



Société Civile de Placement Immobilier  
dédiée à l'investissement en murs de magasins



Rapport annuel 2017



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DEPUIS 1981



# Sommaire

**ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** | 3



**LA SCPI CŒUR DE VILLE** | 4

**LE MOT DU GÉRANT** | 5

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** | 6

Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

**DONNÉES FINANCIÈRES** | 11

**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017** | 21

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** | 26

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** | 28  
Rapport général  
Rapport spécial



**PROJET DE RÉSOLUTIONS  
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 8 MARS 2018** | 29



**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 658 250,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

### JEAN-MARIE SOUCLIER - PRESIDENT

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Jean-Marie SOUCLIER      Président
- Gérard AUFFRAY          Administrateur
- Michel Ginot              Administrateur
- Groupe Gérard AUFFRAY   Administrateur

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

Adresse                    :      5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS  
Tèl.                         :      01.42.89.19.52  
Fax                         :      01.42.89.18.80  
Nous contacter         :      [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)  
Retrouvez-nous sur Internet : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Responsable de l'information : Monsieur Gérard AUFFRAY, Vice-président 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 APLITEC.

## Suivi des conflits d'intérêts

Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2017.

## LA 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 de Cœur de Ville

### Président

- Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST Gérante de Société et Expert Immobilier

### Membres

- Monsieur Jacques BALESE Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant
- Monsieur Jean CHACCOUR Médecin à la retraite
- Madame Patricia DE FIGUEIREDO Journaliste
- Monsieur André HALOCHE Notaire retraité
- Monsieur Frank PARTHENAY Responsable des partenariats au sein d'une compagnie d'assurance
- Monsieur Samuel PIOVESAN Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant
- Monsieur Jean ROLLAND Conciliateur de justice et ancien président de Sociétés de Crédit-Bail Immobilier

Le Conseil de Surveillance a été élu par l'assemblée générale de la Société du 30 juin 2016, 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 DEDOIT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOIT 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 5 décembre 2012.

# Le mot du gérant



Chers associés,

**2017** fut une nouvelle année record de collecte pour les SCPI, portées par des taux de rendement en baisse pour de nombreux produits d'épargne, notamment monétaire, obligations et assurance-vie.

La SCPI Cœur de Ville a vu elle aussi sa collecte progresser et, malgré la concurrence importante que nous subissons pour les investissements, nous avons acquis pour votre SCPI deux nouveaux magasins. Le premier est un magasin de réparation et de vente d'accessoires pour téléphones mobiles situé au cœur de Valenciennes. Le second est une salle de Fitness située à Dole, elle est louée à Basic Fit avec un bail de 10 années fermes.

A la fin de l'exercice nous avons constitué une joint-venture avec un Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI). Cette société permettra d'investir à parité avec ce fonds dans de nouveaux biens immobiliers et d'accroître ainsi la division des risques. Deux actifs sont déjà ciblés, au cœur des centres-villes d'Evreux et d'Agen.

Désireux de vous faire bénéficier de la qualité des actifs de votre SCPI, nous avons maintenu notre taux de distribution de dividendes au même niveau qu'en 2016, soit 10 € par part, ce qui représente une distribution sur valeur de marché de 5%, une performance supérieure à la moyenne des autres SCPI de commerces.

La SCPI Cœur de Ville est toujours ouverte et peut donc recevoir vos nouvelles souscriptions. Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

2017 fut une  
nouvelle année  
record de collecte  
pour les SCPI.

---

**Jean-Marie SOUCLIER**  
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

# Rapport de la société de gestion



Mesdames, Messieurs,

**N**ous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2017 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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 et cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Les Commissaires aux comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur 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 tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

Cette année, vous devez renommer votre Commissaire aux comptes. Nous vous proposons aussi une résolution autorisant le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion d'emprunter de l'argent et d'acquérir de nouveaux actifs dans le but d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

Enfin nous vous proposerons d'augmenter le capital statuaire de votre SCPI pour le porter à 20 millions d'euros.

