



# RAPPORT ANNUEL 2020





CAROLL

MO

# SOMMAIRE

---

<u>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</u>	- 04 -
<u>LA SCPI CŒUR DE VILLE</u>	- 05 -
<u>LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX</u>	- 06 -
<u>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</u>	- 08 -
<u>CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CŒUR DE VILLE</u>	- 09 -
<u>DONNÉES FINANCIÈRES</u>	- 14 -
<u>COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020</u>	- 25 -
<u>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</u>	- 31 -
<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>	- 32 -
<u>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>	- 35 -
<u>PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</u>	- 36 -

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Jean-Marie SOUCLIER / Inès DIAS - Directeurs Généraux

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

Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS  
Tél. : 01.42.89.19.52  
Nous contacter : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)  
Retrouvez-nous sur Internet : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

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

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

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

Suivi des conflits d'intérêts :  
Aucune situation de conflit d'intérêts n'a été identifiée au titre de l'exercice 2020.



# SCPI CŒUR DE VILLE

Cœur de Ville est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en murs de magasins.

La SCPI Cœur de Ville a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 mars 2013, sous le n° CPI20130004.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE CŒUR DE VILLE

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

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

## EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

Le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 29 juin 2017 pour une durée de 5 ans.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de commissaire aux comptes titulaire, le Commissaire aux comptes a été désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019.

# Le mot des Directeurs Généraux



Chers Associés,

2020 aura été une année très particulière pour nous tous, nous avons dû apprendre à vivre avec des situations nouvelles et une certaine dose d'incertitude aux premiers jours de la crise. Puis nous avons su collectivement faire face, nous adapter et surmonter les évènements.

Il en fut de même pour Cœur de Ville qui a montré sa résilience et sa capacité à maintenir ses performances tout au long de l'année.

Au cours de l'exercice 2020, votre SCPI a su accompagner ses locataires tout en protégeant vos intérêts. Ce soutien s'est traduit notamment par des franchises de loyer qui représentent 5,49% des loyers annuels de la SCPI. La relation de proximité établie avec nos locataires a permis de répartir l'effort, en convenant tantôt d'aménagements de paiement, tantôt des renoncements à congé afin de pérenniser les locataires dans nos immeubles.

L'attentisme des épargnants sur les SCPI de commerces s'est traduit par une collecte moins importante que les années précédentes. Nous avons néanmoins poursuivi notre politique d'investissement avec 5 nouveaux actifs situés notamment à Limoges, Montpellier, Croix ou La Madeleine. Vos nouveaux locataires sont la Vie Saine, Action, Flying Tiger ou encore Picard Surgelés qui sont venus renforcer et diviser le patrimoine de votre SCPI.

L'ensemble de ces éléments nous a permis de poursuivre notre politique de distribution de dividendes, avec même une augmentation de notre dividende en 2020 pour le porter à 5,30 % sur l'année.

Cela permet à votre SCPI de se positionner naturellement en tête des SCPI de commerces en terme de distribution.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Inès DIAS et Jean-Marie SOUCLIER  
Directeurs Généraux



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2020 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre assemblée générale vous proposera 2 modifications :

- Correction d'une erreur à l'article 22.3 (commission de gestion) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 24 (CONSEIL DE SURVEILLANCE - nomination et rémunération) des statuts de la SCPI.

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

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

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

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

La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER



## Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

### CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2020

Capital nominal : 11 827 840,00 €  
Capital nominal (en cours) : 0,00 €  
Prime d'émission : 3 128 149,00 €  
Prime d'émission (en cours) : 0,00 €  
Total des soucriptions : 14 955 989,00 €  
Nombre de parts : 73 924  
Nombre d'associés : 270  
Valeur de retrait au 31.12.2020 : 181,28 €



# LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

En 2020, la SCPI Cœur de Ville a investi dans 5 nouveaux actifs immobiliers.



