



RAPPORT ANNUEL 2019





Nocibé
Parfums & Beauté

ure

HOMENESSANTS

maman
parfum
d'amour

La
collection
est en

FLOWERBYKENZO



SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	- 04 -
LA SCPI CŒUR DE VILLE	- 05 -
LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX	- 06 -
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	- 08 -
CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CŒUR DE VILLE	- 09 -
DONNÉES FINANCIÈRES	- 14 -
COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019	- 25 -
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	- 31 -
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	- 32 -
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	- 35 -
PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	- 36 -

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 658 250,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER / Inès DIAS - Directeurs Généraux

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322982075

Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52
Nous contacter : contact@sogenial.fr
Retrouvez-nous sur Internet : www.sogenial.fr

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

Conformité A.M.F. de la société de gestion :
SOGENIAL IMMOBILIER en tant que société de gestion de portefeuille est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 12000026 , depuis le 26 septembre 2012.
SOGENIAL IMMOBILIER est agréée en tant que société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE (A.I.F.M.), depuis le 10 juin 2014.

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

Suivi des conflits d'intérêts :
Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2019.



SCPI CŒUR DE VILLE

Cœur de Ville est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en murs de magasins. La SCPI Cœur de Ville a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 mars 2013, sous le n° CPI20130004.

CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR DE VILLE

- **Monsieur Jacques BALESE**
- **Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST**
- **Madame Patricia de FIGUEIREDO**
- **Monsieur André HALOCHE**
- **Monsieur Samuel PIOVESAN**
- **Monsieur Jean ROLLAND**

La SCI les Enfants Rouges représentée par Monsieur François Chaillet (avocat)

Le Conseil de Surveillance a été élu par l'Assemblée Générale de la Société du 28 juin 2019 pour une durée de 3 ans.

EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX

Le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 29 juin 2017 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 par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019.

Le mot des Directeurs Généraux



Chers associés,

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

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

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

Ces contraintes nous ont amené à gérer avec précaution notre politique d'investissement et à acquérir deux nouveaux actifs pour votre SCPI : un magasin Norma situé à Freyming Merlebach dans l'est et un ensemble commercial situé à Loche avec notamment un supermarché bio.

Le TDVM moyen des SCPI s'est durablement installé sous la barre des 5 % en s'établissant à 4,40 % en 2019 pour les SCPI d'immobilier d'entreprises. Cœur de Ville poursuit son objectif de revalorisation de son DVM pour vous distribuer en 2019 un rendement de 5,30 %. Nous avons également revalorisé la valeur de la part de 1,50 % au 15 juin 2019 pour la porter de 203 € à 206 €. La performance globale de votre SCPI est ainsi de 6,80 % pour 2019.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Inès DIAS et Jean-Marie SOUCLIER
Directeurs Généraux



promod

LES ROSES
29

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2019 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

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

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

La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER

Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2019

Capital nominal : **9 305 120 €**
Capital nominal (en cours) : **270 880 €**
Prime d'émission : **2 402 867 €**
Prime d'émission (en cours) : **77 878 €**
Total des souscriptions : **12 056 745 €**
Nombre de parts : **59 850**
Nombre d'associés : **185**
Valeur de retrait au 31.12.2019 : **183,13 €**



LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

En 2019, la SCPI Cœur de Ville a investi dans 2 nouveaux actifs immobiliers.



NORMA Freyming (57) - Commune adjacente à la frontière allemande

Prix d'acquisition : 1 440 000 €
Surface : 1 235 m²
Date d'acquisition : septembre 2019



KRYS, GRAND PANIER BIO, MARIE BLACHÈRE, COIFF&CO Loches (37) - zone commerciale de Vauzelle - Loches

Prix d'acquisition : 1 710 000 €
Surface : 1 200 m²
Date d'acquisition : décembre 2019



Pharmacie Lafayette
Pharmacie, parapharmacie,
orthopédique
Centre commercial Cognac
87000 Limoges



