

# RAPPORT ANNUEL

2022

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>04</b>
	ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	06
	LE MOT DU PRÉSIDENT	08
	L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER	09
<b>2</b>	<b>POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ</b>	<b>10</b>
	L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT	12
<b>3</b>	<b>LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE VILLE</b>	<b>16</b>
	PATRIMOINE : LE BILAN 2022	18
	LES ACQUISITIONS DE 2022	20
	LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI	21
	SURFACE DU PATRIMOINE	25
<b>4</b>	<b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>	<b>26</b>
	LE MARCHÉ DES PARTS	28
	LES DONNÉES FINANCIÈRES	29
<b>5</b>	<b>COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022</b>	<b>40</b>
	INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'INFORMATION	42
<b>6</b>	<b>RAPPORTS ET PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>48</b>
	LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	50
	LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	51
	LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53
	LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	55
	LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	56





Actif de Douai,  
acquis en septembre 2014

# 1. INTRODUCTION

---



# 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 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**

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

**Adresses :** 29, rue Vernet 75008 PARIS

**Tél :** 01 42 89 19 52

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

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

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

## CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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



Actif de Limoges, acquis en février 2014

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

• Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST, Présidente du Conseil de Surveillance

### Membres

- Monsieur Jacques BALESE
- Madame Patricia de FIGUEIREDO
- Monsieur Samuel PIOVESAN
- Monsieur Jean ROLLAND
- Monsieur Thomas CARBONNIER
- La société SOCIÉTÉ CIVILE les Enfants Rouges représentée par Monsieur François Chaillet (avocat)

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé par l'assemblée générale de la Société du 28 juin 2022, pour une durée de 3 ans.

## EXPERT IMMOBILIER

**BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,**  
19, rue des Capucines - 75001 PARIS

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS,** 19, rue Clément Marot 75008 PARIS

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



Actif d'Evreux, acquis en juin 2018



# LE MOT DU PRÉSIDENT



**Chers Associés,**

Le contexte économique que nous connaissons depuis quelques années est plus qu'incertain. Cependant, entre la forte inflation et la hausse des taux d'intérêts, votre SCPI Cœur de Ville a prouvé, une fois de plus, sa résilience face à toutes les fluctuations que nous rencontrons.

En effet, la SCPI a maintenu le cap de son objectif de taux de distribution à 5,30 % et a procédé à la revalorisation de son prix de part en juin 2022 de +1,94 %, l'établissant ainsi à 210 €. Cette revalorisation met en lumière la progression de l'expertise du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Cœur de Ville clôture donc 2022 avec un rendement global immobilier de 7,24 %.

Quant à sa capitalisation, elle s'établit en fin d'exercice à près de 24 millions d'euros soit une augmentation de +32 % par rapport à 2021. Cette dynamique vient conforter le choix de la stratégie de la SCPI dans les commerces, classe qui retrouve son attractivité d'antan auprès des investisseurs institutionnels avec 5,6 milliards d'euros investis en 2022 sur cette classe d'actif, une progression de 76 % sur un an.

Côté immobilier, deux nouvelles acquisitions sont venues compléter le portefeuille existant, le portant ainsi à un total de 26 actifs pour un volume global de plus de 21 millions d'euros.

Les performances de votre SCPI ont d'ailleurs été saluées par le média ToutSurMesFinances.com qui lui a décerné le Top d'Or 2022 de la meilleure SCPI de moins de 10 ans dans la catégorie « commerces ». Elle a aussi été primée pour la quatrième fois consécutive dans la catégorie SCPI commerces lors des Victoires de la Pierre-Papier organisées par Gestion de Fortune.

Sogénial Immobilier s'est aussi placée en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP (encours moins d'un milliard d'euros) » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale.

C'est dans cette bonne dynamique que nous sommes heureux de vous communiquer ce rapport annuel 2022 qui relate de la belle performance de votre SCPI.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**JEAN-MARIE SOUCLIER,  
PRÉSIDENT**

# L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER

## UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



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

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022



Actif de Paris, acquis en septembre 2015





Actif de Paris,  
acquis en septembre 2015

## 2. POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ

---

# L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Avec un niveau atteignant sur l'ensemble de l'année 2022, 25,9 Mds d'euros actés, les volumes investis sont restés en phase avec les montants observés entre 2015 et 2017, et ce malgré un recul de 4 % seulement par rapport à 2022.