## Flying Tiger Copenhagen Limoges – Centre ville

Prix d'acquisition : 937 300 € HD  
Surface : 255 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : mars 2020



## ACTION Rivières

Prix d'acquisition : 2 580 000 € HD  
Surface : 1 518 m<sup>2</sup> + 700m<sup>2</sup> de réserve foncière  
Date d'acquisition : juin 2020



## LA VIE SAINE Montpellier

Prix d'acquisition : 2 150 000 € HD  
Surface : 562 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : septembre 2020



## L'Atelier du Lunetier Croix

Prix d'acquisition : 300 000 € HD  
Surface : 128 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 29 décembre 2020



## PICARD La Madeleine

Prix d'acquisition : 600 000 € HD  
Surface : 365 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition : 29 décembre 2020

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



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



**Flying Tiger**  
Enseigne de décoration design  
et équipement  
28 rue du Clocher  
87000 Limoges



**Action**  
Décoration et objets du quotidien  
Discount  
La fosse Pacaud  
16110 Rivières



**La Vie Saine**  
Alimentation Biologique  
31, Rue Caizergues de Pradines  
34000 Montpellier



**Picard**  
Alimentation surgelée  
81-83 rue du Général de Gaulle  
59110 La Madeleine



**L'atelier du Lunetier**  
Opticien  
29 Rue de la Gare 59170 Croix



**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



**CAROLL**  
Prêt à porter  
6, rue Chartraine  
27 000 Evreux



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



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



**SQUARE HABITAT**  
Agence immobilière  
18, Quai Dampierre  
10 000 Troyes



**NORMA**  
Discount alimentaire  
1 rue des Marais  
57800 Freyming



**MARIE BLACHÈRE / GRAND  
PANIER BIO / KRYSS / COIFF  
& CO -**  
Route de Vauzelles,  
RETAIL PARK, 37600 LOCHES



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



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

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2020, les loyers représentent 74,95% des recettes immobilières de la SCPI.

Au 31 décembre 2020, les charges d'exploitation représentent 16,76% des recettes locatives de la SCPI. Ces charges correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, frais bancaires, évaluateur, dépositaire).

Au 31 décembre 2020, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 61,43% aux locataires.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	10 031
dont surfaces SCI ANTARES	1 175
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	1 129
Taux d'occupation physique annuel	88,93%
Taux d'occupation financier annuel	85,29%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Locaux commerciaux	Habitation
Paris	0,4%	0%
Région parisienne	1,1%	0%
Province	96,0%	2,5%
Totaux	97,5%	2,5%

## SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2020	Surfaces vacantes au 31/12/2020
Maubeuge	179,83	0,00
Limoges	218,57	0,00
Alençon	629,00	254,00
Pamiers	0,00	110,27
Douai	300,00	170,00
Paris	41,00	0,00
Montrouge	109,63	0,00
St jean de soudan	379,96	0,00
Dole	1 250,00	0,00
Valenciennes	124,02	0,00
Pau	51,20	0,00
Troyes	178,00	0,00
Chateauroux	82,00	82,00
Freyming	1 235,00	0,00
Loches	1 200,00	0,00
Montpellier	562,26	0,00
Limoges clocher	211,00	0,00
Rivières	1 518,00	390,00
La Madeleine	403,00	0,00
Croix	73,20	0,00
TOTAL SCPI	8 855,94	896,00
TOTAL SCI ANTARES	1 174,69	233,25

# 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 2020, 14 195 parts ont été souscrites.

Date de création : 05 décembre 2012

Date d'ouverture au public : 25 mars 2013

Prix nominal de la part : 160,00 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2020 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2020	Nombre d'associés au 31/12/2020	Rémunération H.T de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2020 (€)
2020	11 827 840,00	2 251 840,00	73 924	270	277 101,41	206,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> Janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T de la gérance sur les cessions ou les retraits
2016	176	1,16%	0	7	0
2017	125	0,55%	0	7	0
2018	0	0,00%	0	0	0
2019	250	0,42%	0	7	0
2020	121	0,16%	0	7	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (€)

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> Janvier	200	200	200	203	206
Dividende versé au titre de l'année	10	10	10,25	10,78	10,92
Rentabilité de la part *	5,00%	5,00%	5,13%	5,31%	5,30%
Report à nouveau par part **	0,536185813	0,530391144	0,45311942	2,57745892	1,496017802

\* 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 31/12/2020 l'endettement de la SCPI CŒUR DE VILLE représente 28,67% de la capitalisation.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2020 sont de 839.218 € dont 46.979 € de rémunération variable pour un effectif de 10 équivalents temps plein.