**Cette année, vous devez  
renommer votre  
Commissaire aux comptes.**

**La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER**

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

# Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

### CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2017

Capital nominal	:	5 297 280,00 €
Capital nominal (en cours)	:	0 €
Prime d'émission	:	1 324 320,00 €
Prime d'émission (en cours)	:	0 €
Total des souscriptions	:	6 621 600,00 €
Nombre de parts	:	33 108
Nombre d'associés	:	78
Valeur de retrait au 31.12.2017 (= Valeur I.S.F.)	:	177,80 €

### LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

En 2017, la SCPI Cœur de Ville a investi dans 2 nouveaux actifs immobiliers.

#### 4, rue François-Xavier Bichat 39 100 Dole

BASIC FIT II

Prix d'acquisition : 1 333 750 €

Surface : 1 250 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : 20/09/2017



#### 4, rue de la Paix 59 300 Valenciennes

PRO GSM



Prix d'acquisition : 494 000 €

Surface : 124 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : 20/09/2017

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Le patrimoine de la SCPI Coeur de Ville

### Centre commercial Cognac 87000 Limoges

Pharmacie de la Borie - pharmacie, parapharmacie, orthopédique



### 37, rue de la mairie 59500 Douai

Maroquinerie FLORENCE  
maroquinerie indépendante



### 28, rue aux Sieurs 61000 Alençon

Claude Krief Création - Prêt à porter pour femme



### 13, rue de la République 09100 Pamiers

NOCIBE - Enseigne nationale de parfumerie



### 71, rue de Charenton, 75012 Paris

Time Workshop (Enseigne Atelier du Sourcil)



### 19 avenue Jean Mabuse 59600 Maubeuge

Z - Enseigne de prêt-à-porter



### 82, av. Aristide Briand 92120 Montrouge

### 489, route de Lyon 38110 Saint-Jean-de-Soudain

BIOALPES (Enseigne BIOCOOP)



## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2017, les loyers représentent 85 % des recettes immobilières de la SCPI.

Au 31 décembre 2017, les charges d'exploitation représentent 18 % 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 2017, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 82 % aux locataires.

A la fin de l'année 2017, le local de Montrouge a été libéré. Une relocation active est en cours.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	3 341,92
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	110
Taux d'occupation physique annuel	100%
Taux d'occupation financier annuel	100%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	LOCAUX COMMERCIAUX
PARIS	8 %
RÉGION PARISIENNE	9 %
PROVINCE	83 %
<b>TOTAUX</b>	<b>100%</b>

## SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

IMMEUBLES	SURFACE TOTALE AU 31.12.2017	SURFACES VACANTES AU 31.12.2017
MAUBEUGE	175,16 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
LIMOGES	218,57 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ALENCON	629,11 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PAMIERS	110,27 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
DOUAI	304,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PARIS	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MONTROUGE	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN	380 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
DOLE	1 250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VALENCIENNE	124 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>3 341,92 m<sup>2</sup></b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>

## 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 2017, 10 440 parts ont été soucrites.

Date de création : 05 décembre 2012

Date d'ouverture au public : 25 mars 2013

Prix nominal de la part : 160,00 €

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2017	NOUVELLES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12/2017
2017	5 297 280,00 €	1 670 400,00 €	33 108	78	195 452,50 €	200,00

### ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PART EN CIRCULATION AU 01/01	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
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	0	0,00%	0	0	100
2016	176	1,16%	0	7	0
2017	125	0,55%	0	7	0

### ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	200	200	200	200	200
Dividende versé au titre de l'année	0	8,8	10	10	10
Rentabilité de la part *	0,00%	4,40%	5,00%	5,00%	5,00%
Report à nouveau par part **		0,009170269	0,235680785	0,536185813	0,530391144

\* 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 cours de l'exercice 2017, votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement bancaire.

### POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

La société de gestion ne verse pas de rémunération variable à ses collaborateurs.

En 2017 deux collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogénial Immobilier pour l'exercice 2017 a représenté 251 742 € pour un effectif de 3 équivalent temps plein.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogénial Immobilier aux preneurs de risques s'est élevé à 196 516 €.



## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	VALEUR PAR PART 2017 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2016 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2015 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2014 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART 2013 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	9,30	96,84%	9,33	100,00%	11,87	99,47%	9,19	97%	1,62	90%
- Produits financiers		0,00 %		0,00%	0,02	0,17%	0,04	0%	0,18	10%
- Produits divers	0,30	3,16 %		0,00%	0,04	0,36%	0,28	3%		0%
<b>* TOTAL</b>	<b>9,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>11,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,51</b>	<b>100%</b>	<b>1,81</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
- Commission de gestion	0,69	7,16%	0,72	7,75%	0,93	7,82%	0,76	8%	0,12	7%
- Autres frais de gestion	0,71	7,44%	1,01	10,86%	1,26	10,52%	1,10	12%	1,45	80%
- Entretien du patrimoine	0,02	0,18%	-	0,00%	-	0,00%	0,14	1%	0,11	6%
- Charges locatives non récupérables	0,28	2,96%	0,01	0,11%	0,13	1,12%	0,05	1%	0,02	1%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,70</b>	<b>17,73%</b>	<b>1,75</b>	<b>18,72%</b>	<b>2,32</b>	<b>19,47%</b>	<b>2,05</b>	<b>22%</b>	<b>1,70</b>	<b>94%</b>
Amortissements nets (3)								-		
- patrimoine		0,00%		0,00%		0,00%		0%	-	0%
- autres		0,00%	-	0,00%	0,04	0,31%	0,09	1%	0,08	4%
Provisions nettes (3)										
- pour travaux		0,00%	0,9	0,95%	0,12	1%	0,04	0%	0,02	1%
- autres	0,92	9,60%	0,46	4,91%	-	0,00%		0%	-	0%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,92</b>	<b>9,60%</b>	<b>0,55</b>	<b>5,86%</b>	<b>0,16</b>	<b>1 %</b>	<b>0,14</b>	<b>1%</b>	<b>0,09</b>	<b>5%</b>
<b>* TOTAL</b>										
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>6,98</b>	<b>72,66%</b>	<b>7,03</b>	<b>75,42%</b>	<b>9,46</b>	<b>79,23%</b>	<b>7,32</b>	<b>77%</b>	<b>0,02</b>	<b>1%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00%</b>		<b>0,00%</b>		<b>0%</b>		<b>0,00%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement		0,00%		0,00%		0,00%		0%		0%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>7,20</b>	<b>75,00%</b>	<b>6,98</b>	<b>74,89%</b>	<b>8,89</b>	<b>74,49%</b>	<b>6,44</b>	<b>68%</b>		<b>0%</b>

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## DONNÉES FINANCIÈRES

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016 DEPUIS L'ORIGINE DES FONDS (€)	DURANT L'ANNEE 2017 (€)	TOTAL AU 31/12/2017 (€)
Fonds collectés	4 533 600,00	2 088 000,00	6 621 600,00
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	350 170,59	194 591,68	544 762,27
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	330 831,80	192 677,50	523 509,30
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	3 500 600,00	1 827 750,00	5 328 350,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actif			
- Achats titres de sociétés		5 000,00	5 000,00
- Dépôts et cautionnements	-	-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>351 997,61</b>	<b>-132 019,18</b>	<b>219 978,43</b>

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2017 (€)	EXERCICE 2016 (€)	EXERCICE 2017 (€)	EXERCICE 2016 (€)
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	307 935,56	211 404,95	9,30	9,33
Excédent brut d'exploitation	-128 472,00	-48 957,77	-3,88	-2,16
Résultat de l'exercice	231 060,90	159 451,10	6,98	7,03
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	5 297 280,00	3 626 880,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	5 563 473,68	3 865 882,89	168,04	170,54
Immobilisations locatives	5 328 350,00	3 500 600,00	160,94	154,43
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	5 581 000,00	3 584 000,00	168,57	158,11
Valeur comptable	5 563 473,68	3 865 882,89	168,04	170,54
Valeur de réalisation	5 816 467,49	3 953 901,61	175,68	174,43
Valeur de reconstitution	6 975 547,38	4 686 672,69	210,69	206,75