Si le 4<sup>e</sup> trimestre cumule historiquement le plus fort volume trimestriel de l'année, 2022 a dérogé à la règle illustrant ainsi l'attentisme auquel le marché est désormais confronté avec 5 Mds investis, les derniers mois ont marqué un ralentissement brutal de l'activité en chute de 57 % sur un an.

Seulement 13 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 (contre 26 au T4 2021)

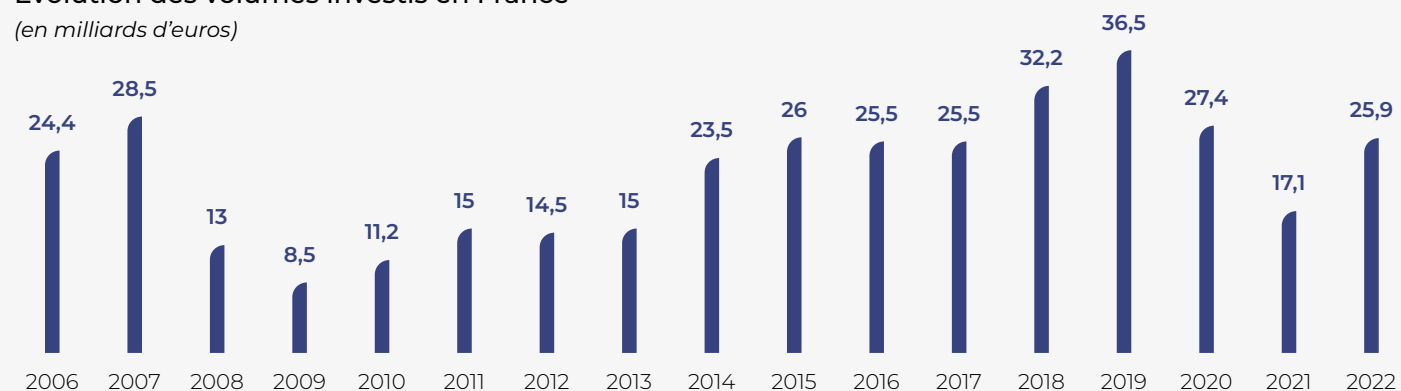
pour un volume en très net recul de 67 %. Sur les 6 transactions les plus importantes de l'année, seules 2 ont porté sur des bureaux.

En effet, les investisseurs font face à des problématiques de risques, et de coûts de financement pour les gros volumes qui ne peuvent pas se faire en full equity qui ne pèsent plus que 21 % des échanges (40 % en 2019).

C'est particulièrement vrai des internationaux qui se sont repliés dans un mouvement de back to home, à l'image des acteurs US, qui font face à une forte dégradation de leur marché locatif, ou des allemands, confrontés à l'impact très direct de l'enlisement du conflit Ukrainien sur l'économie germanique.

### Évolution des volumes investis en France

(en milliards d'euros)



Source : BPCI Solutions immobilières

Les investisseurs poursuivent leurs stratégies de rééquilibrage de leur allocation d'actifs, redonnant au commerce une place (20 %) plus en accord avec son poids historique et confirmant l'attrait croissant pour les actifs logistique et industriel (22 %). Les bureaux sont restés la classe d'actifs privilégiés mais leurs parts continuent de diminuer dans la part du volume global. Cela s'explique entre autres par la baisse des grandes transactions supérieures à 200 millions d'euros.

**“ 2022 continue sur la lancée de 2021, avec une percée des régions, la quote part des régions dans les volumes investis en France est certes redescendue à 42 % ”**

des régions, la quote part des régions dans les volumes investis en France est certes redescendue à 42 % (contre 48 % en 2021), mais cela représente la seconde meilleure année jamais observée. Ce succès des régions doit beaucoup à la montée en puissance des actifs alternatifs

aux bureaux, souvent situés en dehors de l'Ile-de-France. Mais il doit aussi aux qualités intrinsèques des marchés régionaux, qui s'avèrent très résilients pour les actifs de qualité et qui ont une faible volatilité historique des loyers.

