



# RAPPORT ANNUEL 2018

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE



Nocibé  
Parfums & Beauté

maman  
parfum  
d'amour

ROSE KEIZO

HOMME  
SANS

# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>	<b>- 04 -</b>
<b>LA SCPI CŒUR DE VILLE</b>	<b>- 05 -</b>
<b>LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX</b>	<b>- 06 -</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>- 08 -</b>
<b>CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CŒUR DE VILLE</b>	<b>- 09 -</b>
<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	<b>- 14 -</b>
<b>COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018</b>	<b>- 25 -</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>- 31 -</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>- 32 -</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>- 35 -</b>
<b>PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>- 36 -</b>

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

**Jean-Marie SOUCLIER / Inès DIAS - Directeurs Généraux**

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

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

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

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

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

Suivi des conflits d'intérêts :  
Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2018.



# 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

Présidente du Conseil de Surveillance :

- **Madame Catherine DARGENT** - 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, il sera renouvelé cette année par l'Assemblée Générale 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 constitutive du 5 décembre 2012. Il sera renouvelé cette année par l'Assemblée Générale pour une durée de 6 ans.

# Le mot des Directeurs Généraux



Chers associés,

L'année 2018 fut une année de modération de la collecte des SCPI avec 5,08 milliards d'euros de collecte net. Ce léger repli par rapport à 2017, année de tous les records, témoigne néanmoins 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 32 milliards d'euros d'investissements dont 4,4 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 les capitales régionales.

Ces contraintes ne nous ont pas empêchés de poursuivre et d'amplifier notre politique d'investissement grâce, notamment, au recours à l'endettement pour la première fois dans la vie de votre SCPI. Ainsi en 2018 nous avons acquis 5 nouvelles boutiques pour Cœur de Ville, dont deux en co-investissement, autre nouveauté de l'année.

Les volumes de collecte et d'investissement entraînent également une baisse du taux de distribution sur valeur de marché. Le TDVM moyen des SCPI s'est durablement installé sous la barre des 5% en s'établissant à 4,35% en 2018 pour les SCPI d'immobilier d'entreprises. La gestion rigoureuse et dynamique de votre SCPI nous a permis de faire progresser notre dividende tout au long l'année, avec un TDVM de 5,20% pour le 4ème trimestre et une distribution annuelle de 5,13%.

La revalorisation de 1,50% la part au 31 décembre permet de servir une performance globale de 6,63% en 2018.

Pour l'exercice 2019, nous allons poursuivre sur notre dynamique et continuer à renforcer votre SCPI tout en améliorant ses performances.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Inès DIAS et Jean-Marie SOUCLIER**  
Directeurs Généraux



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2018 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 d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

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

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

Cette année, vous devez renouveler le mandat de votre Commissaires aux comptes ainsi que le Conseil de Surveillance. 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'acroître 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



## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

## CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2018

Capital nominal : **6 318 240 €**  
Capital nominal (en cours) : **30 400€**  
Prime d'émission : **1 579 560 €**  
Prime d'émission (en cours) : **7 600,00 €**  
Total des souscriptions : **7 897 800,00 €**  
Nombre de parts : **39 489**  
Nombre d'associés : **97**  
Valeur de retrait au 31.12.2018 : **180,47 €**

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2018

En 2018, la SCPI Cœur de Ville a investi dans 5 nouveaux actifs immobiliers.



### CAROLL

6, rue Chartraine  
27 000 Evreux

Prix d'acquisition : 980 000 €  
Surface : 301,53 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 29/06/2018  
Immeuble entier : commerce + habitation

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



### PROMOD

64 bis, boulevard de la République  
47 000 AGEN

Prix d'acquisition : 1 068 000 €  
Surface : 865 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 26/02/2018  
Immeuble entier : commerce + habitation

### SILVER SMOKE

5, rue Alfred de Lassence  
64 000 PAU

Prix d'acquisition : 158 000 €  
Surface : 51 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 15/05/2018



### SQUARE HABITAT

18, Quai Dampierre  
10 000 TROYES

Prix d'acquisition : 350 000 €  
Surface : 159 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 01/08/2018



### KARL MARC JOHN

10, rue Victor Hugo  
36 000 CHATEAUROUX

Prix d'acquisition : 220 000 €  
Surface : 82 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 21/12/2018



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



**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

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2018, les loyers représentent 89,50% des recettes immobilières de la SCPI.