En 2020, cinq collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute au titre de l'exercice 2020 égalait 494.228 € dont 31.228 € de rémunération variable.

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2020		2019		2018		2017		2016	
	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
-Recettes locatives brutes	15,54	88,19%	12,51	78,63%	9,95	87,68%	9,30	96,84%	9,33	100,00%
-Produits financiers	2,05	11,61%	3,36	21,12%	1,39	12,22%		0,00%		0,00%
-Produits divers	0,04	0,20%	0,04	0,25%	0,01	0,10%	0,30	3,16%		0,00%
<b>Total</b>	<b>17,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,91</b>	<b>100,00%</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>
Charges (1)										
-Commission de gestion	1,25	7,12%	1,19	7,46%	0,86	7,62%	0,69	7,16%	0,72	7,75%
-Autres frais de gestion	0,84	4,78%	0,89	5,58%	0,74	6,52%	0,71	7,44%	1,01	10,86%
-Entretien du patrimoine	-	0,00%	0,28	1,75%	-	0,00%	0,02	0,18%	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,48	2,72%	0,25	1,58%	0,34	2,96%	0,28	2,96%	0,01	0,11%
Charges financières	0,74	4,21%	0,54	3,37%	0,29	2,59%	0,00	0,00%	-	0,11%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,32</b>	<b>18,83%</b>	<b>3,14</b>	<b>19,74%</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>
Amortissements nets (2)										
-Patrimoine	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
-Autres	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	0,04	0,31%
Provisions nettes (3)										
-Pour travaux	3,16	17,95%	0,08	0,49%	0,11	0,95%	0,00	0,00%	0,09	0,95%
-Autres	0,14	0,80%	-0,06	-0,61%	-0,23	-2,07%	0,92	9,60%	0,46	4,91%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>3,30</b>	<b>18,75%</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,13%</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>Total</b>										
Résultat courant	11,00	62,43%	12,79	80,38%	9,25	81,43%	6,98	72,66%	7,03	75,42%
Résultat exceptionnel	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

## DONNÉES FINANCIÈRES

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019 depuis l'origine des fonds (€)	Durant L'année 2020 (€)	Total au 31/12/2020 (€)
Fonds collectés	12 056 745,00	2 899 244,00	14 955 989,00
+ Emprunt	1 667 417,37	2 452 784,81	4 120 202,18
+Cession d'immeubles			
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	826 953,05	227 660,50	1 054 613,55
-Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 025 987,24	274 335,24	1 300 322,48
-Achats d'immeubles et travaux immobilisés	9 206 350,00	5 987 300,00	15 193 650,00
-Achats titres de sociétés	148 675,00	-	148 675,00
-Apport en compte courant	1 071 250,00	-	1 071 250,00
-Moins values réalisées sur cessions d'actifs			
-Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	1 444 947,08	-1 137 266,93	307 680,15

Hors bilan au 31.12.2020 : dettes garanties 1 110 190 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2020(€)	EXERCICE 2019 (€)	EXERCICE 2020 (€)	EXERCICE 2019 (€)
<b>I-COMPTÉ DE RÉSULTAT</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	970 558,29	546 709,73	13,13	9,13
Excédent brut d'exploitation	300 861,28	-221 079,88	4,07	-3,69
Résultat de l'exercice	687 005,23	551 594,80	9,29	9,34
<b>II - VALEURS BILANTIELLES</b>				
Capital social	11 827 840,00	9 576 000,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	12 711 644,59	10 309 127,90	171,96	172,25
Immobilisations locatives	15 193 650,00	9 206 350,00	205,53	153,82
<b>III-PATRIMOINE</b>				
Valeur vénale des immeubles	15 692 000,00	9 824 000,00	212,27	164,14
Valeur comptable	12 711 644,59	10 309 127,90	171,96	172,25
Valeur de réalisation	13 373 468,63	10 922 001,94	180,91	182,49
Valeur de reconstitution	15 768 910,48	12 774 326,94	213,31	213,44