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017		31/12/2017		
		VALEURS BILANTIELLES (€)		VALEURS ESTIMÉES (€)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+	5 328 350,00	+	5 581 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-	343,81	-	343,81
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	5 000,00	+	5 000,00
Dépréciation exceptionnelle				
Provision pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>5 333 006,19</b>		<b>5 585 656,19</b>
<b>Immobilisations financières</b>		<b>Néant</b>		<b>Néant</b>
<b>TOTAL II (Placements financiers)</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	+	487,28	+	487,28
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	138 386,29	+	138 386,29
Autres créances	+	20 486,96	+	20 486,96
Avances et acomptes versés	+		+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	40 903,16	-	40 903,16
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	382 605,20	+	382 605,20
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>501 062,57</b>		<b>501 062,57</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provision pour litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	22 608,89	-	22 608,89
Dettes d'exploitation	-	93 687,98	-	93 687,98
Dettes diverses	-	-	-	-
Dettes diverses/Distribution	-	87 000,59	-	87 000,59
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>		<b>-203 297,46</b>		<b>-203 297,46</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	7 970,90	+	7 970,90
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	75 268,52	-	75 268,52
<b>TOTAL V</b>		<b>-67 297,62</b>		<b>-67 297,62</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>5 563 473,68</b>		
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>				<b>5 816 123,68</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLE ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE 01/01/2017	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	3 377 760,00		1 919 520,00	5 297 280,00
Capital en cours de souscription	249 120,00		-249 120,00	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	844 440,00		479 880,00	1 324 320,00
Primes d'émission en cours de souscription	62 280,00		-62 280,00	-
Prélèvement sur prime d'émission	-681 002,39		-387 269,18	-1 068 271,57
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>+/- values réalisées sur cessions immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	12 154,26	1 131,02	4 274,91	17 560,19
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016	159 451,10	-159 451,10	-	-
Résultat de l'exercice 2017	-		231 060,90	231 060,90
<b>Acomptes sur distribution</b>	-158 320,08	158 320,08	-238 475,84	-238 475,84
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 865 882,89</b>	<b>-</b>	<b>1 697 590,79</b>	<b>5 563 473,68</b>



## COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2017

	31/12/17 (€)	31/12/16 (€)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	307 935,56	211 404,95
Charges facturées	45 780,61	40 659,40
<b>Produits annexes</b>	10 030,98	
Autre produits divers		0,50
Produits des participations contrôlées		
Reprise de provisions	-	524,54
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I Produits immobiliers</b>	<b>363 747,15</b>	<b>252 589,39</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	45 554,60	38 958,33
Travaux de gros entretiens		2 223,44
Charges d'entretien du patrimoine locatif		222,18
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	2 014,14
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	10 200,79	1 948,14
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II Charges immobilières</b>	<b>55 755,39</b>	<b>45 366,23</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A= I-II</b>	<b>307 991,76</b>	<b>207 223,16</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2017 (SUITE)

	31/12/2017 (€)	2016 (€)
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Transfert de charge d'exploitation	390 044,18	222 284,47
Reprises de provision pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>390 044,18</b>	<b>222 284,47</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de Gestion	22 757,55	16 379,79
Commissions de Souscriptions	195 452,50	141 765,50
Frais d'acquisition	194 591,68	80 518,97
Diverses charges d'exploitation	23 662,03	21 020,41
Dotations aux amortissements d'exploitation	30 531,30	10 371,86
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>466 995,06</b>	<b>270 056,53</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I-II</b>	<b>-76 950,88</b>	<b>-47 772,06</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	20,02	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I Produits financiers</b>	<b>20,02</b>	
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II Charges financières</b>		
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>20,02</b>	<b>-</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>		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D=I-II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET L'EXERCICE (A+B+C+D)</b>	<b>231 060,90</b>	<b>159 451,10</b>



## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Loyers	307 935,56 €
Charges facturées	45 780,61 €
Autres produits divers	10 030,98 €
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)</b>	<b>363 747,15 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	45 554,60 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autre charges immobilières	10 200,79 €
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>55 755,39 €</b>
<b>PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)</b>	<b>307 991,76 €</b>
Charges d'exploitation de la société	436 463,76 €
<b>EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-128 472,00 €</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	30 531,30 €
Dotations PGR	-
Reprise Dotations PGR	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	390 044,18 €
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>	<b>231 040,88 €</b>
Produits financiers	20,02 €
Charges financières	-
<b>RÉSULTAT NET OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>20,02 €</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>231 060,90 €</b>
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
<b>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>231 060,90 €</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