Au 31 décembre 2018, les charges d'exploitation représentent 46,15% 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 2018, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 79,62% aux locataires.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	4 222,25
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	25
Taux d'occupation physique annuel	99,41%
Taux d'occupation financier annuel	94,01%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Locaux commerciaux	
Paris	1%
Région parisienne	3%
Province	96%
<b>Totaux</b>	<b>100%</b>

## SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2018	Surfaces vacantes au 31/12/2018
Maubeuge	179,83 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Limoges	218,57 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Alençon	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>	0 m <sup>2</sup>
Lyon	380 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Dole	1250 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Valenciennes	124 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Pau	51 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Troyes	159 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Chateauroux	82 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI Antares Agen (50%)	432,50 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
SCI Antares Evreux (50%)	150,77 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Total SCPI</b>	<b>4 222,25 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 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 2018, 6 381 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 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2018 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2018	Nombre d'associés au 31/12/2018	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2018 (€)
2018	6 318 240,00	1 020 960,00	39 489	101	118 048,90	200,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1er Janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T de la gérance sur les cessions ou les retraits
2014	0	0	0	0	0
2015	0	0%	0	0	100
2016	176	1,16%	0	7	0
2017	125	0,55%	0	7	0
2018	0	0	0	0	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (€)

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er Janvier	200	200	200	200	200
Dividende versé au titre de l'année	8,80	10	10	10	10,25
Rentabilité de la part *	4,40%	5,00%	5,00%	5,00%	5,13%
Report à nouveau par part **	0,009170269	0,235680785	0,536185813	0,530391144	0,45311942

\* 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 31/12/2018 l'endettement de la SCPI CŒUR DE VILLE représente 27,44% de la capitalisation.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

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

En 2018 trois collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2018 a représenté 349 954,48€ pour un effectif de 4,5 équivalent temps plein.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier aux preneurs de risques s'est élevé à 240 954,48€.

## 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 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	VALEUR PAR PART 2014 (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>										
-Recettes locatives brutes	9,95	87,68%	9,30	96,84%	9,33	100,00%	11,87	99,47%	9,19	97%
-Produits financiers	1,39	12,22%		0%	-	0%	0,02	0,17%	0,04	0%
-Produits divers	0,01	0,10%	0,30	3,16%	-	0%	0,04	0,36%	0,28	3%
<b>Total</b>	<b>11,35</b>	<b>100,00%</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>Charges (1)</b>										
-Commission de gestion	0,86	7,62%	0,69	7,16%	0,72	7,75%	0,93	7,82%	0,76	8%
-Autres frais de gestion	0,74	6,52%	0,71	7,44%	1,01	10,86%	1,26	10,52%	1,10	12%
-Entretien du patrimoine	-	0%	0,02	0,18%	-	0%	-	0%	0,14	1%
Charges locatives non récupérables	0,34	2,96%	0,28	2,96%	0,01	0,11%	0,13	1,12%	0,05	1%
Charges financières	0,29	2,59%	0	0%	-	0,11%	-	0%	-	0%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,24</b>	<b>19,69%</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>Amortissements nets (3)</b>										
-Patrimoine	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
-Autres	-	0%	-	0%	-	0%	0,04	0,31%	0,09	1%
<b>Provisions nettes (3)</b>										
-Pour travaux	0,11	0,95%	-	0%	0,09	0,95%	0,12	1%	0,04	0%
-Autres	-0,23	-2,07%	0,92	9,60%	0,46	4,91%	-	0%	-	0%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,13</b>	<b>-1,12%</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>Total</b>										
Résultat courant	9,25	81,43%	6,98	72,66%	7,03	75,42%	9,46	79,23	7,32	77%
Résultat exceptionnel	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>8,81</b>	<b>77,60%</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>