2022 continue sur la lancée de 2021, avec une percée

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les taux ont poursuivi leur remontée de 25 points de base pour l'ensemble des produits, y compris les commerces de pieds d'immeuble qui avaient jusqu'à présent été épargnés. Le retournement de

marché entamé avant l'été et principalement initié par la hausse rapide des taux longs et des taux de financement, est ainsi confirmé

## LE MARCHÉ DES COMMERCES

Sur l'ensemble de l'année 2022, 5,1 milliards ont été engagés dans les commerces (20 % du volume total investis en France), un volume nettement supérieur de 62 % à celui enregistré en 2021 malgré un 4<sup>e</sup> trimestre 2022 qui a totalisé seulement 707 millions d'euros en chute de 52 % par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre, à l'instar des résultats observés lors des trois derniers mois pour tous les produits immobiliers.

Les investisseurs ont retrouvé leur appétit pour les actifs

de commerce malgré la limitation de l'indexation à 3,5 % pour les plus petites enseignes et la difficulté d'autres plus importantes, qui subissent de plein fouet la baisse de la consommation, à l'image des liquidations annoncées de Celio, Kookai, Devred ou Camaïeu par exemple.

Les enseignes de discount ont, quant à elles, repris leur expansion de leur maillage territorial, portées par des loyers plus facilement négociables et une conjoncture qui favorise leur développement.

### Évolution des volumes investis en commerces en France (en milliards d'euros)



Source : BPCI Solutions immobilières

2022 aura marqué une attractivité grandissante pour les retail parks qui ont concentré 39 % du volume engagé en commerce. Déjà identifié depuis plusieurs années par les investisseurs, ce format a encore gagné en maturité pendant la crise sanitaire et est désormais le plus recherché

Avec 1,7 milliard €, les centres commerciaux ont attiré un tiers des investissements comptabilisés en 2022.

Les taux de rendement prime ont réamorcé leur

### COMMERCE EN CENTRE-VILLE

Les artères de centre-ville ont retrouvé leurs flux d'avant la pandémie avec la régulation du télétravail et le retour des touristes (+ 216 % de touristes en Ile-de-France par rapport à 2021 sur les 10 premiers mois de 2022), même si les chiffres d'affaires sont encore un peu en recul par rapport aux performances d'avant la crise.

À Paris, le rythme des transactions s'accélère dans la perspective des Jeux Olympiques et les signatures s'intensifient sur les formats moyennes et grandes surfaces ainsi que sur les artères de luxe. La demande des enseignes reste très soutenue dans certains

quartiers comme Le Marais qui bénéficie de l'ouverture de ses commerces le dimanche et d'un positionnement commercial pluriel (mass market, premium et haut de gamme). La forte demande contribue à maintenir les valeurs locatives à des niveaux d'avant COVID-19 et la vacance y est presque inexistante.

L'activité transactionnelle a été relativement dynamique en régions, totalisant plus d'un tiers des opérations recensées, portée par l'activité « food & beverage » et les ouvertures de food courts à Lyon Part-Dieu (Food Society), Lille (Kitchen Market) ou les Halles Biltoki d'Angers.



Les principales opérations d'envergure en centres-villes portent sur la requalification de cœurs urbains. À l'image du nouvel écoquartier « Issy Cœur de Ville » inauguré cette année avec 17 000 m<sup>2</sup> de commerces, certaines villes ont totalement repensé leur offre commerciale en associant les commerces à des espaces pluridisciplinaires, des équipements de loisirs, des logements, des bureaux et des équipements publics. Encouragés par la démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette), ces projets mixtes issus de la requalification d'anciennes friches bénéficient généralement d'un appui réglementaire et politique (« Action Cœur de Ville », loi Climat) et devraient constituer le terrain d'action privilégié des promoteurs malgré la complexité grandissante des moyens de mise en œuvre (financements, plannings, commercialisation).

Le réajustement des valeurs locatives réalisé en 2020/2021 a largement favorisé l'attractivité des axes commerciaux traditionnels auprès d'enseignes nouvelles, et redynamisé le marché des rues commerçantes.