Maroquinerie Florence
Maroquinerie indépendante
37 rue de la mairie
59500 Douai



Claude Krief Création
Prêt à porter pour femme
28 rue des Sieurs
61000 Alençon



Nocibé
Enseigne nationale de
parfumerie
13 rue de la République
09100 Pamiers



L'atelier du sourcil
Enseigne de soins esthétiques
71 rue de Charenton
75012 Paris



Z
Prêt à porter enfant
19 avenue Jean Mabuse
59600 Maubeuge



Ohmled
Magasin spécialisé luminaires
82 avenue Aristide Briand
92120 Montrouge



Biocoop
société bioalpes - alimentation
biologique
489 route de Lyon
38110 St-Jean-De-Soudain



BASIC FIT
Centre de remise en forme
4, rue François-Xavier Bichat
39 100 Dole



PRO GSM
Téléphonie mobile
4, rue de la Paix
59300 Valenciennes



CAROLL
Prêt à porter
6, rue Chartraine
27 000 Evreux



PROMOD
Prêt à porter
64 bis, bd de la République
47 000 Agen



SILVER SMOKE
Cigarette électronique
5, rue Alfred de Lassence
64 000 Pau



SQUARE HABITAT
Agence immobilière
18, Quai Dampierre
10 000 Troyes



KARL MARC JOHN
Prêt à porter
10, rue Victor Hugo
36 000 Chateauroux

GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2019, les loyers représentent 81,40% des recettes immobilières de la SCPI.

Au 31 décembre 2019, les charges d'exploitation représentent 23,51% des recettes locatives de la SCPI. Ces charges correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, commission bancaire, évaluateur, dépositaire).

Au 31 décembre 2019, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 69% aux locataires.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Superficie globale (m ²)	7 267,37
Superficie vacante (m ²)	704,00
Taux d'occupation physique annuel	95,64%
Taux d'occupation financier annuel	95,04%

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Locaux commerciaux	Habitation
Paris	0,5%	
Région parisienne	1,5%	
Province	94,5%	3,5%
Totaux	96,5%	3,5%

SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2019	Surfaces vacantes au 31/12/2019
Maubeuge	180 m ²	0 m ²
Limoges	218 m ²	0 m ²
Alençon	629 m ²	629 m ²
Pamiers	110 m ²	0 m ²
Douai	304 m ²	0 m ²
Paris	41 m ²	0 m ²
Montrouge	110 m ²	0 m ²
St jean de soudan	380 m ²	0 m ²
Dole	1250 m ²	0 m ²
Valencienne	124 m ²	0 m ²
Pau	51 m ²	0 m ²
Troyes	178 m ²	0 m ²
Chateauroux	82 m ²	0 m ²
Fleyming	1235 m ²	0 m ²
Loches	1200 m ²	0 m ²
SCI Antares - Agen (100%)	860 m ²	75 m ²
SCI Antares - Evreux (100%)	315 m ²	0 m ²
TOTAL SCPI	7 267 m²	704 m²

PARTS DE LA SCPI CŒUR DE VILLE

La SCPI CŒUR DE VILLE est à capital variable, il n'y a donc pas de marché secondaire.

Au cours de l'exercice 2019, 20 361 parts ont été souscrites.

Date de création : 05 décembre 2012

Date d'ouverture au public : 25 mars 2013

Prix nominal de la part : 160,00 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2018 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2019	Nombre d'associés au 31/12/2019	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2019 (€)
2019	9 576 000,00	3 257 760,00	59 850	185	389 396,84	206,00

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1 ^{er} Janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T de la gérance sur les cessions ou les retraits
2015	0	0,00%	0	0	0
2016	176	1,16%	0	7	0
2017	125	0,55%	0	7	0
2018	0	0	0	0	0
2019	250	0,42%	0	7	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (€)

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} Janvier	200	200	200	200	203
Dividende versé au titre de l'année	10	10	10	10,25	10,78
Rentabilité de la part *	5,00%	5,00%	5,00%	5,13%	5,31%
Report à nouveau par part **	0,23568079	0,53618581	0,53039114	0,45311942	2,57745892

* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription

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

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2019 l'endettement de la SCPI CŒUR DE VILLE représente 27,44% de la capitalisation.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

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

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

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	VALEUR PAR PART 2019 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2018 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2017 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2016 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2015 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
-Recettes locatives brutes	12,51	78,63%	9,95	87,68%	9,30	96,84%	9,33	100,00%	11,87	99%
-Produits financiers	3,36	21,12%	1,39	12,22%		0,00%	-	0%	0,02	0%
-Produits divers	0,04	0,25%	0,01	0,10%	0,30	3,16%	-	0%	0,04	0%
Total	15,91	100,00%	11,35	100,00%	9,60	100,00%	9,33	100,00%	11,94	100%
Charges (1)										
-Commission de gestion	1,19	7,46%	0,86	7,62%	0,69	7,16%	0,72	7,75%	0,93	8%
-Autres frais de gestion	0,89	5,58%	0,74	6,52%	0,71	7,44%	1,01	10,86%	1,26	11%
-Entretien du patrimoine	0,28	1,75%	-	0,00%	0,02	0,18%	-	0%	-	0%
Charges locatives non récupérables	0,25	1,58%	0,34	2,96%	0,28	2,96%	0,01	0,11%	0,13	1%
Charges financières	0,54	3,37%	0,29	2,59%	0,00	0,00%	-	0,11%	-	0%
Sous-total charges externes	3,14	19,74%	2,24	19,69%	1,70	17,73%	1,75	18,72%	2,32	19%
Amortissements nets (3)										
-Patrimoine	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
-Autres	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	0,04	0,31%
Provisions nettes (3)										
-Pour travaux	0,08	0,49%	0,11	0,95%	-	0%	0,09	0,95%	0,12	1%
-Autres	-0,07	-0,61%	-0,23	-2,07%	0,92	9,60%	0,46	4,91%	-	0%
Sous-total charges internes	-0,01	-0,13%	-0,13	-1,12%	0,92	9,60%	0,55	5,86%	0,16	1%
Total										
Résultat courant	12,79	80,38%	9,25	81,43%	6,98	72,66%	7,03	75,42%	9,46	79%
Résultat exceptionnel		0,00%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Revenus distribués (2)	10,84	68,11%	8,81	77,60%	7,20	75,00%	6,98	74,89%	8,89	74%

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018 depuis l'origine des fonds (€)	Durant l'année 2019 (€)	Total au 31/12/2019 (€)
Fonds collectés	7 897 800,00	4 158 945,00	12 056 745,00
+ Emprunt	1 306 895,24	360 522,13	1 667 417,37
+Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	595 276,45	231 676,60	826 953,05
-Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	641 558,20	384 429,04	1 025 987,24
-Achats d'immeubles et travaux immobilisés	6 056 350,00	3 150 000,00	9 206 350,00
-Achats titres de sociétés	5 000,00	143 675,00	148 675,00
-Apport en compte courant	1 147 000,00	-75 750,00	1 071 250,00
-Moins values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
-Dépôts et cautionnements	-	-	-
Sommes restant à investir	759 510,59	685 436,49	1 444 947,08

Hors bilans au 31.12.2018 dettes garanties 1 447 000 (N) 1 332 000 (N-1)

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2019 (€)	EXERCICE 2018 (€)	EXERCICE 2019 (€)	EXERCICE 2018 (€)
I-COMPTES DE RÉSULTAT				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	546 709,73	393 112,93	9,13	9,95
Excédent brut d'exploitation	-221 079,88	139 447,99	-3,69	3,53
Résultat de l'exercice	558 884,77	365 096,16	9,34	9,25
II - VALEURS BILANTIELLES				
Capital social	9 576 000,00	6 318 240,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	10 309 127,90	6 688 267,22	172,25	169,37
Immobilisations locatives	9 206 350,00	6 056 350,00	153,82	153,37
III-PATRIMOINE				
Valeur vénale des immeubles	9 824 000,00	8 830 000,00	164,14	167,90
Valeur comptable	10 309 127,90	6 688 267,22	172,25	169,37
Valeur de réalisation	10 922 001,94	7 333 116,70	182,49	184,94
Valeur de reconstitution	12 774 326,94	8 681 843,70	213,44	219,85