(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 31/12/2017 depuis l'origine des fonds (€)	Durant L'année 2018 (€)	Total au 31/12/2018 (€)
Fonds collectés	6 621 600,00	1 276 200,00	7 897 800,00
+ Emprunt	-	1 306 895,24	1 306 895,24
+Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	544 762,27	50 514,18	595 276,45
-Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	523 509,30	118 048,90	641 558,20
-Achats d'immeubles et travaux immobilisés	5 328 350,00	728 000,00	6 056 350,00
-Achats titres de sociétés	5 000,00	-	5 000,00
-Apport en compte courant	-	1 147 000,00	1 147 000,00
-Moins values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
-Dépôts et cautionnements	-	-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>219 978,43</b>	<b>767 363,08</b>	<b>759 510,59</b>

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

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2018 (€)	EXERCICE 2017 (€)	EXERCICE 2018 (€)	EXERCICE 2017 (€)
<b>I-COMPTES DE RÉSULTAT</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	393 112,93	307 935,56	9,95	9,30
Excédent brut d'exploitation	139 447,99	-128 472,00	3,53	3,88
Résultat de l'exercice	365 096,16	231 060,90	9,25	6,98
<b>II - VALEURS BILANTIELLES</b>				
Capital social	6 318 240,00	5 297 280,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	6 688 267,22	5 563 473,68	169,37	168,04
Immobilisations locatives	6 056 350,00	5 328 350,00	153,37	160,94
<b>III-PATRIMOINE</b>				
Valeur vénale des immeubles	6 633 000,00	5 581 000,00	167,97	168,57
Valeur comptable	6 688 267,22	5 563 473,68	169,37	168,04
Valeur de réalisation	7 333 116,70	5 816 467,49	184,94	175,68
Valeur de reconstitution	8 681 483,70	6 975 547,38	219,85	210,69

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

	31/12/2018			
		Valeurs bilantielles (€)		Valeurs estimées (€)
<b>Placements immobiliers</b>				
Immobilisations locatives	+	6 056 350,00	+	6 633 000,00
Immobilisations en cours	+		+	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative	-		-	
Gros entretiens	-	4 600,00	-	4 600,00
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	5 000,00	+	5 000,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provision pour risques et charges	+		+	
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>6 056 750,00</b>		<b>6 633 400,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+		+	
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	1 201 802,25	+	1 201 802,25
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
<b>TOTAL II (Placements financiers)</b>		<b>1 201 802,25</b>		<b>1 201 802,25</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	+		+	
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+	1 027,05	+	1 027,05
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	136 029,44	+	136 029,44
Autres créances	+	27 484,51	+	27 484,51
Avances et acomptes versés	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	31 627,24	-	31 627,24
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités		911 802,62		911 802,62



## DONNÉES FINANCIÈRES

<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>1 044 716,38</b>		<b>1 044 716,38</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	1 355 450,23	-	1 355 450,23
Dettes d'exploitation	-	115 666,11	-	115 666,11
Dettes diverses	-	-	-	-
Dettes diverses/Distribution	-	92 350,81	-	92 350,81
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>1 563 467,15</b>		<b>1 563 467,15</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avances	+	32 848,11	+	32 848,11
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	84 382,37	-	84 382,37
<b>TOTAL V</b>		<b>51 534,26</b>		<b>51 534,26</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>6 688 267,22</b>		
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>7 264 917,22</b>		



## DONNÉES FINANCIÈRES

## 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 31/12/2018 (€)
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	5 297 280,00		990 560,00	6 287 840,00
Capital en cours de souscription	-		30 400,00	30 400,00
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	1 324 320,00		247 640,00	1 571 960,00
Prime d'émission en cours de souscription	-		7 600,00	7 600,00
Prélèvement sur prime d'émission	-1 068 271,57		-168 563,08	-1 236 834,65
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-			-
Écart sur dépréciation des Immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-
Réserves	-			-
Reports à nouveau	17 560,19	7 414,94	-	10 145,25
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2017	231 060,90	- 231 060,90	-	-
Résultat de l'exercice 2018	-		365 096,16	365 096,16
Acomptes sur distribution	-238 475,84	238 475,84	-347 939,54	-347 939,54
<b>Total général</b>	<b>5 563 473,68</b>	<b>-</b>	<b>1 124 793,54</b>	<b>6 688 267,22</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2018