	2016	2017
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>350 562,86 €</b>	<b>416 331,99 €</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	159 451,10 €	231 060,90 €
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	1 279 022,73 €	1 700 730,82 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	125 429,99 €	781,16 €
Dotation aux provisions	12 386,00 €	30 531,30 €
Dépôts reçus	18 540,00 €	6 068,89 €
<b>Total des ressources</b>	<b>1 594 829,82 €</b>	<b>1 969 173,07 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	167 366,07 €	-76 325,98 €
Distribution de l'exercice :		
- Solde du dividende de l'exercice précédent	-	-
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	158 320,08 €	238 475,84 €
- Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'Actifs	1 190 600,00 €	1 832 750,00 €
Reprise d'ammortissements et de provisions	524,54 €	-
Dépôts réglés	12 250,00 €	8 000,00 €
<b>Total des emplois</b>	<b>1 529 060,69 €</b>	<b>2 002 899,86 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>416 331,99 €</b>	<b>382 605,20 €</b>



## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

## CHARGES

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>55 755,39 €</b>
- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	45 554,60 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions	-	
- les travaux d'entretien et de réparation pour	1 185,06 €	
- les impôts et taxes pour	5 664,00 €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	-	
- les honoraires de relocation	-	
- les primes d'assurances pour	3 351,73 €	
- des honoraires divers	-	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>241 872,08 €</b>
<b>RÉMUNÉRATION DE GÉRANCE</b>		<b>218 210,05 €</b>
8% des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées	22 757,55 €	
<b>HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS</b> , soit 9,25% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	195 452,50 €	
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>		<b>23 662,03 €</b>
- les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) pour	6 972,53 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	5 610,00 €	
- les honoraires dépositaire	9 259,58 €	
- la cotisation ASPIM pour	-	
- la redevance AMF pour	-	
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	-	
- les honoraires divers	153,47 €	
- CVAE CFE	400,00 €	
- des frais d'actes pour	370,71 €	
- diverses charges de gestion courante pour	895,74 €	
<b>FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>		<b>194 591,68 €</b>
<b>FRAIS DE VENTE PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS</b>		<b>30 531,30 €</b>
Détail de ces frais au point «état des provisions»		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		- €
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		- €
Indemnités judiciaires		
Locataire irrécouvrable		

## DONNÉES FINANCIÈRES

## TABLEAU DE FINANCEMENT

PRODUITS		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>363 747,15 €</b>
Dont les loyers de vos immeubles	307 935,56 €	
Dont les charges refacturées	45 780,61 €	
Dont des autres produits	10 030,98 €	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>390 044,18 €</b>
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	- €	
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	- €	
Dont reprises de provisions pour litiges	- €	
Dont transferts de charges	390 044,18 €	
Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	- €	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>20,02 €</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	20,02 €	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>- €</b>
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles	- €	
Article 700, refacturé aux locataires	- €	
<b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>		<b>753 811,35 €</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>		<b>522 750,45 €</b>
<b>Résultat</b>		<b>231 060,90 €</b>

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2017, 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 2017 » 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 31.12.2017

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01.01.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	3 500 600,00	1 827 750,00		5 328 350,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	<b>3 500 600,00</b>	<b>1 827 750,00</b>		<b>5 328 350,00</b>

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01.01.2017	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2017
- Provisions pour gros entretiens	4 618,72	-	4 274,91	343,81
- Provisions pour créances douteuses	10 371,86	30 531,30		40 903,16
- Provisions pour litige et risque				
- Provisions pour créances d'exploitation				
	<b>14 990,58</b>	<b>30 531,30</b>	<b>4 274,91</b>	<b>41 246,97</b>
<b>AFFECTATION DU RÉSULTAT 2016</b>	<b>N/A</b>			
- Report à nouveau antérieur	12 154,26	5 405,93	-	17 560,19
- Résultat de l'exercice 2016	159 451,10		159 451,10	-
- Résultat de l'exercice 2017		231 060,90		231 060,90
- Dividendes versés aux associés			238 475,84	-238 475,84
- Report à nouveau			-	-
	<b>171 605,36</b>	<b>236 466,83</b>	<b>397 926,94</b>	<b>10 145,25</b>