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

	31/12/2019				
		Valeurs bilantielles (€)		Valeurs estimées (€)	
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives	+	9 206 350,00	+	9 824 000,00	
Immobilisations en cours	+		+		
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative	-		-		
Gros entretiens	-	8 000,00	-	8 000,00	
Autres provisions pour risques et charges	-		-		
Titres financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	143 899,00	
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-		-		
Provision pour risques et charges	+		+		
TOTAL I (Placements immobiliers)		9 347 025,00		9 959 899,00	
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+		+		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-		
Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	1 090 503,23	+	1 090 503,23	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-		
TOTAL II (Placements financiers)		1 090 503,23		1 090 503,23	
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés					
Associés capital souscrit non appelé	+		+		
Immobilisations incorporelles	+		+		
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+		
Immobilisations financières	+	1 481,58	+	1 481,58	
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	6 610,67	+	6 610,67	
Autres créances	+	188 394,88	+	188 394,88	
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	
Valeurs de placement et disponibilités					
Valeurs mobilières de placement	+		+		-
Fonds de remboursement	+		+		-
Autres disponibilités	+	1 793 447,79	+	1 793 447,79	
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		1 989 934,92		1 989 934,92	

DONNÉES FINANCIÈRES

Provisions générales pour risques et charges				
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	1 733 738,88	-	1 733 738,88
Dettes d'exploitation	-	191 029,40	-	191 029,40
Dettes diverses	-	69 417,30	-	69 417,30
Dettes diverses/Distribution	-	148 902,23	-	148 902,23
TOTAL IV (passifs d'exploitation)		-2 143 087,81		-2 143 087,81
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avances	+	29 787,98	+	29 787,98
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	5 035,42	-	5 035,42
TOTAL V		24 752,56		24 752,56
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		10 309 127,90		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*				10 922 001,90

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



ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture (€)	Affectation résultat n-1	Autres mouvements (€)	Situation de clôture au 31/12/2019 (€)
Capital				
Capital souscrit	6 287 840,00		3 017 280,00	9 305 120,00
Capital en cours de souscription	30 400,00		240 480,00	270 880,00
Primes d'émission				
Prime d'émission	1 571 960,00		830 907,00	2 402 867,00
Prime d'émission en cours de souscription	7 600,00		70 278,00	77 878,00
Prélèvement sur prime d'émission	-1 236 834,65		-616 106,74	-1 852 941,39
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-			-
Écart sur dépréciation des Immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-
Réserves	-			-
Reports à nouveau	10 145,25	17 156,72	-	27 301,84
Résultats de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2018	365 096,13	-365 096,13	-	-
Résultat de l'exercice 2019			551 594,80	551 594,80
Acomptes sur distribution	-347 939,54	347 939,54	-473 572,48	-473 572,48
Total général	6 688 267,22	0,13	3 620 860,58	10 309 127,90

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2019

(Hors Taxes)	Exercice 2019 (€)	Exercice 2018 (€)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	501 709,73	393 112,93
Charges facturées	67 858,50	45 644,14
Produits annexes	1 748,91	452,11
Autres produits divers	45 000,00	3 177,04
Produits des participations contrôlées		
Reprise des provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I Produits immobiliers	616 317,14	442 386,22
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 163,27	45 644,14
Travaux de gros entretiens	2 500,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 081,22	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	5 600,00	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	4 593,17	16 464,48
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
TOTAL II Charges immobilières	103 937,66	62 108,62
Résultat de l'activité immobilière A=I-II	512 379,48	380 277,60