(Hors Taxes) (€)	Exercice 2018 (€)	Exercice 2017 (€)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	393 112,93	307 935,56
Charges facturées	45 644,14	45 780,61
Produits annexes	452,11	10 030,98
Autres produits divers	3 177,04	-
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise des provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I Produits immobiliers</b>	<b>442 386,22</b>	<b>363 747,15</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	45 644,14	45 554,60
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	16 464,48	10 200,79
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
<b>TOTAL II Charges immobilières</b>	<b>62 108,62</b>	<b>55 755,39</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>380 277,60</b>	<b>307 991,76</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2018

(Hors Taxes) (€)	Exercice 2018 (€)	Exercice 2017 (€)
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	343,81	
Transfert de charge d'exploitation	168 563,08	390 044,18
Reprises de provision de créances douteuses	13 548,92	
<b>Total I: Produits d'exploitation</b>	<b>182 455,81</b>	<b>390 044,18</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	35 890,23	22 757,55
Commissions de souscriptions	118 048,90	195 452,50
Frais d'acquisition	50 514,18	194 591,68
Diverses charges d'exploitation	27 503,30	23 662,03
Dotations aux amortissements d'exploitation	8 873,00	30 531,30
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total II: Charges d'exploitation</b>	<b>240 829,61</b>	<b>466 995,06</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II</b>	<b>-58 373,80</b>	<b>-76 950,88</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Dividendes des participations contrôlées	12 279,24	
Produits d'intérêts des comptes courants	1 745,56	
Autres produits financiers	40 777,45	20,02
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I Produits financiers</b>	<b>54 802,25</b>	<b>20,02</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	11 609,89	
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>Total II Charges financières</b>	<b>11 609,89</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>43 192,36</b>	<b>20,02</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>Total I Produits exceptionnels</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D=I-II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>365 096,16</b>	<b>231 060,90</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Loyers	393 112,93
Charges facturées	45 644,14
Autres produits divers	3 629,15
<b>Produits de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)</b>	<b>442 386,22</b>
Charges immobilières	
Charges ayant leur contrepartie en produits	45 644,14
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	16 464,48
Charges immobilières	62 108,62
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)</b>	<b>380 277,60</b>
Charges d'exploitation de la société	240 829,61
<b>Excedent brut d'exploitation</b>	<b>139 447,99</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Reprise dotation prov d'exploitation	13 548,92
Dotations PGE	
Reprise dotation PGE	343,81
Dotations aux provisions d'exploitation	
Transfert de charges d'exploitation	168 563,08
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)</b>	<b>321 903,80</b>
Produits financiers	54 802,25
Charges financières	11 609,89
Résultat net opérations financières	43 192,36
<b>Résultat courant</b>	<b>365 096,16</b>
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Résultat net des opérations exceptionnelles	
<b>Résultat net comptable</b>	<b>365 096,16</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2017 (€)	Exercice 2018(€)
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>416 331,99</b>	<b>382 605,20</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfices de l'exercice	231 060,90	365 096,16
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	1 700 730,82	1 107 636,92
Variation des dettes hors solde sur dividendes	781,16	1 348 521,48
Dotations aux provisions	30 531,30	8 873,00
Dépôts reçus	6 068,89	20 762,06
<b>Total des ressources</b>	<b>1 969 173,07</b>	<b>2 850 889,62</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	-76 325,98	1 231 859,93
<b>Distribution de l'exercice :</b>		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	238 475,84	347 939,54
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisition d'actifs	1 832 750,00	728 000,00
Reprise d'amortissements et de provisions	-	13 892,73
Dépôts réglés	8 000,00	
<b>Total des emplois</b>	<b>2 002 899,86</b>	<b>2 321 692,20</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>382 605,20</b>	<b>911 802,62</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES		
	Exercice 2018(€)	Exercice 2018(€)
<b>Charges immobilières</b>	<b>62 111,46</b>	
Les charges récupérables auprès des locataires	-	45 644,14
Les grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Les travaux d'entretien et de réparation	-	2 186,77
Les impôts et taxes	-	9 495,25
Les honoraires liés aux contentieux locatifs	-	-
Les honoraires de relocation	-	-
Les primes d'assurances	-	4 785,30
Les honoraires divers	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>181 439,59</b>	-
<b>Rémunération de gérance</b>	<b>153 939,13</b>	-
8% HT net des recettes locatives, et 8% HT sur les recettes financières nettes encaissées	-	35 890,23
Honoraires de souscription, soit 9,25% HT net sur les souscriptions (valeur nominale +prime d'émission)	-	118 048,90
Autres services extérieurs	27 500,46	-
Les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	-	7 000,00
Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	-	8 305,00
Les honoraires dépositaires	-	9 885,17
La cotisation Aspim	-	-
La redevance AMF	-	-
La rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Les honoraires divers	-	-
CVAE CCFE	-	402,00
Les frais d'actes	-	156,00
Diverses charges de gestion courante	-	1 752,29
<b>Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>50 514,18</b>	<b>50 514,18</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>8 873,00</b>	<b>8 873,00</b>
Sont détaillées au point «état des provisions»	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>11 609,89</b>	<b>11 609,89</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Indemnités judiciaires	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

