays de la zone Euro, votre SCPI a su maintenir son fil directeur en profitant d'opportunités et devrait poursuivre sur 2024 pour se frayer une place en investissant dans un nouveau pays.

## Le patrimoine de la SCPI



25

ACTIFS



75 740 m<sup>2</sup>

SURFACE GLOBALE



44

LOCATAIRES

## Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2023

99,69 %

Taux d'occupation  
financier annuel

99,80 %

Taux d'occupation  
physique annuel

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023 \*

	Répartition géographique
Belgique	31,06 %
Espagne	48,27 %
Portugal	20,67 %
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

\* La répartition du patrimoine de la SCPI est calculée à partir du prix Hors Taxes, Frais et Droits

# Les acquisitions de 2023



## Montcada



**Prix d'acquisition AEM :** 4,2 M €  
**Locataire :** Lasu Marsa  
**Surface :** 4 020 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Janvier 2023



## Hospitalet



**Prix d'acquisition AEM :** 995 K €  
**Locataire :** Caja Madrid  
**Surface :** 266 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Avril 2023



## Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"



**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €  
**Locataire :** Transmission  
**Surface :** 2 469 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Avril 2023



## Gijón



**Prix d'acquisition AEM :** 1,6 M €  
**Locataire :** Dia Retail  
**Surface :** 1 781 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2023



## Llanes



**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** Dia Retail  
**Surface :** 913 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2023



## Zafra



**Prix d'acquisition AEM :** 1,6 M €  
**Locataire :** Dia Retail  
**Surface :** 3 765 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2023





### Zaragoza



**Prix d'acquisition AEM :** 3 M €

**Locataire :** Griferias Grober

**Surface :** 5 367 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juillet 2023



### Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18-20"