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
- Créances locatives	138 386,29	138 386,29	
- Créances fiscales	20 486,96	20 486,96	
- Débiteurs divers	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>158 873,25</b>	<b>158 873,25</b>	

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 86 128,95 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 3 471,96 €, le client douteux est de 48 785,41 €.

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer.

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
- Dépôts de garantie des locataires	22 608,89		22 608,89
- Locataires, avance sur charges	4 227,34	4 227,34	
- Dettes fiscales	22 682,16	22 682,16	
- Associés solde sur distribution	87 000,59	87 000,59	
- Crédoeurs divers	-	-	
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 778,48	66 778,48	
	<b>199 070,12</b>	<b>176 461,23</b>	<b>22 608,89</b>

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 22 233,90 € sur les loyers à venir, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la TVA à payer de décembre 2017.

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

CAPITAL	Valeurs brutes au 01.01.2017	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
- Capital souscrit	3 626 880,00	1 670 400,00	-	5 297 280,00
- Prime d'émission	906 720,00	417 600,00	-	1 324 320,00
- Prélèvement sur prime d'émission	-681 002,39	-387 269,18	-	-1 068 271,57
	3 852 597,61	1 700 730,82	-	5 553 328,43

Le capital social au 31/12/2017 est composé de 33 108 parts,  
La prime d'émission unitaire est de 40 €.

#### ENGAGEMENTS HORS BILAN :

Néant

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Néant

#### AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER

#### MONTANT

#### ÉCHÉANCE

Néant

#### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant

#### PROVISIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant

#### VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision N-1	Dotation		Reprise		Montant provision N
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.N	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.N	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	343,30					343,30
Dépenses prévisionnelles sur N+2						-
Dépenses prévisionnelles sur N+3						-
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
<b>Total</b>	<b>343,30</b>	-	-	-	-	<b>343,30</b>

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2017

	Désignation des immeubles	Surface	Date acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits	Frais acquisition	Total	Valeur expertise 2017	Évolution
1	MAUBEUGE	175,16 m <sup>2</sup>	20/06/13	290 000,00 €	28 620,93 €	318 620,93 €	290 000,00 €	0,00%
2	LIMOGES	218,57 m <sup>2</sup>	07/02/14	525 000,00 €	77 984,96 €	602 984,96 €	520 000,00 €	-0,95%
3	ALENCON	629,11 m <sup>2</sup>	07/04/14	465 000,00 €	72 149,61 €	537 149,61 €	470 000,00 €	1,08%
4	PAMIER	110,27m <sup>2</sup>	23/07/14	205 000,00 €	30 933,33 €	235 933,33 €	201 000,00 €	-1,95%
5	DOUAI	304,20 m <sup>2</sup>	23/09/14	455 000,00 €	33 112,40 €	488 112,40 €	500 000,00 €	9,89%
6	PARIS	41 m <sup>2</sup>	28/09/15	370 000,00 €	23 523,28 €	393 523,28 €	440 000,00 €	18,92%
7	MONTRouGE	110 m <sup>2</sup>	09/12/16	508 000,00 €	39 287,16 €	547 287,16 €	520 000,00 €	2,36%
8	ST JEAN DE SOUDAN	380 m <sup>2</sup>	07/12/16	682 600,00 €	38 500,60 €	721 100,60 €	680 000,00 €	-0,38%
9	DOLE	1250 m <sup>2</sup>	20/09/17	1 333 750,00 €	164 000,00 €	1 497 750,00 €	1 440 000,00 €	7,97%
10	VALENCIENNE	124 m <sup>2</sup>	29/09/17	494 000,00 €	36 650,00 €	530 650,00 €	520 000,00 €	5,26%
	<b>TOTAL</b>	<b>3 341,92 m<sup>2</sup></b>		<b>5 328 350 €</b>	<b>544 762,27 €</b>	<b>5 873 112,27 €</b>	<b>5 581 000 €</b>	<b>4,74%</b>