### CENTRES COMMERCIAUX

Les restrictions imposées par la législation limitant l'artificialisation des sols ainsi que la maturité des équipements ralentissent le rythme et le volume des ouvertures de centres commerciaux depuis plusieurs années. Ainsi, environ 159 000 m<sup>2</sup> (+ 47 % par rapport à 2021) de surfaces de centres commerciaux ont été inaugurées en 2022, soit un recul de - 39 % par rapport à la moyenne décennale qui oscillait aux alentours de 300 000 m<sup>2</sup> par an.

Compte tenu d'un maillage commercial dense, cette tendance devrait s'installer dans la durée en laissant la part belle aux extensions et restructurations de sites existants. Cette part est passée de 66 % sur les 5 dernières années à 81 % en 2022 et porte généralement sur des extensions / restructurations de sites bien consolidés (« Les 3 Fontaines » à Cergy, « Aushopping Plaisir ») ou sur la refonte totale de pôles commerciaux. L'ouverture des « Ateliers Gaité » à Paris en est un bon exemple. Outre un hypermarché et un grand food court, ce centre commercial urbain abrite aussi des espaces de coworking, un pôle de santé, un centre de conférences, des logements, un hôtel et une offre de loisirs. En

On ne devrait pas constater d'augmentation des valeurs locatives sur le court terme sur les baux commerciaux traditionnels.

Le sujet devrait plutôt porter sur la hausse de l'indexation des loyers, en discussion actuellement auprès des bailleurs à la demande des enseignes. La question d'un éventuel plafonnement de l'indexation est sensible pour tous, chaque partie étant fortement impactée par la hausse des prix de l'énergie venant grever les taux d'efforts des enseignes et les charges d'exploitation des bailleurs.

Face à cette problématique, les mesures de sobriété énergétique permettant d'optimiser la consommation d'énergie (électricité renouvelable, réduction des éclairages vitrines/parking, etc.) et de limiter les factures, restent néanmoins insuffisantes sur le plan financier et parfois pénalisantes pour le bon fonctionnement des commerces.

regroupant l'essentiel des activités qui contribuent à l'animation urbaine, ce site à forte mixité incarne une nouvelle génération de centre commercial « hybride 2.0 » que l'on devrait voir se développer dans les années à venir.

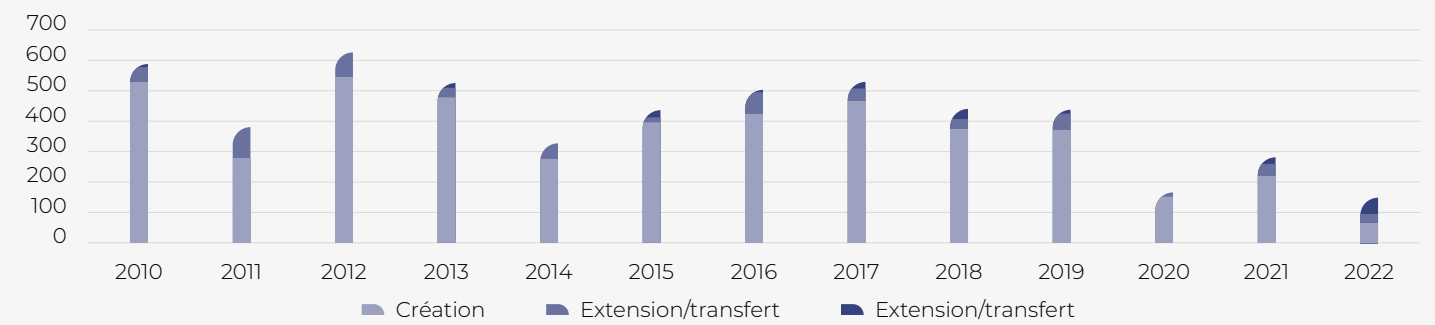
Bien qu'en forte reprise en 2022, la fréquentation des centres commerciaux n'a pas retrouvé son niveau d'avant la crise (- 11 % par rapport à 2019/FACT). La vacance est cependant contenue et les chiffres d'affaires sont artificiellement soutenus par la hausse des prix. En revanche, l'augmentation des prix de l'énergie répercutés dans les charges impacte vigoureusement les taux d'effort malgré de nombreuses initiatives en faveur de plus de sobriété énergétique, tant de la part les bailleurs que des enseignes. Si l'on ajoute les effets de la hausse de l'indexation des loyers (hors PME), les valeurs locatives ne devraient pas augmenter sur le court terme. Nous devrions assister, tout du moins pour un temps, au maintien des mesures d'accompagnement qui permettront aux commerçants de respirer, en attendant que la situation s'améliore.