**Prix d'acquisition AEM :** 2,2 M €

**Locataire :** Gavilan S.A.

**Surface :** 3 477 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juillet 2023



### Pedrola



**Prix d'acquisition AEM :** 4,9 M €

**Locataire :** Grupo Logistico Sese

**Surface :** 10 017 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juillet 2023



### Oviedo

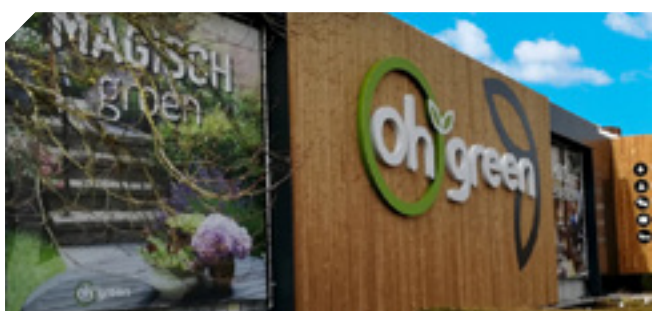


**Prix d'acquisition AEM :** 3,1 M €

**Locataire :** Ontier España S.L.

**Surface :** 1 885 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Août 2023



### Olen



**Prix d'acquisition AEM :** 9,7 M €

**Locataire :** Oh'Green

**Surface :** 13 546 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Août 2023



### Evora



**Prix d'acquisition AEM :** 4,3 M €

**Locataires :** Jom, Worten, etc.

**Surface :** 8 633 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2023



### Arruda dos Vinhos



**Prix d'acquisition AEM :** 4,4 M €

**Locataire :** Equanto

**Surface :** 7 024 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2023

## Les autres actifs de la SCPI



### Tournai



**Prix d'acquisition AEM :** 11,2 M €

**Locataire :** État Belge (Régie des Bâtiments)

**Surface :** 5 980 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2022



### Alicante

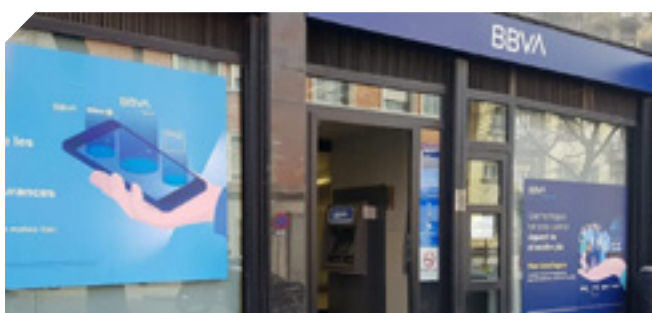


**Prix d'acquisition AEM :** 1,3 M €

**Locataire :** Pronovias

**Surface :** 365 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Novembre 2022



### Barcelone

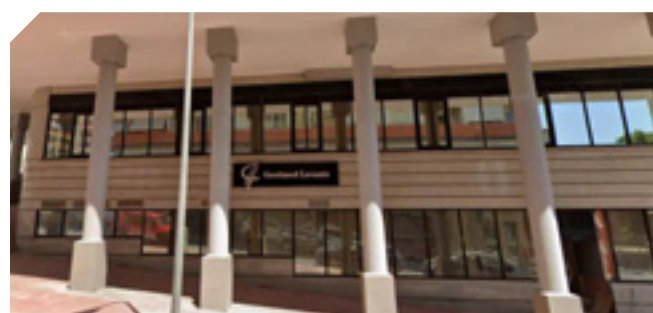


**Prix d'acquisition AEM :** 6,1 M €

**Locataires :** Portefeuille de 6 agences BBVA

**Surface :** 1 513 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juillet 2022



### Benidorm



**Prix d'acquisition AEM :** 899,4 K €

**Locataire :** Gestimed

**Surface :** 555 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Mai 2022/Décembre 2022



Actif de Bruxelles "Louise 500",  
acquis en août 2021



### Evere



**Prix d'acquisition AEM :** 540 K €

**Locataire :** Groupe Babilou

**Surface :** 632 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2021



### Bruxelles "Quai des Péniches"



**Prix d'acquisition AEM :** 1,2 M €

**Locataire :** Groupe Babilou

**Surface :** 523 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2021



### Bruxelles "Louise 500"



**Prix d'acquisition AEM de l'emphytéose :** 6,1 M €

**Locataire :** Multilocataire. Consulting & Expert comptable

**Surface :** 3 124,21 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Août 2021

# Surface du patrimoine

Immeubles	Localisation	Surface totales au 31/12/2023	Surfaces vacantes au 31/12/2023
Bruxelles "Louise 500" *	Belgique	2 843 m <sup>2</sup>	-
Bruxelles "Quai des Péniches"	Belgique	523 m <sup>2</sup>	-
Evere	Belgique	632 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>
Benidorm	Espagne	721 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Diputacio	Espagne	240 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Gran Vía	Espagne	199 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Madrazo	Espagne	224 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Plaza Mayor	Espagne	216 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Roger de Flor	Espagne	324 m <sup>2</sup>	-
BBVA - Sardenya	Espagne	310 m <sup>2</sup>	-
Alicante	Espagne	365 m <sup>2</sup>	-
Tournai	Belgique	5 980 m <sup>2</sup>	-
Montcada	Espagne	4 020 m <sup>2</sup>	-
Hospitalet	Espagne	266 m <sup>2</sup>	-
Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"	Espagne	2 469 m <sup>2</sup>	-
Gijón	Espagne	1 781 m <sup>2</sup>	-
Llanes	Espagne	913 m <sup>2</sup>	-
Zafra	Espagne	3 765 m <sup>2</sup>	-
Zaragoza	Espagne	5 367 m <sup>2</sup>	-
Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18-20"	Espagne	3 477 m <sup>2</sup>	-
Pedrola	Espagne	10 017 m <sup>2</sup>	-
Oviedo	Espagne	1 885 m <sup>2</sup>	-
Olen	Belgique	13 546 m <sup>2</sup>	-
Évora	Portugal	8 633 m <sup>2</sup>	-
Arruda dos Vinhos	Portugal	7 024 m <sup>2</sup>	-
<b>Total</b>	-	<b>75 740 m<sup>2</sup></b>	<b>145 m<sup>2</sup></b>

\* Acquisition de l'emphytéose





Actif de Bruxelles "Louise 500",  
acquis en août 2021

# 4. Données financières

---

# Le marché des parts

## Caractéristiques au 31 décembre 2023

Capital nominal	83 640 800,00 €
Prime d'émission	20 782 832,00 €
Total des souscription	104 423 632,00 €
Nombre de parts	522 755
Nombre d'associés	3 191
Valeur de retrait au 31/12/2023	176

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2023 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2023	Nombre d'associés au 31/12/2023	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2023 (€)
2023	83 640 800,00	64 594 800,00	522 755	3 191	7 751 376,00	200,00

## Évolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2021	-	N/A	-	N/A	-
2022	93	0,18 %	-	7	-
2023	526	0,26 %	-	10	-