DONNÉES FINANCIÈRES

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2019

(Hors Taxes) (€)	Exercice 2018 (€)	Exercice 2017 (€)
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	2 200,00	343,81
Transfert de charge d'exploitation	621 074,24	168 563,08
Reprises de provision de créances douteuses	31 627,24	13 548,92
Total I: Produits d'exploitation	654 901,48	182 455,81
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	51 882,62	35 890,23
Commissions de souscriptions	389 396,84	118 048,90
Frais d'acquisition	231 662,60	50 514,18
Diverses charges d'exploitation	66 117,30	27 503,30
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	8 873,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
Total II: Charges d'exploitation	739 059,36	240 829,61
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II	-84 157,88	-58 373,80
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Dividendes des participations contrôlées	146 659,07	12 279,24
Produits d'intérêts des comptes courants	166,83	1 745,56
Autres produits financiers	-	40 777,45
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I Produits financiers	146 825,90	54 802,25
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	23 452,70	11 609,89
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II Charges financières	23 452,70	11 609,89
Résultat financier C=I-II	123 373,20	43 192,36
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Total I Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II charges exceptionnelles	-	-
Résultat exceptionnel D=I-II	-	-
Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)	551 594,80	365 096,16

DONNÉES FINANCIÈRES

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(€)

Loyers	501 709,73
Charges facturées	67 858,50
Autres produits divers	46 748,91
Produits de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)	616 317,14
Charges ayant leur contrepartie en produits	75 163,27
Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 581,22
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	4 593,17
Charges immobilières	98 337,66
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)	517 979,48
Charges d'exploitation de la société	739 059,36
Excédent brut d'exploitation	-221 079,88
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Reprise dotation provision d'exploitation	33 827,24
Dotations PGE	-5 600,00
Reprise dotation PGE	
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	621 074,24
Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)	428 221,60
Produits financiers	146 825,90
Charges financières	23 452,70
Résultat net des opérations financières	123 373,20
Résultat courant	551 594,80
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Résultat net des opérations exceptionnelles	
Résultat net comptable	551 594,80



TABLEAU DE FINANCEMENT

	Exercice 2018 (€)	Exercice 2019(€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	382 605,20	911 802,62
Ressources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	365 096,16	551 594,80
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	1 107 636,92	3 542 838,26
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 348 521,48	483 125,13
Dotations aux provisions	8 873,00	5 600,00
Dépôts reçus	20 762,06	17 148,68
Total des ressources	2 850 889,62	4 600 306,87
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	1 231 859,93	-82 413,02
Distribution de l'exercice :		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	347 939,54	473 572,48
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisition d'actifs	728 000,00	3 293 675,00
Reprise d'amortissements et de provisions	13 892,73	33 827,24
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	2 321 692,20	3 718 661,70
Valeurs disponibles en fin d'exercice	911 802,62	1 793 447,79



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES		
	Exercice 2018(€)	Exercice 2019(€)
Charges immobilières	62 111,46	125 691,90
Les charges récupérables auprès des locataires	45 644,14	75 163,27
Les grosses réparations couvertes par des provisions	-	2 500,00
Les travaux d'entretien et de réparation	2 186,77	16 081,22
Les impôts et taxes	9 495,25	
Les honoraires liés aux contentieux locatifs	-	
Les honoraires de relocation	-	-
Les primes d'assurances	4 785,30	4 593,17
Les honoraires divers	-	
Charges d'exploitation de la société	181 439,59	480 042,52
Rémunération de gérance	153 939,13	441 279,46
8% des recettes locatives, et 8% sur les recettes financières nettes encaissées	35 890,23	51 882,62
Honoraires de souscription, soit 9,25% HT net sur les souscriptions (valeur nominale +prime d'émission)	118 048,90	389 396,84
Autres services extérieurs	27 500,46	38 763,06
Les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 000,00	11 292,00
Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	8 305,00	9 845,00
Les honoraires dépositaires	9 885,17	10 353,50
La cotisation Aspim	-	-
La redevance AMF	-	-
La rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Les honoraires divers	-	6 101,56
CVAE CCFE	402,00	407,00
Les frais d'actes	156,00	764,00
Diverses charges de gestion courante	1 752,29	-
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	50 514,18	231 662,60
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission		
Dotations aux provisions Sont détaillées au point «état des provisions»	8 873,00	5 600,00 -
Charges financières	11 609,89	23 452,70
Charges exceptionnelles		-
Indemnités judiciaires	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTATS