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

	31/12/2020				
		Valeurs bilantielles (€)		Valeurs estimées (€)	
<b>Placements immobiliers</b>					
Immobilisations locatives	+	15 193 650,00	+	15 692 000,00	
Immobilisations en cours	+		+		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative	-		-		
Gros entretiens	-	208 000,00	-	208 000,00	
Autres provisions pour risques et charges	-		-		
<b>Titres financiers contrôlés</b>					
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	312 149,04	
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-		-		
Provision pour risques et charges	+		+		
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>		<b>15 134 325,00</b>		<b>15 796 149,04</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	+	1 090 503,23	+	1 090 503,23	
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-		
<b>TOTAL II (Placements financiers)</b>		<b>1 167 307,45</b>		<b>1 167 307,45</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	+	1 481,58	+	1 481,58	
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	346 736,80	+	346 736,80	
Autres créances	+	171 865,58	+	171 865,58	
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement	+		+		-
Fonds de remboursement	+		+		-
Autres disponibilités	+	763 337,23	+	763 337,23	
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>		<b>1 283 421,19</b>		<b>1 283 421,19</b>	



## DONNÉES FINANCIÈRES

Provisions générales pour risques et charges				
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	4 136 598,67	-	4 136 598,67
Dettes d'exploitation	-	271 433,78	-	271 433,78
Dettes diverses	-	1 053,03	-	1 053,03
Dettes diverses/Distribution	-	200 659,54	-	200 659,54
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-4 609 745,02</b>		<b>-4 609 745,02</b>
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avances	+	40 281,98	+	40 281,98
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	303 946,09	-	303 946,09
<b>TOTAL V</b>		<b>-263 664,11</b>		<b>-263 664,11</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>12 711 644,51</b>		
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>				<b>13 373 468,55</b>

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



## DONNÉES FINANCIÈRES

## ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020 (€)	Affectation résultat n-1	Autres mouvements (€)	Situation de clôture au 31/12/2020 (€)
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	9 305 120,00	270 880,00	2 251 840,00	11 827 840,00
Capital en cours de souscription	270 880,00	-270 880,00		-
<b>Primes d'émission</b>				
Prime d'émission	2 402 867,00	77 878,00	647 404,00	3 128 149,00
Prime d'émission en cours de souscription	77 878,00	-77 878,00		-
Prélèvement sur prime d'émission	-1 852 941,39		-501 994,64	-2 354 936,03
<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	27 301,97	78 022,32	-	105 324,29
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2019	551 594,80	-551 594,80	-	-
Résultat de l'exercice 2020			687 005,23	687 005,23
Acomptes sur distribution	-473 572,48	473 572,48	-681 737,91	-681 737,91
<b>Total général</b>	<b>10 309 127,90</b>	<b>-</b>	<b>2 402 516,68</b>	<b>12 711 644,58</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2020

(Hors Taxes)	Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	781 164,85	501 709,73
Charges facturées	69 443,55	67 858,50
Produits annexes	4 615,59	1 748,91
Autres produits divers	187 000,00	45 000,00
Produits des participations contrôlées		
Reprise des provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>TOTAL I Produits immobiliers</b>	<b>1 042 223,99</b>	<b>616 317,14</b>
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	69 443,54	75 163,27
Travaux de gros entretiens	-2 500,00	2 500,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 239,38	16 081,22
Dotation aux provisions pour gros entretiens	200 000,00	5 600,00
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	35 470,23	4 593,17
Dépréciation des titres de participation contrôlée	-	-
<b>TOTAL II Charges immobilières</b>	<b>305 653,15</b>	<b>103 937,66</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>736 570,84</b>	<b>512 379,48</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2020