### RETAIL PARK

Sous l'effet conjugué de la conjoncture et du ralentissement des autorisations, les retail parks connaissent un record historique de la plus faible superficie développée, en deçà de la surface inaugurée

en centres commerciaux. Avec 146 000 m<sup>2</sup> ouverts en 2022 sur une quinzaine de sites, l'activité recule de 47 % par rapport à 2021 et de 60 % par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Surfaces inaugurées en centres commerciaux (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Cushman & Wakefield

Les nouvelles contraintes administratives et notamment le Zéro Artificialisation Nette, a eu un impact sur la création de nouvelles surfaces, incitant les opérateurs à se reporter sur des projets de restructuration de friches commerciales au prix d'un équilibre financier parfois difficile à trouver.

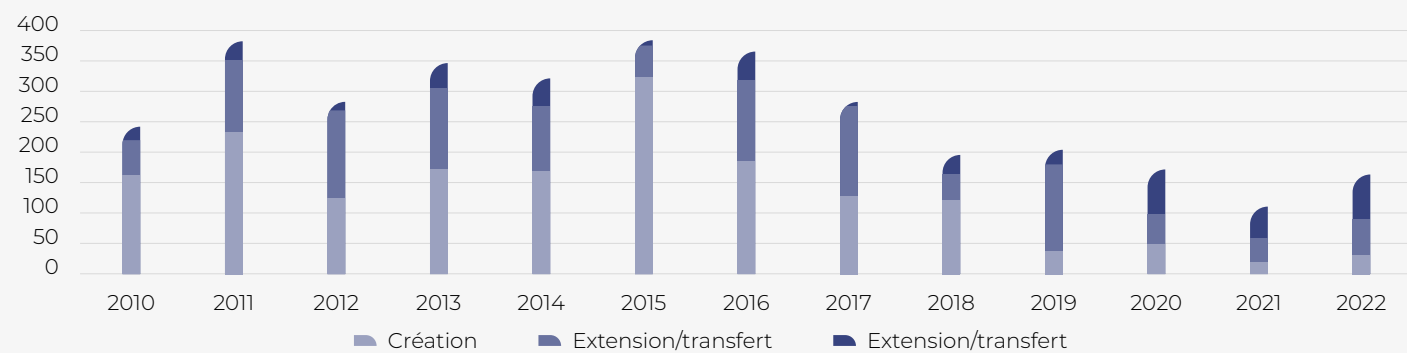
Ainsi, les créations de surfaces sont en net repli passant d'une part moyenne sur 5 ans de près de 80 % à moins de la moitié des surfaces inaugurées. Ce phénomène constaté depuis quelques temps en centres commerciaux mais plus récent en retail parks témoigne par ailleurs d'une maturité qui s'installe sur cette typologie d'actifs et de la nécessité d'adapter les équipements commerciaux à l'évolution des commerces et aux nouveaux critères liés au changement climatique. C'est le cas de « l'Atoll » à Beaucouzé qui après seulement 10 ans d'existence a mené une restructuration de son site en accueillant de nouvelles enseignes dont PRIMARK, tout en visant l'autonomie énergétique à court terme.

Deux nouveaux parcs d'activités commerciales ont néanmoins ouvert leurs portes en 2022 : « Parenthèse »

à Persan (18 000 m<sup>2</sup>) et « Rocardest » à Carcassonne (14 000 m<sup>2</sup>) qui vient en complément d'un centre commercial de 13 000 m<sup>2</sup> autour d'un hypermarché E.LECLERC.