## Évolution du prix de la part

Année	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	N/A *	200	200
Dividende net versé au titre de l'année par part ** (€)	5,00	10,00	10,47
Report à nouveau par part*** (€)	10,56	0,30	3,88

\* 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 2023 - diminué des acomptes sur dividendes versés) calculé en fonction de la jouissance des parts détenues sur l'année



# Les données financières

## Évolution par part des résultats financiers

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

	2021 (€)		2022 (€)		2023 (€)	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
<b>Revenus</b>						
Recettes locatives brutes	37,82	100,00 %	13,86	96,59 %	15,38	90,12 %
Produits financiers	-	-	-	-	1,68	9,87 %
Produits divers	-	-	0,49	3,40 %	-	-
<b>Total</b>	<b>37,82</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,35</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,07</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges (1)</b>						
Commission de gestion	1,11	2,95 %	0,92	6,44 %	1,46	8,57 %
Autres frais de gestion	12,95	34,25 %	1,53	10,68 %	0,95	5,59 %
Entretien du patrimoine	-	-	-	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,60	6,88 %	1,32	9,20 %	- 0,10	- 0,61 %
Charges financières	0,27	0,73 %	0,31	2,13 %	0,08	0,45 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,94</b>	<b>44,80 %</b>	<b>4,08</b>	<b>28,44 %</b>	<b>2,39</b>	<b>14,00 %</b>
<b>Amortissements nets (2)</b>						
Patrimoine	4,31	11,38 %	1,22	8,51 %	0,33	1,93 %
Autres	-	-	-	-	0,09	0,51 %
<b>Provisions nettes (2)</b>						
Pour travaux	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>4,31</b>	<b>11,38 %</b>	<b>1,22</b>	<b>8,51 %</b>	<b>0,42</b>	<b>2,44 %</b>
<b>Total</b>	<b>21,25</b>	<b>56,18 %</b>	<b>5,30</b>	<b>36,95 %</b>	<b>2,72</b>	<b>15,94 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>16,57</b>	<b>43,82 %</b>	<b>9,05</b>	<b>63,05 %</b>	<b>14,26</b>	<b>83,55 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnels sur op/ gestion	-	-	-	-	0,00	0,00 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	-	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés	1,01	2,67 %	-	-	-	-
Résultat net	15,56	41,15 %	9,05	63,05 %	14,26	83,55 %
<b>Revenus distribués (3)</b>	<b>5,00</b>	<b>13,22 %</b>	<b>10,00</b>	<b>69,67 %</b>	<b>10,47</b>	<b>61,35 %</b>

(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 31/12/2023, l'endettement de la SCPI Cœur d'Europe représente 1,31 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur d'Europe n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2023.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI d'autres méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 84,51 % au 31 décembre 2023.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 105,39 % au 31 décembre 2023.

## Politique de rémunération

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2023 sont de 2 966 920 €, dont 619 219 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2023 de 34 équivalents temps plein.

En 2023, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2023, égalait 1 042 784 €, dont 426 704 € de rémunération variable.

## Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2022 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	39 921 408,00	64 502 224,00	104 423 632,00
+ Emprunt	1 035 175,62	- 65 950,57	969 225,05
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	2 240 809,08	2 172 955,47	4 413 764,55
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	4 667 376,16	7 751 678,89	12 419 055,05
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	25 546 904,85	46 578 877,90	72 125 782,75
- Achats titres de sociétés	-	-	-
- Apport en compte courant ou prêt	-	-	-
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	13 854,16	426 666,68	440 520,84
<b>Sommes restantes à investir</b>	<b>8 487 639,37</b>	<b>7 506 094,49</b>	<b>15 993 733,86</b>

## Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2022
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	3 460 399,72	842 300,73	6,62	4,21
Excédent brut d'exploitation	3 319 266,21	642 553,15	6,35	3,21
Résultat de l'exercice	3 208 096,05	549 783,87	6,14	2,74
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	83 640 800,00	32 049 120,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	88 461 323,66	33 031 060,88	169,22	164,90
Immobilisations locatives	71 926 894,10	25 441 764,28	137,59	127,01
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	74 001 190,00	27 315 000,00	141,56	136,37
Valeur de réalisation	90 535 619,56	34 904 297,00	173,19	174,25
Valeur de reconstitution	110 140 617,21	42 747 090,00	210,69	213,41