(Hors Taxes) (€)	Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	-	2 200,00
Transfert de charge d'exploitation	504 761,91	621 074,24
Reprises de provision de créances douteuses	-	31 627,24
<b>Total I: Produits d'exploitation</b>	<b>504 761,91</b>	<b>654 901,48</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	78 355,86	51 882,62
Commissions de souscriptions	277 101,41	389 396,84
Frais d'acquisition	227 660,50	231 662,60
Diverses charges d'exploitation	52 591,79	66 117,30
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses		
<b>Total II: Charges d'exploitation</b>	<b>635 709,56</b>	<b>739 059,36</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II</b>	<b>-130 947,65</b>	<b>-84 157,88</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Dividendes des participations contrôlées	126 610,36	146 659,07
Produits d'intérêts des comptes courants	1 112,26	166,83
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I Produits financiers</b>	<b>127 722,62</b>	<b>146 825,90</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	46 340,57	23 452,70
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>Total II Charges financières</b>	<b>46 340,57</b>	<b>23 452,70</b>
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>81 382,05</b>	<b>123 373,20</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>687 005,24</b>	<b>551 594,80</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

(€)

Loyers	781 164,85
Charges facturées	69 443,55
Autres produits divers	191 615,59
Produits de l'exercice (ou production brute de l'activité immobilière)	1 042 223,99
Charges ayant leur contrepartie en produits	69 443,54
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 239,38
Grosses réparations	-2 500,00
Autres charges immobilières	35 470,23
Charges immobilières	105 653,15
Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)	936 570,84
Charges d'exploitation de la société	635 709,56
Excédent brut d'exploitation	300 861,28
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Reprise dotation provision d'exploitation	-
Dotations PGE	-200 000,00
Reprise dotation PGE	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	504 761,91
Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers)	605 623,19
Produits financiers	127 722,62
Charges financières	46 340,57
Résultat net des opérations financières	81 382,05
Résultat courant	687 005,24
Produits exceptionnels	
Charges exceptionnelles	
Résultat net des opérations exceptionnelles	
Résultat net comptable	687 005,24



## DONNÉES FINANCIÈRES

## TABLEAU DE FINANCEMENT

	Exercice 2019 (€)	Exercice 2020(€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	911 802,62	1 793 447,79
Ressources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	551 594,80	687 005,24
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	3 542 838,26	2 397 249,36
Variation des dettes hors solde sur dividendes	483 125,13	2 825 354,52
Dotations aux provisions	5 600,00	200 000,00
Dépôts reçus	17 148,68	34 776,29
<b>Total des ressources</b>	<b>4 600 306,87</b>	<b>6 144 385,41</b>
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-82 413,02	505 458,06
Distribution de l'exercice :		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	473 572,48	681 737,91
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisition d'actifs	3 293 675,00	5 987 300,00
Reprise d'amortissements et de provisions	33 827,24	-
Dépôts réglés	-	-
<b>Total des emplois</b>	<b>3 718 661,70</b>	<b>7 174 495,97</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>1 793 447,79</b>	<b>763 337,23</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

CHARGES		
	Exercice 2020(€)	Exercice 2019(€)
Charges immobilières	105 653,15	125 691,90
Les charges récupérables auprès des locataires	69 443,54	75 163,27
Les grosses réparations couvertes par des provisions	-2 500,00	2 500,00
Les travaux d'entretien et de réparation	3 239,38	16 081,22
Les impôts et taxes	20 333,26	
Les honoraires liés aux contentieux locatifs		
Les honoraires de relocation		-
Les primes d'assurances	6 317,52	4 593,17
Les honoraires divers		
Pertes sur créance irrécouvrable	8 819,45	27 354,24
Charges d'exploitation de la société		
Rémunération de gérance	355 457,27	441 279,46
8% des recettes locatives, et 8% sur les recettes financières nettes encaissées	78 355,86	51 882,62
Honoraires de souscription *	277 101,41	389 396,84
Autres services extérieurs	52 591,79	38 763,06
Les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	13 644,70	11 292,00
Les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	10 007,50	9 845,00
Les honoraires dépositaires	10 353,52	10 353,50
La cotisation Aspim	-	-
La redevance AMF	-	-
La rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Les honoraires divers	16 947,02	6 101,56
CVAE CCFE	409,00	407,00
Les frais d'actes	1 230,05	764,00
Diverses charges de gestion courante	-	-
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	227 660,50	231 662,60
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission		
Dotations aux provisions Sont détaillées au point «état des provisions»	200 000,00	5 600,00
Charges financières	46 340,57	23 452,70
Charges exceptionnelles		-
Indemnités judiciaires	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

\*soit 9,25% HT net sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission) jusqu'au 9 octobre et 10% par la suite.

## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTATS

Produits			
		Exercice 2020 (€)	Exercice 2019 (€)
Produits de l'activité immobilière		1 042 223,99	616 317,14
Dont les loyers de vos immeubles		781 164,85	501 709,73
Dont les charges refacturées		69 443,55	67 858,50
Dont les autres produits		191 615,59	46 748,91
Autres produits d'exploitation		504 761,91	654 901,48
Dont reprises de provisions pour créances douteuses		-	31 627,24
Dont reprises de provisions pour grosses réparations		-	2 200,00
Dont reprises de provisions pour litiges			
Dont transferts de charges		504 761,91	621 074,24
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission			-
Produits financiers		127 722,62	146 825,90
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires		127 722,62	146 825,90
Produits exceptionnels		-	-
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles		-	-
Article 700 refacturé aux locataires		-	-
Au total les produits atteignent		1 674 708,52	1 418 044,52
Contre un total de charges de		987 703,28	866 449,72
Résultat		687 005,24	551 594,80





## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2020, 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 2020 » 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 31.12.2020

Immobilisations locatives	Valurs brutes au 01/01/2020 (€)	Augmentations (€)	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020 (€)
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	9 206 350,00	5 987 300,00		15 193 650,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	9 206 350,00	5 987 300,00	-	15 193 650,00

État des provisions	Cumulées au 01/01/2020 (€)	Dotations (€)	Reprises (€)	Cumulées au 31/12/2020 (€)
Provisions pour gros entretiens	8 000,00	200 000,00		208 000,00
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour litiges et risques				
Provisions pour créances d'exploitation				
	8 000,00	200 000,00	-	208 000,00
Dividendes versés aux associés		681 737,91	-	681 737,91
Report à nouveau	27 301,97	78 022,32	-	105 324,29
	27 301,97	759 760,23	-	787 062,20

État des créances	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins D'un an (€)	Montants bruts à plus D'un an (€)
Créances locatives	346 736,80	346 736,80	
Créances fiscales	23 478,54	23 478,54	
Débiteurs divers	1 315 694,49	1 315 694,49	
	1 685 909,83	1 685 909,83	-

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer  
 Les débiteurs divers correspondent principalement au compte courant avec Antares

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

État des dettes	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
Dépot de garantie des locataires	95 295,92		95 295,92
Locataires, avance sur charges		-	
Dettes fiscales	53 624,72	53 624,72	
Associés solde sur distribution	200 659,54	200 659,54	
Créditeurs divers	1 053,03	1 053,03	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	122 513,14	122 513,14	
	473 146,35	377 850,43	95 295,92

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 53 625 € sur les loyers à venir et impayés, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la tva à payer de decembre 2020,  
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 01/01/2020 (€)	Augmentations (€)	Diminutions (€)	Valeurs brutes au 31/12/2020 (€)
Capital souscrit	9 576 000,00	2 251 840,00	-	11 827 840,00
Prime d'émission	2 480 745,00	647 404,00	-	3 128 149,00
Prélèvement sur prime d'émission	-1 852 941,39		501 994,64	-2 354 936,03
	10 203 803,61	2 899 244,00	501 994,64	12 601 052,97

Le capital social au 31/12/2020 est composé de 73 924 parts  
La prime d'émission unitaire est de 46 €

## Plus ou moins values s/cessions d'immeubles

Néant

## Engagements donnés

Aucun engagement n'a été constaté

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 31/12/2019 (€)	Dotation(€)		Reprise (€)		Montant provision au 31/12/2020 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.2020	
Dépenses provisionnelles sur n+1	5 600,00		100 000,00			105 600,00
Dépenses provisionnelles sur n+2	-		100 000,00			100 000,00
Dépenses provisionnelles sur n+3	2 400,00					2 400,00
Dépenses provisionnelles sur n+4						-
Dépenses provisionnelles sur n+5						-
Total	8 000,00	-	200 000,00	-	-	208 000,00