## DONNEES FINANCIERES

## TABLEAU DE FINANCEMENT

Produits		
	Exercice 2018 (€)	Exercice 2017 (€)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>439 209,18</b>	
Dont les loyers de vos immeubles		393 112,93
Dont les charges refacturées	-	45 644,14
Dont les autres produits	-	452,11
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>182 455,81</b>	-
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-	13 548,92
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	-	343,81
Dont reprises de provisions pour litiges	-	-
Dont transferts de charges	-	168 563,08
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>54 802,25</b>	-
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	-	54 802,25
<b>Produits exceptionnels</b>	-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
Article 700 refacturé aux locataires	-	-
<b>Au total les produits atteignent</b>		<b>676 467,24</b>
<b>Contre un total de charges de</b>		<b>314 548,12</b>
<b>Résultat</b>		<b>361 919,12</b>





## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2018, 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 2018 » 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 31.12.2018

Immobilisations locatives	Valurs brutes au 01/01/2018 (€)	Augmentations (€)	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018 (€)
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	5 328 350,00	728 000,00		6 056 350,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	<b>5 328 350,00</b>	<b>728 000,00</b>	<b>-</b>	<b>6 056 350,00</b>

État des provisions	Cumulées au 01/01/2018 (€)	Dotations (€)	Reprises (€)	Cumulées au 31/12/2018 (€)
Provisions pour gros entretiens	343,81	4 600,00	343,81	4 600,00
Provisions pour créances douteuses	40 903,16	4 273,00	13 548,92	31 627,24
Provisions pour litiges et risques				
Provisions pour créances d'exploitation				
	<b>41 246,94</b>	<b>8 873,00</b>	<b>13 892,73</b>	<b>36 227,24</b>
Affectation du résultat 2018(€)	-			
Report à nouveau antérieur	17 560,19	-	17 560,19	-
Résultat de l'exercice 2017	231 060,90		231 060,90	-
Dividendes versés aux associés		238 475,84	-	238 475,84
Report à nouveau		10 145,25	-	10 145,25
	<b>248 621,09</b>	<b>248 621,09</b>	<b>248 621,09</b>	<b>248 621,09</b>

État des créances	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins D'un an (€)	Montants bruts à plus D'un an (€)
Créances locatives	136 092,44	136 029,44	
Créances fiscales	27 484,51	27 484,51	
Débiteurs divers	1 187 777,45	1 187 777,45	
	<b>1 351 291,40</b>	<b>1 351 291,40</b>	<b>-</b>

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 92.000,24 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 6.481,16 €, le client douteux est de 37.548,04 €

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

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

État des dettes	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Dépot de garantie des locataires	43 370,95		43 370,95
Locataires, avance sur charges	-	-	
Dettes fiscales	23 698,48	23 698,48	
Associés solde sur distribution	92 476,88	92 476,88	
Créditeurs divers	-	-	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	87 037,92	87 037,92	
	<b>246 584,23</b>	<b>203 213,28</b>	<b>43 370,95</b>