PARTICIPATION CONTROLÉES	Date d'acquisition	Prix Hors-Taxe Frais et Droits	Frais d'acquisition	Total	Valeur d'expertise 31/12/2017	Evolution
SCI ANTARES	27/12/17	5 000,00		5 000,00	5 000,00	

## ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION 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 31/12/2017		33 108	
	Total 2017	Par part 2017	
Placements immobiliers	5 328 006,19 €		
Autres actifs nets*	235 467,49 €		
<b>Valeur comptable</b>	<b>5 563 473,68 €</b>	<b>168,04 €</b>	
Valeur vénale des immobilisations locatives	5 581 000,00 €		
Autres actifs nets*	235 467,49 €		
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>5 816 467,49 €</b>	<b>175,68 €</b>	
Commission de souscription au moment de la reconstitution - Dont 11,10 % TTC du prix de souscription	645 627,89 €		
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI - Dont frais de notaire et droit d'enregistrement (7,20 %) - Dont frais de commercialisation (2,00 %)	513 452,00 € 401 832,00 € 111 620,00 €		
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>6 975 547,38 €</b>	<b>210,69 €</b>	

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

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Au titre de l'exercice 2017, la SCPI Cœur de Ville a émis 10.440 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de deux nouveaux actifs cette année l'un situé à Valenciennes dans le Nord et l'autre à Dole dans le Jura. Ces investissements représentent un montant de 2.028.400 € frais et droits inclus. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI tant en terme géographique que dans l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen de ces nouveaux actifs est de 9,36 % et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 6,08 % et 8,67 %.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à 5.328.350,00 €, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France. Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise du patrimoine est de 5.581.000,00 €.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2017 est de 10 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

Le montant des honoraires versés à la société de gestion SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant à la gestion de la SCPI Cœur de 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.

Le taux de rendement  
immobilier net moyen  
des nouveaux actifs  
est de 9,36 %.

**Catherine DARGENT-AHLQVIST**  
**Président du Conseil de Surveillance**

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## FONDEMENT DE L'OPINION

### Référentiel de l'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 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 appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS DE LA SCPI.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

## 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.

Paris, le 20 février 2018  
Stéphane LIPSKI  
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

# Rapport spécial

Aux Associés,

**E**n 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 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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2017, cette commission s'élève à 195 452,50 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 2017, cette commission s'élève à 22 757,55 euros hors taxes.

**Paris, le 20 février 2018**  
**Stéphane LIPSKI**  
**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29 JUIN 2017



## 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 2017 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 231.060,90 € et un capital social nominal de 5.297.280,00 €.

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 248.621,09 € (Résultat 2017 : 231.060,90 € + Report à nouveau: 17.560,19 €) à la distribution de dividende pour 238.475,84 € et le solde au report à nouveau, soit 10.145,25 €.



## 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 2017 à :

- Valeur comptable : 5.563.473,68 €, soit 168,04 € par part.
- Valeur de réalisation : 5.816.467,49 €, soit 175,68 € par part.
- Valeur de reconstitution : 6.975.547,38 €, soit 210,69 € par part.



## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier approuve les conventions qui y sont visées.



## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire la Société [XXXX], représentée par [XXXX], sise [XXXX], immatriculée au RCS de [XXXX] sous le numéro [XXXX], pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024 statuant sur les comptes de 2023.

De ne pas nommer de Commissaire aux Comptes suppléant et ce, sur le fondement de l'alinéa 2 du I de l'article L. 823-1 du Code de commerce, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.



## Sixième 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 capitalisation (capital + prime d'émission) de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de la réalisation de la vente payable à terme. 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 2018.



## Septième résolution

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2018. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif original.



## Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION Article 7 - Capital social – Capital social statutaire

Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social statutaire est fixé à huit millions (8 000 000) euros. Il est divisé en cinquante mille (50 000) 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 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.

SOGENIAL IMMOBILIER

Société de gestion de portefeuille

5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS

Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80

Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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