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2023

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	32 049 120,00	-	51 591 680,00	83 640 800,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	7 872 288,00	-	12 910 544,00	20 782 832,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 908 488,13	-	- 9 924 331,47	- 16 832 819,60
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	75 862,17	- 57 721,16	-	18 141,01
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2022	549 783,87	- 549 783,87	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-	-	- 3 208 096,05	3 208 096,05
Acomptes sur distribution	- 607 505,03	607 505,03	- 2 355 725,80	- 2 355 725,80
<b>Total général</b>	<b>33 031 060,88</b>	<b>-</b>	<b>49 014 070,68</b>	<b>88 461 323,66</b>

## État du patrimoine au 31/12/2023

En €	Exercice 2022				Exercice 2023			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
<b>Placements immobiliers</b>								
<b>Immobilisations locatives</b>								
Terrains et constructions locatives	+	19 629 691,85	+	20 797 000,00	+	66 189 038,55	+	67 505 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	5 812 072,43	+	6 518 000,00	+	5 737 855,55	+	6 496 190,00
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	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>25 441 764,28</b>		<b>27 315 000,00</b>		<b>71 926 894,10</b>		<b>74 001 190,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>								
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total II (placements financiers)</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</b>		<b>-</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	+	30 440,00	+	30 440,00	+	164 499,32	+	164 499,32
Autres créances	+	471 126,16	+	471 126,16	+	2 329 790,13	+	2 329 790,13
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>								
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	9 158 867,00	+	9 158 867,00	+	18 904 401,60	+	18 904 401,60
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>9 660 433,16</b>		<b>9 660 433,16</b>		<b>21 398 691,05</b>		<b>21 398 691,05</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dettes</b>								
Dettes financières	-	1 035 175,62	-	1 035 175,62	-	969 225,05	-	969 225,05
Dettes d'exploitation	-	203 533,00	-	203 533,00	-	1 394 100,48	-	1 394 100,48
Dettes diverses	-	428 034,00	-	428 034,00	-	1 534 623,57	-	1 534 623,57
Dettes diverses/Distribution	-	227 838,94	-	227 838,94	-	979 205,93	-	979 205,93
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>- 1 894 581,56</b>		<b>- 1 894 581,56</b>		<b>- 4 877 155,03</b>		<b>- 4 877 155,03</b>

...

## État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

En €	Exercice 2022					Exercice 2023				
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées			Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>										
Charges constatées d'avance	+	-	+	-	+	12 893,54	+	12 893,54		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-	+	-	+	-		
Produits constatés d'avance	-	176 555,00	-	176 555,00	-	-	-	-		
<b>Total V (comptes de régularisation actif et passif)</b>		<b>- 176 555,00</b>		<b>- 176 555,00</b>		<b>12 893,54</b>		<b>12 893,54</b>		
<b>Capitaux propres comptables</b>		<b>33 031 060,88</b>		<b>-</b>		<b>88 461 323,66</b>		<b>-</b>		
<b>Valeur estimée du patrimoine*</b>		<b>-</b>		<b>34 904 296,60</b>		<b>-</b>		<b>90 535 619,56</b>		

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971



Actif de Arruda dos Vinhos, acquis en décembre 2023

## Compte de résultat du 31/12/2023

En € (Hors Taxes)	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	852 047,91	3 730 029,10
Charges facturées	213 603,94	474 353,31
Produits annexes	50 025,00	50,00
Autre produits divers	29 677,38	155,75
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	950,00
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>1 145 354,23</b>	<b>4 205 538,16</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	213 603,94	474 353,31
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	74 216,82	93 748,08
Autres charges immobilières	160 828,45	320 859,24
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
<b>Total II (charges immobilières)</b>	<b>448 649,21</b>	<b>888 960,63</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = I - II</b>	<b>696 705,02</b>	<b>3 316 577,53</b>

...