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 21.236,59 € 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 décembre 2018, 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 01/01/2018 (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Valeurs brutes au 31/12/2018 (€)
Capital souscrit	5 297 280,00	990 560,00	-	6 287 840,00
Prime d'émission	1 324 320,00	247 640,00	-	1 571 960,00
Prélèvement sur prime d'émission	1 068 271,57	30 179,35	198 742,43	-1 236 834,65
	<b>5 553 328,43</b>	<b>1 268 379,35</b>	<b>198 742,43</b>	<b>6 622 964,35</b>

Le capital social au 31/12/2018 est composé de 39489 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 31/12/2017 (€)	Dotation(€)		Reprise (€)		Montant provision au 31/12/2018(€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2018	
Dépenses provisionnelles sur n+1	341,81				343,81	-
Dépenses provisionnelles sur n+2			2 400,00			2 400,00
Dépenses provisionnelles sur n+3						-
Dépenses provisionnelles sur n+4		2 200,00				2 200,00
Dépenses provisionnelles sur n+5						-
<b>Total</b>	<b>341,81</b>	<b>2 200,00</b>	<b>2 400,00</b>	<b>-</b>	<b>343,81</b>	<b>4 600,00</b>

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs (*)	5 000,00	
Écart d'acquisition		
<b>Total (prix d'acquisition)</b>	<b>5 000,00</b>	

\* Le montant des autres actifs et passifs doivent être détaillés dans la colonne «valeur estimée»

Autres actifs à caractère immobilier		
Compte courant	montant	échéance
-	-	-

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote part détenue
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	
Avances en compte courant et créances attachées sur immobilisation financières contrôlées	1 447 000,00	1 447 000,00	10 000,00	24 558,48	34 558,48	50/100
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées						
<b>Total</b>	<b>1 447 000,00</b>	<b>1 447 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>24 558,48</b>	<b>34 558,48</b>	

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

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2018 (€)	Évolution
Maubeuge	179,83m <sup>2</sup>	20/06/2013	290 000,00	28 620,93	318 620,93	<b>290 000,00</b>	0,00%
Limoges	218,57 m <sup>2</sup>	07/02/2014	525 000,00	77 984,96	602 984,96	<b>520 000,00</b>	-0,95%
Alençon	629,11 m <sup>2</sup>	07/04/2014	465 000,00	72 149,61	537 149,61	<b>460 000,00</b>	-1,08%
Pamiers	110,27 m <sup>2</sup>	23/07/2014	205 000,00	30 933,33	235 933,33	<b>200 000,00</b>	-2,44%
Douai	304,20 m <sup>2</sup>	23/09/2014	455 000,00	33 112,40	488 112,40	<b>500 000,00</b>	9,89%
Paris	41 m <sup>2</sup>	28/09/2015	370 000,00	23 523,28	393 523,28	<b>460 000,00</b>	24,32%
Montrouge	110 m <sup>2</sup>	09/12/2016	508 000,00	39 287,16	547 287,16	<b>610 000,00</b>	20,08%
St jean de soudan	380 m <sup>2</sup>	07/12/2016	682 600,00	36 666,61	719 266,61	<b>690 000,00</b>	1,08%
Dole	1250 m <sup>2</sup>	20/09/2017	1 333 750,00	161 045,49	1 494 795,49	<b>1 450 000,00</b>	8,72%
Valenciennes	124 m <sup>2</sup>	29/09/2017	494 000,00	35 309,15	529 309,15	<b>530 000,00</b>	7,29%
Pau	51 m <sup>2</sup>	15/05/2018	158 000,00	-	158 000,00	<b>183 000,00</b>	15,82%
Troyes	159 m <sup>2</sup>	01/08/2018	350 000,00	25 900,00	375 900,00	<b>490 000,00</b>	40%
Chateauroux	82 m <sup>2</sup>	21/12/2018	220 000,00	30 743,53	250 743,53	<b>250 000,00</b>	13,64%
<b>Total détention directe</b>	<b>3 638,98 m<sup>2</sup></b>		<b>6 056 350,00</b>	<b>595 276,45</b>	<b>6 651 626,45</b>	<b>6 633 000,00</b>	<b>9,52%</b>
SCI ANTARES - Agen (50%)*	432,50 m <sup>2</sup>	26/02/2018	534 000,00	56 550,50	590 550,50	<b>896 000,00</b>	67,79%
SCI ANTARES - Evreux (50%)*	150,77 m <sup>2</sup>	29/06/2018	490 000,00	61 250,00	551 250,00	<b>749 000,00</b>	52,86%
	<b>4 222,25 m<sup>2</sup></b>		<b>7 080 350,00</b>	<b>73 076,95</b>	<b>7 793 426,95</b>	<b>8 278 000,00</b>	<b>16,92%</b>