Produits			
		Exercice 2018 (€)	Exercice 2019 (€)
Produits de l'activité immobilière		439 209,18	616 317,14
Dont les loyers de vos immeubles		393 112,93	501 709,73
Dont les charges refacturées		45 644,14	67 858,50
Dont les autres produits		452,11	46 748,91
Autres produits d'exploitation		182 455,81	654 901,48
Dont reprises de provisions pour créances douteuses		13 548,92	31 627,24
Dont reprises de provisions pour grosses réparations		343,81	2 200,00
Dont reprises de provisions pour litiges		-	-
Dont transferts de charges		168 563,08	621 074,24
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission		-	-
Produits financiers		54 802,25	146 825,90
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires		54 802,25	146 825,90
Produits exceptionnels		-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles		-	-
Article 700 refacturé aux locataires		-	-
Au total les produits atteignent		676 467,24	1 418 044,52
Contre un total de charges de		314 548,12	866 449,72
Résultat		361 919,12	551 594,80



INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2019, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2019 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

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



COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019

Immobilisations locatives	Valurs brutes au 01/01/2019 (€)	Augmentations (€)	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2019(€)
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	6 056 350,00	3 150 000,00		9 206 350,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	6 056 350,00	3 150 000,00	-	9 206 350,00

État des provisions	Cumulées au 01/01/2019 (€)	Dotations (€)	Reprises (€)	Cumulées au 31/12/2019 (€)
Provisions pour gros entretiens	4 600,00	5 600,00	2 200,00	8 000,00
Provisions pour créances douteuses	31 627,24	-	31 627,24	-
Provisions pour litiges et risques				
Provisions pour créances d'exploitation				
	36 227,24	5 600,00	33 827,24	8 000,00
Affectation du résultat 2018	-			
Report à nouveau antérieur	10 145,25	-	10 145,25	-
Résultat de l'exercice 2017	365 096,13		365 096,13	-
Dividendes versés aux associés		473 572,48	-	473 572,48
Report à nouveau		27 301,97	-	27 301,97
	375 241,38	500 874,45	375 241,38	500 874,45

État des créances	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins D'un an (€)	Montants bruts à plus D'un an (€)
Créances locatives	6 610,67	6 610,67	
Créances fiscales	188 394,88	188 394,88	
Débiteurs divers	1 090 503,23	1 090 503,23	
	1 285 508,78	1 285 508,78	-

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 6 610,67 €
 Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer
 Le débiteur divers correspond à 1 071 250,00 € d'avance compte courant antares et intérêt pour 19 253,23 €

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019

État des dettes	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Dépot de garantie des locataires	60 519,63		60 519,63
Locataires, avance sur charges	15 687,10	15 687,10	
Dettes fiscales	559,27	559,27	
Associés solde sur distribution	148 902,23	148 902,23	
Créditeurs divers	68 858,03	68 858,03	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	175 342,30	175 342,30	
	469 868,56	409 348,93	60 519,63

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 559,27 € sur les loyers à venir et impayés, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la tva à payer de decembre 2019, Les dettes fournisseurs sont des factures non parvenues correspondant aux honoraires d'expertises et de commissariat aux comptes et de depositaire principalement.