## Compte de résultat du 31/12/2023 (suite)

En € (Hors Taxes)	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	5 419 325,24	9 924 331,47
Reprises de provision pour créances douteuses	-	-
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>5 419 325,24</b>	<b>9 924 331,47</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de Gestion	56 120,60	367 981,04
Commissions de Souscriptions	3 568 488,16	7 751 376,00
Frais d'acquisition	1 850 534,19	2 172 955,47
Diverses charges d'exploitation	72 567,53	102 144,47
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II (charges d'exploitation)</b>	<b>5 547 710,48</b>	<b>10 394 456,98</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II</b>	<b>- 128 385,24</b>	<b>- 470 125,51</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	16,55	379 066,11
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total II (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>379 066,11</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	18 552,46	17 323,08
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II (charges financières)</b>	<b>18 552,46</b>	<b>17 323,08</b>
<b>Résultat financier C = I - II</b>	<b>- 18 535,91</b>	<b>361 743,03</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	99,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>99,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I - II</b>	<b>-</b>	<b>- 99,00</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)</b>	<b>549 783,87</b>	<b>3 208 096,05</b>

## Soldes intermédiaires de gestion

<b>Produit de l'exercice (€)</b>	
Loyers	3 730 029,10
Charges facturés	474 353,31
Autres produits divers	9 925 487,22
<b>Total</b>	<b>14 129 869,63</b>
<b>Charges immobilières (€)</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	474 353,31
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	320 859,24
<b>Total</b>	<b>795 212,55</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€)</b>	
	<b>13 334 657,08</b>
Charges d'exploitation de la société	10 394 456,98
<b>Exédent brut d'exploitation (€)</b>	
	<b>2 940 200,10</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	93 748,08
Reprise dotation provision 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>2 846 452,02</b>
Produits financiers	379 066,11
Charges financières	17 323,08
<b>Résultat net des opérations financières</b>	<b>361 743,03</b>
<b>Résultat courant (€)</b>	
	<b>3 208 195,05</b>
Produits exceptionnels	- 99,00
Charges exceptionnelles	-
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>- 99,00</b>
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>3 208 096,05</b>



Actif de Olen,  
acquis en août 2023

## Tableau de financement

En €	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>2 354 391,63</b>	<b>9 158 866,52</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	549 783,87	3 208 096,05
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	24 301 706,76	54 577 892,53
Variation des dettes hors solde sur dividendes	749 803,13	1 790 898,04
Dotation aux provisions	74 216,82	93 748,08
Dépôts reçus	135 082,48	1 180 978,79
<b>Total des ressources</b>	<b>25 810 593,06</b>	<b>60 851 613,49</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	333 788,16	2 171 474,71
<b>Distribution de l'exercice</b>		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	607 505,03	2 355 725,80
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
<b>Acquisitions d'actifs</b>	<b>18 064 824,98</b>	<b>46 578 877,90</b>
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
<b>Total des emplois</b>	<b>19 006 118,17</b>	<b>51 106 078,41</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>9 158 866,52</b>	<b>18 904 401,60</b>



## Détail du compte de résultat

Charges (€)	2022	2023
<b>Charges immobilières</b>	<b>379 158,03</b>	<b>760 916,65</b>
Charges récupérables auprès des locataires	279 279,27	437 883,71
Charges non récupérables	22 720,00	- 31 410,45
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	-	-
Impôts et taxes	51 575,12	317 350,57
Honoraires liés aux contentieux locatifs	422,00	592,00
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	-	17 361,70
Honoraires divers	25 161,64	19 139,12
Pertes sur créance irrécouvrable	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>3 624 608,76</b>	<b>8 119 357,04</b>
Honoraires sur recettes locatives et financières nettes encaissées	56 120,60	367 981,04
Honoraires sur souscription	3 568 488,16	7 751 376,00
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>67 841,89</b>	<b>136 440,37</b>
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	11 257,66	14 935,96
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	22 428,50	24 761,00
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	34 155,73	96 743,41
CVAE CFE	-	-
Frais d'actes	-	-
Diverses charges de gestion courante	-	-
<b>Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>1 850 534,19</b>	<b>2 172 955,47</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>74 216,82</b>	<b>93 748,08</b>
Sont détaillées au point « état des provisions »	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>18 552,46</b>	<b>17 323,08</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Indemnité judiciaire	-	-
Pénalités	-	99,00
Locataire irrécouvrable	-	-
<b>Impôts sur les bénéfices</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

...