\*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 des capitaux propres 31/12/2018 (€)	Evolution
SCI ANTARES	27/12/2017	5000,00		5000,00	34 558,48	
		<b>5000,00</b>		<b>5000,00</b>	<b>34 558,48</b>	



## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2018

## 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 31/12/2018		39 489	
		Montant total (€)	Montant par part (€)
Placements immobiliers		6 056 350,00	-
Autres actifs nets (1)		631 917,22	-
<b>Valeur comptable</b>		<b>6 688 267,22</b>	<b>169,37</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives		6 633 000,00	-
Autres actifs nets (1)		631 917,22	-
Valeur SCI ANTARES		38 199,52	-
<b>Valeur de réalisation</b>		<b>7 303 116,74</b>	<b>184,94</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution 11,10% TTC du prix de souscription		867 366,96	-
<b>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de l'exercice</b>			
Frais de notaire et droit d'enregistrement		511 000,00	-
Frais de commercialisation		-	-
<b>Valeur de reconstitution</b>		<b>8 681 483,70</b>	<b>219,85</b>

# 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 2018, la SCPI Cœur de Ville a émis **6 381 nouvelles parts**.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 5 nouveaux actifs cette année, situés à Agen, Châteauroux, Evreux, Pau et Troyes et sont aux enseignes Caroll, Promod, Karl Marc John, Square Habitat et Silver Smoke. 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 **8,15 %** et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre **6,14 % et 9,03 %**.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à **7.080.350,00 €**, hors droits (en incluant la quote-part de détention des 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 2018, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de **8.278.000,00 €**.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2018 est de **10,25 € 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.

**Catherine DARGENT**  
Présidente du Conseil de Surveillance

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## 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 2018, 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 2018 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 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.



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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.

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 ;

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 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.



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2018, cette commission s'élève à 118 048,90 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 2018, cette commission s'élève à 35 890,23 euros hors taxes.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS



### 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 2018 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 365.096,13 € et un capital social nominal de 5.328.350 €.

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 375.241,38 € (Résultat 2018 : 365.096,13 € + Report à nouveau: 10.145,25 €) à la distribution de dividende pour 347.939,54 € et le solde au report à nouveau, soit 27.301,84 €.



### 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'élevaient au 31 décembre 2017 à :

- Valeur comptable : 6.688.267,22 €, soit 169,37 € par part.
- Valeur de réalisation : 7.303.116,74 €, soit 184,94 € par part.
- Valeur de reconstitution : 8.681.483,70 €, soit 219,85 € 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 CAILLAU DEDOUIT ET ASSOCIES, représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI, sise 19, rue Clément Marot 75008 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 722 012 051, pour une durée de six années. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de 2025 statuant sur les comptes de 2024.

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 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 2019.



### Septième résolution

L'Assemblée Générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les associés ayant recueilli le plus de voix parmi la liste de candidats ci-dessous :

- Monsieur Jacques BALESE
- Madame Catherine DARGENT
- Madame Patricia de FIGUEIREDO
- Monsieur André HALOCHE
- Monsieur Samuel PIOVESAN
- Monsieur Jean ROLLAND
- La SCI les Enfants Rouges représentée par Monsieur François Chaillet

Ils sont élus pour une durée maximale de trois années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.



### Huitième 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.

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





CALZEDONIA

66

pro





**SCPI**  
**CŒUR DE**  
**VILLE**

**SOGENIAL IMMOBILIER**  
Société de gestion de portefeuille

5, rue Frédéric Bastiat  
75008 Paris  
Tél. 01.42.89.19.52  
E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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