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs*	148 675 €	312 149 €
Écart d'acquisition		
<b>Total (prix d'acquisition)</b>	<b>148 675 €</b>	<b>312 149 €</b>

\*Le montant des autres actifs et passif doit à être détaillé dans la colonne valeur estimée

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

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Dividendes distribués	Capitaux propres	Quote part détenue
Immobilisations financières non contrôlées							
Avances en compte courant et créances attachées sur immobilisation financières contrôlées	1 311 692 €	1 311 692 €	85 750 €	49 806 €	-49 806 €	85 750 €	100%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées							
<b>Total</b>	<b>1 311 692 €</b>	<b>1 311 692 €</b>	<b>85 750 €</b>	<b>49 806 €</b>	<b>-49 806 €</b>	<b>85 750 €</b>	

## PROVISIONS &amp; IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Il n'y a pas de provisions et d'immobilisations financières

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix hors taxe frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2020 (€)	Évolution
MAUBEUGE	180	20/06/2013	290 000	28 621	318 621	240 000	-17,24%
LIMOGES	219	07/02/2014	525 000	77 150	602 150	540 000	2,86%
ALENCON	629	07/04/2014	465 000	72 150	537 150	390 000	-16,13%
PAMIER	110	23/07/2014	205 000	30 933	235 933	140 000	-31,71%
DOUAI	300	23/09/2014	455 000	33 112	488 112	480 000	5,49%
PARIS	41	28/09/2015	370 000	23 523	393 523	480 000	29,73%
MONTRouGE	110	09/12/2016	508 000	39 287	547 287	640 000	25,98%
ST JEAN DE SOUDAN	380	07/12/2016	682 600	36 667	719 267	710 000	4,01%
DOLE	1 250	20/09/2017	1 333 750	161 045	1 494 795	1 450 000	8,72%
VALENCIENNE	124	29/09/2017	494 000	35 309	529 309	540 000	9,31%
PAU	51	15/05/2018	158 000	8 466	166 466	170 000	7,59%
TROYES	178	01/08/2018	350 000	25 900	375 900	380 000	8,57%
CHATEAUROUX	82	21/12/2018	220 000	30 744	250 744	232 000	5,45%
FLEMYING	1 235	12/09/2019	1 440 000	101 700	1 541 700	1 620 000	12,50%
LOCHES	1 200	30/12/2019	1 710 000	130 000	1 840 000	1 810 000	5,85%
MONTPELLIER	562	28/09/2020	1 824 159	175 841	2 000 000	1 840 000	0,87%
LIMOGES CLOCHER	211	11/03/2020	937 300	67 800	1 005 100	990 000	5,62%
RIVIÈRES	1 518	30/06/2020	2 120 000	85 300	2 205 300	2 070 000	-2,36%
LA MADELEINE	403	29/12/2020	600 000	43 160	643 160	690 000	15,00%
CROIX	73	29/12/2020	300 000	22 450	322 450	280 000	-6,67%
<b>TOTAL DETENTION DIRECTE</b>	<b>8 856</b>		<b>14 987 809</b>	<b>1 229 158</b>	<b>16 216 967</b>	<b>15 692 000</b>	<b>4,70%</b>
SCI ANTARES - Agen (100%)*	860	26/02/2018	1 068 000	113 101	1 181 101	1 300 000	21,72%
SCI ANTARES - Evreux (100%)*	315	29/06/2018	980 000	122 500	1 102 500	1 210 000	23,47%
	<b>10 031</b>		<b>17 035 809</b>	<b>1 464 759</b>	<b>18 500 568</b>	<b>18 202 000</b>	<b>6,85%</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 d'expertise 31/12/2020 (€)	Evolution
SCI ANTARES	27/12/2017	5 000,00		5 000,00	5 000,00	
		5 000,00	-	5 000,00	5 000,00	-



## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

## 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 31/12/2020		73 924	
		Montant total (€)	Montant par part (€)
Placements immobiliers		15 193 650,00 €	
Autres actifs nets (1)		-2 482 005,49 €	
Valeur comptable		12 711 644,51 €	171,96 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		15 692 000,00 €	
Autres actifs nets (1)		-2 318 531,45 €	
Valeur de réalisation		13 373 468,55 €	180,91 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution 11,10% TTC du prix de souscription		1 522 834,40 €	-
Frais d'acquisition des immeubles		872 607,45 €	-
Valeur de reconstitution		15 768 910,40 €	213,31 €

# 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 2020, la SCPI Cœur de Ville a émis 14 195 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 5 nouveaux actifs cette année, situés à Limoges ; Rivières ; Montpellier ; Croix ; La Madeleine et sont aux enseignes Crazy Tiger ; Action ; La Vie Saine ; L'atelier du lunetier ; Picard. 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 6,63 % et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 5 % et 9,76 %.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à 17 704 170 €, 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 SCPI Cœur de Ville a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France.

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de 18 202 000 €.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2020 est de 10.92 € 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 Mixte Ordinaire et Extraordinaire.

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 2020, 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 2020 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 ;



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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

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

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

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

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,

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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.

Fait à Paris, le 10 juin 2021  
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS



## 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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

- Rémunération de la Société de gestion :

D'après l'article 22 des statuts de la SCPI COEUR DE VILLE, 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 de gestion reçoit une commission de souscription de 10 % HT (taux applicable depuis le 09 octobre 2020, 9,25 % HT précédemment) du prix de souscription, primes d'émission incluse, des augmentations de capital.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 277 101,41 €.

##### Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE VILLE et les frais de gestion des biens sociaux et de gestion des associés de la SCPI, la Société de gestion perçoit, à titre de commission de gestion, une rémunération forfaitaire de 8 % HT (i) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et ses filiales au prorata de la participation détenue par la SCPI et (ii) du montant des produits financiers nets également encaissés par la SCPI.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 78 368,98 €.

Fait à Paris, le 10 juin 2021  
Par Stéphane LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS

## 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 2020 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 687 005,24 € et un capital social nominal de 11 827 840 €.

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 792 329,53 € (Résultat 2020 : 687 005,24 € + Report à nouveau : 105 324,29 €) à la distribution de dividende pour 681 737,91 € et le solde au report à nouveau, soit 110 591,62 €.

**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 2020 à :

- Valeur comptable : 12 711 645 €, soit 171,95 € par part.
- Valeur de réalisation : 13 373 469 €, soit 180,91 € par part.
- Valeur de reconstitution : 15 768 910 €, soit 213,31 € par part.

**Quatrième résolution**

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

**Cinquième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement. L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

**Sixième résolution**

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021. Les membres du Conseil pourront toutefois prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif original.

**Septième résolution**

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

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



#### Première résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22.3 (commission de gestion) des statuts de la SCPI CŒUR DE VILLE, afin de corriger une erreur au niveau du pourcentage exprimé toutes taxes comprises (TTC) de la commission de gestion.

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

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

#### 3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 8 % HT (soit 9,60 % TTC au taux de TVA en vigueur au mois de septembre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

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

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

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.



#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 24 (CONSEIL DE SURVEILLANCE) des statuts de la SCPI afin de modifier les stipulations relatives (i) à la nomination des membres du Conseil de Surveillance et (ii) à leur rémunération.

En conséquence, l'article 24 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 24 – CONSEIL DE SURVEILLANCE »

#### • Nomination

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la société de gestion. Il est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus qui sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la Société (étant précisé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance est fixé, lors de chaque renouvellement de mandats, par la société de gestion).

(...)

#### • Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ne percevront aucune rémunération au titre de leurs fonctions. »

Le reste de l'article 24 demeure inchangé.



#### Troisième résolution

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



Crédit  Mutuel

Nouveaux  
Collections





SOGENIAL IMMOBILIER  
Société de gestion de portefeuille

29 rue Vernet  
75008 Paris  
Tél. 01.42.89.19.52  
E-mail : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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