Capital	Valeurs brutes Au 01/01/2019 (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Valeurs brutes au 31/12/2019 (€)
Capital souscrit	6 318 240,00	3 257 760,00	-	9 576 000,00
Prime d'émission	1 579 560,00	901 185,00	-	2 480 745,00
Prélèvement sur prime d'émission	-1 236 834,65		616 106,74	-1 852 941,39
	6 660 965,35	4 158 945,00	616 106,74	10 203 803,61

Le capital social au 31/12/2019 est composé de 59 850 parts
La prime d'émission unitaire est de 40 €

Plus ou moins values s/cessions d'immeubles

Néant

Engagements donnés

Aucun engagement n'a été constaté

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2019 (€)	Dotation(€)		Reprise (€)		Montant provision au 31/12/2019(€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2019	
Dépenses provisionnelles sur n+1	-		5 600,00		-	5 600,00
Dépenses provisionnelles sur n+2			-			-
Dépenses provisionnelles sur n+3	2 400,00					2 400,00
Dépenses provisionnelles sur n+4	-	-				-
Dépenses provisionnelles sur n+5	2 200,00				2 200,00	-
Total	4 600,00	-	5 600,00	-	2 200,00	8 000,00

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs	148 675 €	143 899 €
Écart d'acquisition		
Total (prix d'acquisition)	148 675 €	143 899 €

Autres actifs à caractère immobilier			
	Montant	Intérêts courus	Echéance
Prêts aux filiales	81 106 €	83 €	in fine
Comptes courants	1 071 250 €	19 253 €	in fine

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Dividendes distribués	Capitaux propres	Quote part détenue
Immobilisations financières non contrôlées							
Avances en compte courant et créances attachées sur immobilisation financière contrôlée	1 171 692 €	1 171 692 €	17 500 €	68 826 €	-17 500 €	17 500 €	100%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées							
Total	1 171 692 €	1 171 692 €	17 500 €	68 826 €	-17 500 €	17 500 €	

PROVISIONS & IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
Il n'y a pas de provisions et d'immobilisations financières

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2019 (€)	Évolution
Maubeuge	179,83 m2	20/06/2013	290 000,00	28 620,93	318 620,93	240 000	-17,24%
Limoges	218,57 m2	07/02/2014	525 000,00	77 149,61	602 149,61	520 000	-0,95%
Alençon	629,00 m2	07/04/2014	465 000,00	72 149,61	537 149,61	450 000	-3,23%
Pamiers	110,27 m2	23/07/2014	205 000,00	30 933,33	235 933,33	140 000	-31,71%
Douai	304,20 m2	23/09/2014	455 000,00	33 112,40	488 112,40	490 000	7,69%
Paris	41 m2	28/09/2015	370 000,00	23 523,28	393 523,28	480 000	29,73%
Montrouge	110 m2	09/12/2016	508 000,00	39 287,16	547 287,16	630 000	24,02%
St Jean de Soudain	380 m2	07/12/2016	682 600,00	36 666,61	719 266,61	690 000	1,08%
Dole	1250 m2	20/09/2017	1 333 750,00	161 045,49	1 494 795,49	1 460 000	9,47%
Valencienne	124 m2	29/09/2017	494 000,00	35 309,15	529 309,15	540 000	9,31%
Pau	51 m2	15/05/2018	158 000,00	8 466,00	166 466,00	170 000	7,59%
Troyes	178 m2	01/08/2018	350 000,00	25 900,00	375 900,00	370 000	5,71%
Chateauroux	82 m2	21/12/2018	220 000,00	30 743,53	250 743,53	234 000	6,36%
Fleming	1235 m2	12/09/2019	1 440 000,00	101 700,00	1 541 700,00	1 600 000	11,11%
Loches	1200 m2	30/12/2019	1 710 000,00	130 000,00	1 840 000,00	1 810 000	
Total détention directe	6093 m2		9 206 350,00	834 607,10	10 040 957,10	9 824 000,00	6,71%
SCI ANTARES - Agen (100%)*	860 m2	26/02/2018	1 068 000,00	56 550,50	1 124 550,50	1 210 000	13,30%
SCI ANTARES - Evreux (100%)*	315 m2	29/06/2018	980 000,00	61 250,00	1 041 250,00	1 280 000	30,61%
	7267,37 m2		11 254 350,00	952 407,60	12 206 757,60	12 314 000,00	9,42%

*Chiffres au prorata de la détention de la SCI

Participations contrôlées	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2019 (€)	Evolution
SCI ANTARES	27/12/2017	5 000,00		5 000,00	5 000,00	
		5 000,00	-	5 000,00	5 000,00	-