## Détail du compte de résultat (suite)

Produits (€)	2022	2023
<b>Produits de l'activité immobilières</b>	<b>1 145 354,23</b>	<b>4 204 588,16</b>
Loyers de vos immeubles	852 047,91	3 730 029,10
Charges refacturées	213 603,94	474 353,31
Autres produits	79 702,38	205,75
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>5 419 325,24</b>	<b>9 925 281,47</b>
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprise de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	5 419 325,24	9 925 281,47
Honoraires de souscription prélevés sur la prime d'émission	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>16,55</b>	<b>379 066,11</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie, les intérêts de retard facturés aux locataires et produits financiers reçus des filiales	16,55	379 066,11
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
Indemnités de déspecialisation sur l'immeuble « Rue du Rendez-vous »	-	-
Refacturations diverses exceptionnelles	-	-
<b>Total produits</b>	<b>6 564 696,02</b>	<b>14 508 935,74</b>
<b>Total des charges</b>	<b>6 014 912,15</b>	<b>11 300 839,69</b>
<b>Résultat</b>	<b>549 783,87</b>	<b>3 208 096,05</b>



Actif de Evere,  
acquis en décembre 2021



Actif de Montcada,  
acquis en janvier 2023

# **5. Comptes et annexes au 31/12/2023**

---

# Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2023, 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 2023 » 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 nonrecouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	19 629 691,85	46 578 877,90	-	66 208 569,75
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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>25 546 904,85</b>	<b>46 578 877,90</b>	<b>-</b>	<b>72 125 782,75</b>

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2023
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Affectation du résultat (€)	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
Résultat de l'exercice antérieur	549 783,87	3 208 096,05	549 783,87	3 208 096,05
Dividendes versés aux associés	- 607 505,03	- 2 355 725,80	- 607 505,03	- 2 355 725,80
Report à nouveau	75 862,17	-	57 721,16	18 141,01
<b>Total</b>	<b>18 141,01</b>	<b>852 370,25</b>	<b>-</b>	<b>870 511,26</b>

État des créances (€)	Montant N	Montant N-1
Créances locatives	164 499,32	30 440,00
Créances fiscales	16 587,88	65 867,16
Débiteurs divers	1 106 957,08	332 460,84
Débiteurs divers	440 520,84	13 854,16
<b>Total</b>	<b>1 728 565,12</b>	<b>442 622,16</b>

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer

Les débiteurs divers correspondent principalement au compte courant avec Antares

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	1 351 270,02	-	1 351 270,02
Dettes bancaires	969 225,05	67 096,33	902 128,72
Dettes fiscales	157 623,72	157 623,72	-
Associés solde sur distribution	979 205,93	979 205,93	-
Créditeurs divers	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 830,46	42 830,46	-
<b>Total</b>	<b>3 500 155,18</b>	<b>1 246 756,44</b>	<b>2 253 398,74</b>

Les dettes fiscales représentent la TVA espagnole

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Capital souscrit	32 049 120,00	51 591 680,00	-	83 640 800,00
Prime d'émission	7 872 288,00	12 910 544,00	-	20 782 832,00
Prélevement sur prime d'émission	- 6 908 488,13	-	9 924 331,47	- 16 832 819,60
<b>Total</b>	<b>33 012 919,87</b>	<b>64 502 224,00</b>	<b>9 924 331,47</b>	<b>87 590 812,40</b>

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
	-	-	-	-

#### Engagements reçus

Néant

#### Engagements donnés

Néant

### Engagement hors-bilan au 31/12/2023

	Exercice N
Dettes garanties	1 182 500,00
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties donnés	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

### Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2023 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2023 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
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	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Immobilisations financières contrôlées

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

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

## Immobilisations financières

	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part détenue
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
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>	-	-	-	-	-	-	-