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

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice et à la détermination des valeurs suivantes :

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

Nombre de parts au 31/12/2019	59 850	
	Montant total (€)	Montant par part (€)
Placements immobiliers	9 198 350,00 €	-
Autres actifs nets (1)	1 110 777,90 €	-
Valeur comptable	10 309 127,90 €	172,25 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	9 816 000,00 €	-
Autres actifs nets (1)	1 106 001,94 €	-
Valeur de réalisation	10 922 001,94 €	182,49 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution 11,10% TTC du prix de souscription	1 140 641,00 €	-
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	711 684,00 €	-
Valeur de reconstitution	12 774 326,94 €	213,44 €

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de la SCPI Coeur de Ville.

Au titre de l'exercice 2019, la SCPI Coeur de Ville a émis **6 381 nouvelles parts**.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 2 nouveaux actifs cette année, situés à Freyming Merlebach et Loches et sont aux enseignes Grand panier Bio, Norma, Coiff and Co, Marie Blachère et Krys. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI tant en terme géographique que dans l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen des actifs de votre SCPI est compris entre **6,14 % et 9,03 %**. La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Coeur de Ville s'élève à **11.254.350 €**, hors droits (en incluant les actifs de la SCI Antarès).

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France.

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de **12.314.000 €**.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2019 est de **10,84 € par part** en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

Le montant des honoraires versés à la société de gestion SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant à la gestion de la SCPI Coeur de Ville et à la gestion du patrimoine immobilier, a été vérifié.

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

Les membres du Conseil de Surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire.

Catherine DARGENT
Présidente du Conseil de Surveillance

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR DE VILLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 8 septembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 5 décembre 2012 par l'adoption des statuts, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

• Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la Société reçoit une commission de souscription de 9,25% HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital.

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 389 396,84 euros hors taxes.

• Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE VILLE et la gestion des biens sociaux, une commission forfaitaire de 8 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI sont perçus par la société de gestion

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 51 882,62 euros hors taxes.



Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 551 594,80 € et un capital social nominal de 9 576 000 €.

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



Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 578.896,64 € (Résultat 2019 : 551.594,80€ + Report à nouveau : 27.301,84 €) à la distribution de dividende pour 473.572,48 € et le solde au report à nouveau, soit 105.324,16 €.



Troisième résolution

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

- **Valeur comptable** : 10.309.127,90 €, soit 175,25 € par part.
- **Valeur de réalisation** : 10.922.001,94 €, soit 182,49 € par part.
- **Valeur de reconstitution** : 12.774.326,94 €, soit 213,44€ par part.



Quatrième résolution

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



Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement. L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.



Sixième résolution

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



Septième résolution

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

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :



Première résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22.1 (commission de souscription) des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE afin d'augmenter le pourcentage de ladite commission de souscription, pour le passer de 9,25% HT à 10% HT du montant des sommes recueillies, prime d'émission incluse.

En conséquence, l'article 22.1 des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE est désormais rédigé comme suit :

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

La société de gestion percevra :

1. Une commission de souscription

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

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



Deuxième résolution

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

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

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

3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 8 % HT (soit 9,57 % TTC au taux de TVA en vigueur en mois de décembre 2012) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais d'administration de la Société et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la Société.

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

Le reste de l'article 22 demeure inchangé (à l'exception de la modification de l'article 22.1 décidée aux termes de la Première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire ci-avant).



Troisième résolution

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



Quatrième résolution

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

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL [...] »

• *Capital social statutaire*

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à vingt millions (20 000 000) euros. Il est divisé en cent vingt-cinq mille (125 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL [...] »

• *Capital social statutaire*

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à quarante millions d'euros (40 000 000 €). Il est divisé en deux cent cinquante mille (250 000) parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

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



Cinquième résolution

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



66

CALZEDONIA

pro





SCPI

**CŒUR DE
VILLE**

SOGENIAL IMMOBILIER
Société de gestion de portefeuille

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

www.sogenial.fr