	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>	-	-	-	-



Actif de Evora,  
acquis en décembre 2023

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 31/12/2023 (€)
Bruxelles "Louise 500" *	2 843 m <sup>2</sup>	04/08/2021	6 101 228	5 917 213	184 015	6 496 190
Bruxelles "Quai des Péniches"	523 m <sup>2</sup>	03/12/2021	1 197 442	1 035 000	162 442	1 211 000
Evere	632 m <sup>2</sup>	03/12/2021	540 017	465 000	75 017	651 000
Benidorm	721 m <sup>2</sup>	06/05/2022 & 02/12/2022	1 296 949	1 214 999	81 950	1 415 000
BBVA - Diputacio	240 m <sup>2</sup>	28/07/2022	916 300	900 000	16 300	1 100 000
BBVA - Gran Vía	199 m <sup>2</sup>	28/07/2022	1 081 100	1 050 000	31 100	880 000
BBVA - Madrazo	224 m <sup>2</sup>	28/07/2022	971 680	940 000	31 680	1 140 000
BBVA - Plaza Mayor	216 m <sup>2</sup>	28/07/2022	579 075	550 000	29 075	630 000
BBVA - Roger de Flor	324 m <sup>2</sup>	28/07/2022	1 166 170	1 140 000	26 170	1 280 000
BBVA - Sardenya	310 m <sup>2</sup>	28/07/2022	1 145 160	1 120 000	25 160	1 140 000
Alicante	365 m <sup>2</sup>	25/11/2022	1 284 836	1 217 000	67 836	1 170 000
Tournai	5 980 m <sup>2</sup>	22/12/2022	11 194 219	9 920 000	1 274 219	10 641 000
Montcada	4 020 m <sup>2</sup>	26/01/2023	4 273 231	4 050 000	223 231	4 080 000
Hospitalet	266 m <sup>2</sup>	13/02/2023	995 062	940 000	55 062	920 000
Mejorada del Campo "C. Segura B.9-10"	2 469 m <sup>2</sup>	21/02/2023	1 811 324	1 700 000	111 324	1 870 000
Gijón	1 781 m <sup>2</sup>	29/06/2023	1 647 581	1 600 000	47 581	1 670 000
Llanes	913 m <sup>2</sup>	29/06/2023	1 544 607	1 500 000	44 607	1 500 000
Zafra	3 765 m <sup>2</sup>	29/06/2023	1 626 986	1 580 000	46 986	1 640 000
Zaragoza	5 367 m <sup>2</sup>	04/07/2023	3 003 262	2 875 000	128 262	2 770 000
Mejorada del Campo "C. Segura B.6-17-18-20"	3 477 m <sup>2</sup>	18/07/2023	2 804 482	2 623 355	181 127	2 640 000
Pedrola	10 017 m <sup>2</sup>	25/07/2023	4 934 847	4 700 000	234 847	4 720 000
Oviedo	1 885 m <sup>2</sup>	01/08/2023	3 119 712	3 000 000	119 712	3 000 000
Olen	13 546 m <sup>2</sup>	16/08/2023	9 713 371	8 619 660	1 093 711	8 637 000
Évora	8 633 m <sup>2</sup>	19/12/2023	8 910 504	8 250 000	660 504	8 700 000
Arruda dos Vinhos	7 024 m <sup>2</sup>	19/12/2023	4 352 214	4 020 000	332 214	4 100 000
<b>Total</b>	<b>75 740 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>76 211 359</b>	<b>70 927 227</b>	<b>5 284 132</b>	<b>74 001 190</b>

\* Acquisition de l'emphytéose

Participation contrôlées	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 31/12/2023 (€)
Néant	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 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 31/12/2023</b>		522 755
<b>En €</b>	<b>Montant total</b>	<b>Montant par part</b>
Placement immobiliers	71 926 894,10	-
Autre actifs nets (1)	16 534 429,56	-
<b>Valeur comptable</b>	<b>88 461 323,66</b>	<b>169,22</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	74 001 190,00	-
Autre actifs nets (1)	16 534 429,56	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>90 535 619,56</b>	<b>173,19</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12 % TTC du prix de souscription)	12 546 120,00	-
Frais d'acquisition du patrimoine	4 468 836,00	-
Brokers fees	2 590 041,65	-
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>110 140 617,21</b>	<b>210,69</b>

(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 2023, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur d'Europe ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible aux critères environnementaux et sociaux, elle s'engage dans une démarche progressive d'analyse de son portefeuille immobilier afin de mettre en place une politique de durabilité sur l'ensemble de son patrimoine dans les années à venir. A ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SCPI.



Actif de Zaragoza,  
acquis en juillet 2023



Actif de Bruxelles "Louise 500",  
acquis en décembre 2021

## **6. Rapports et projets de résolutions à 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 2023 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 2 résolutions :

- Modification de l'article 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI pour corriger une erreur matérielle
- Pouvoirs pour les formalités

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

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

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

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

**La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER**

# Le rapport du Conseil de Surveillance

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI CŒUR D'EUROPE clos le 31 décembre 2023.

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

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2023, la collecte nette de la SCPI s'est élevée à 64 502 224 euros, dont 92 576 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 64 594 800 euros correspondant à la souscription de 322 974 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 104 423 632 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 30 mai 2024, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 13 nouveaux actifs en 2023, ces derniers étant situés à 53 % en Espagne, 27 % au Portugal et 20 % en Belgique.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 63 163 m<sup>2</sup> supplémentaires de commerces, bureaux et activités, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive): Oh'Green, JOM, Sportzone, Grupo Logistico Sese, DIA ou encore Ontier.

Ces investissements, constitués de commerces, bureaux et activités, permettent de diversifier le patrimoine de la SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2023 de ces nouveaux actifs est de 7,12 % AEM et celui de l'ensemble des actifs est compris entre 5,49 % AEM et 11,64 % AEM.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR D'EUROPE s'élève à 70 927 227 € hors droits, soit 76 211 359 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 30 mai 2024, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR D'EUROPE réalisée à la fin de l'exercice 2023 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 74 001 190 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR D'EUROPE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 30 mai 2024.

L'exercice 2023 fait apparaître un résultat net de 3 208 096,05 €, contre 549 783,87 € en 2022, soit une progression de 484 %. Par part en jouissance, le résultat net passe de 9,05 € en 2022 à 14,26 € en 2023. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 18 141,01 €) est de 3 226 237,06 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat distribuable comme suit :

- Distribution de dividendes pour 2 355 725,80 € (soit 10,47 € par part),
- Affectation du solde en report à nouveau pour 870 511,26 €.

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

## Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier

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

## Projet de résolutions à l'Assemblée Générale

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 30 mai 2024 est soumis à votre approbation.

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

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 28 juin 2024, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 30 mai 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Monsieur Julien GRAILHES,  
Président du Conseil de Surveillance**



# Le rapport du Commissaire aux comptes

Aux Associés,

## 1. 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 COEUR D'EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.

## 2. Fondement de l'opinion

### *Référentiel de l'audit*

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

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

### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## 3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 oeuvre 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.

#### **4. 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 les textes légaux et réglementaires.

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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

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

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

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 12 mai 2021 pour une durée de 5 ans.

#### **6. 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 oeuvre 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 11 juin 2024,  
**Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit et Associés**

# Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

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

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

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

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

## Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Commission de souscription.**

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10 % HT (12 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.

Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 7.751.376 € TTC ;

- **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 8,33 % HT (10 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 329.025,40 € TTC ;

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5 % HT soit 6 % TTC) du prix net vendeur.

Au 31 décembre 2023, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris le 11 juin 2024,  
**Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit et Associés**

# Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale

## À titre ordinaire

---

1

### Première résolution

#### *Approbation des comptes et rapport annuel*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 3 208 096,05 € et un capital social nominal de 83 640 800 €.

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

---

2

### Deuxième résolution

#### *Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023*

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 3 226 237,06 € (Résultat 2023 : 3 208 096,05 € + Report à nouveau : 18 141,01 €) à la distribution de dividendes pour 2 355 725,80 € et le solde au report à nouveau, soit 870 511,26 €.

---

3

### Troisième résolution

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

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR D'EUROPE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- Valeur comptable : 88 461 323,66 €, soit 169,22 € par part ;
  - Valeur de réalisation : 90 535 619,56 €, soit 173,19 € par part ;
  - Valeur de reconstitution : 110 140 617,21 €, soit 210,69 € par part.
- 

4

### Quatrième résolution

#### *Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier*

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

## 5

### Cinquième résolution

#### ***Autorisation à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties***

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR D'EUROPE, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% au total de la valeur des actifs immobiliers de la Société détenus directement ou indirectement.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse ou à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

En conséquence, dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR D'EUROPE, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour 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, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

## 6

### Sixième résolution

#### ***Pouvoirs pour les formalités***

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

[Suite...](#)



## À titre extraordinaire

---

1

### Première résolution

#### **Modification de l'article 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI, afin de corriger une erreur matérielle, comme suit :

#### **Ancienne rédaction**

##### **« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

*Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la Société de Gestion.*

*La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de quatre (4) parts.*

*De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de quatre (4) parts la participation d'un associé dans la Société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros. »*

#### **Nouvelle rédaction**

##### **« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Le prix de souscription des parts, les conditions de libération et la date d'entrée en jouissance de ces parts sont déterminés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de dix (10) parts.

De même, elle ne peut pas accepter de retraits partiels ni de cessions partielles qui ont pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la Société. La libération intégrale du prix des parts (capital et prime d'émission) est demandée à la souscription. En dehors des retraits, le capital social peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant, toutefois, en aucun cas, être ramené en deçà du minimum légal de sept cent soixante mille (760 000) euros. »

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

2

### Deuxième résolution

#### **Pouvoirs pour les formalités**

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