Indépendamment du ralentissement structurel des développements de nouveaux projets commerciaux, l'inflation joue assurément en faveur des retail parks, qui bénéficient toujours d'un positionnement très discount répondant parfaitement aux effets de baisse du pouvoir d'achat et de hausse des défaillances. Leur configuration ouverte sur l'extérieur, le large panel de surfaces disponibles, les facilités de stationnement et les coûts d'exploitation encore maîtrisés sont autant d'atouts pour la pérennité du format. Cette attractivité manifeste contribue à maintenir le niveau des valeurs locatives, où la forte demande pour certaines typologies de surfaces peut même entraîner des hausses sur les sites les plus prisés. Rappelons que les loyers plus faibles qu'en centres commerciaux permettent d'attirer plus facilement les enseignes.

Surfaces inaugurées en centres commerciaux (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Cushman & Wakefield



Actif de Douai, acquis en septembre 2014





### 3. LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE VILLE

---

Actif d'Agen,  
acquis en février 2018



# PATRIMOINE : LE BILAN 2022

L'année 2022 s'achève dans un climat économique empreint d'incertitudes avec pour toile de fonds la guerre en Ukraine, la crise énergétique, l'inflation grandissante, dont le taux avoisine sur l'année écoulée les 5,2% selon l'INSEE et le resserrement monétaire, qui se poursuit sur 2023.

Malgré ce contexte extrêmement mouvant, votre SCPI a su tenir le cap pour maintenir sa performance et préserver les fonds épargnés.

### Le bilan 2022 sur le plan de l'investissement :

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022, votre SCPI a fait l'acquisition de 2 nouveaux actifs situés tous deux en région au sein d'ensembles commerciaux récents, portant ainsi la valeur du patrimoine au 31/12/2022 à 21,5 M € (hors droits) et faisant progresser le volume des loyers annuels de plus de 11,26 %.

La seconde moitié de l'année a nécessité de la prudence pour faire face au ralentissement du marché et garantir des performances constantes.

### Le bilan 2022 sur le plan de la gestion locative :

Malgré le contexte et les interrogations liées à l'intégration des contraintes environnementales, cette année démontre une nouvelle fois la résilience du fonds et des locataires qui le constituent.

En effet, votre SCPI n'a enregistré qu'un seul départ dont la part de loyer ne représente que 1,26 % des loyers annuels facturables et porte ainsi la part des locaux vacants à 7,8 % des surfaces détenues au 31/12/2022, dont 65,2% devraient être prises à bail au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Parallèlement, votre SCPI n'a eu à accorder que d'infimes mesures d'accompagnement dans le cadre de prises à bail, celles-ci ne représentant que 0,36 % des loyers facturés, qui s'élèvent à plus de 1,4 M € pour l'année 2022.

Notons également que la cession des surfaces résidentielles amorcée en 2021 s'est achevée en 2022, puisque les deux appartements restants, d'une surface respective de 48 m<sup>2</sup> et 56 m<sup>2</sup>, ont été cédés pour un montant de total de 239 000 €. La stratégie du fonds a ainsi été menée à son terme.

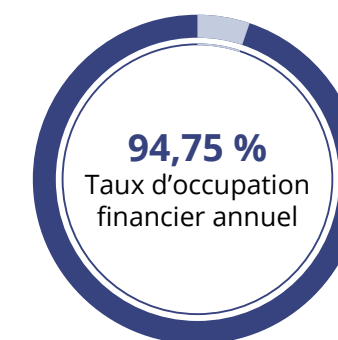
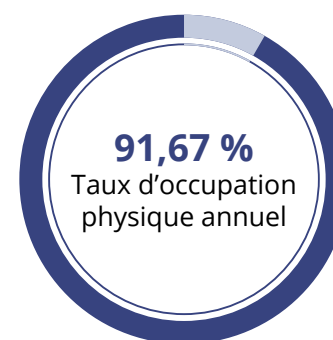
Pour clore ce bilan par un indicateur capital, orientons notre regard vers le taux de recouvrement qui s'affiche pour 2022 à 99,4 % et qui a permis une distribution optimum.

Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2018

## LE PATRIMOINE DE LA SCPI



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Locaux commerciaux	Habitations
Paris	0,4 %	0 %
Région parisienne	3,5 %	0 %
Province	96,1 %	0 %
<b>Totaux</b>	<b>100,0 %</b>	<b>0 %</b>



# LES ACQUISITIONS DE 2022



Actif de Paris, acquis en septembre 2015



## MONTELMAR

**Prix d'acquisition AEM :** 861 K €  
**Locataire :** Biocoop  
**Surface :** 431,26 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2022



## SALON-DE-PROVENCE

**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** Buffalo Grill  
**Surface :** 479 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juillet 2022

# LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



## MONTREUIL

**Prix d'acquisition AEM :** 764,3 K €  
**Locataire :** Supermarché Diagonal  
**Surface :** 284 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juillet 2021



## LENS

**Prix d'acquisition AEM :** 393,6 K €  
**Locataire :** Andiamo  
**Surface :** 241 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2021



## CROIX

**Prix d'acquisition AEM :** 322,5 K €  
**Locataire :** L'atelier du lunetier  
**Surface :** 73,20 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2020



## LA MADELEINE

**Prix d'acquisition AEM :** 643,2 K €  
**Locataire :** Picard  
**Surface :** 403 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2020



## RIVIÈRES

**Prix d'acquisition AEM :** 2,7 M €  
**Locataire :** Action  
**Surface :** 1 530 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2020



## LIMOGES (CLOCHER)

**Prix d'acquisition AEM :** 1 M €  
**Locataire :** TIGER  
**Surface :** 211 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mars 2020





**MONTPELLIER**

**Prix d'acquisition AEM :** 2 M €  
**Locataire :** La Vie Saine  
**Surface :** 562,26 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2020



**LOCHES**

**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €  
**Locataires :** Kryss, GPB, Marie Blachère, Coiff&Co  
**Surface :** 1 200 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2019



**EVREUX**

**Prix d'acquisition AEM :** 1,1 M €  
**Locataire :** Caroll  
**Surface :** 255 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2018



**AGEN**

**Prix d'acquisition AEM :** 1,2 M €  
**Locataire :** Promod  
**Surface :** 594 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Février 2018



**FREYMING-MERLEBACH**

**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** Norma  
**Surface :** 1 235 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2019



**CHÂTEAURoux**

**Prix d'acquisition AEM :** 250,7 K €  
**Locataire :** Free  
**Surface :** 82 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2018



**VALENCIENNES**

**Prix d'acquisition AEM :** 529,3 K €  
**Locataire :** Pro GSM  
**Surface :** 124,02 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2017



**DOLE**

**Prix d'acquisition AEM :** 1,5 M €  
**Locataire :** Basic-Fit  
**Surface :** 1 250 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2017



**TROYES**

**Prix d'acquisition AEM :** 375,9 K €  
**Locataire :** BS CLINIC (LAZEO)  
**Surface :** 178 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Août 2018



**PAU**

**Prix d'acquisition AEM :** 166,5 K €  
**Locataire :** Silver Smok  
**Surface :** 51,20 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Mai 2018



**SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN**

**Prix d'acquisition AEM :** 719,3 K €  
**Locataire :** Biocoop  
**Surface :** 379,96 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2016



**MONTROUGE**

**Prix d'acquisition AEM :** 547,3 K €  
**Locataire :** Art & Fenêtres  
**Surface :** 109,63 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Décembre 2016





### PARIS

**Prix d'acquisition AEM :** 393,5 K €  
**Locataire :** Atelier du Sourcil  
**Surface :** 41 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2015



### DOUAI

**Prix d'acquisition AEM :** 488,1 K €  
**Locataire :** Vacant  
**Surface :** 304 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Septembre 2014



### PAMIERS

**Prix d'acquisition AEM :** 235,9 K €  
**Locataire :** Ma Cuisine Gourmande  
**Surface :** 110,27 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juillet 2014



### ALENÇON

**Prix d'acquisition AEM :** 537,2 K €  
**Locataire :** Association Mouvement du Hip-Hop  
**Surface :** 629 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Avril 2014



### LIMOGES

**Prix d'acquisition AEM :** 602,2 K €  
**Locataire :** Pharmacie Lafayette  
**Surface :** 218,57 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Février 2014



### MAUBEUGE

**Prix d'acquisition AEM :** 318,6 K €  
**Locataire :** Vacant  
**Surface :** 179,83 m<sup>2</sup>  
**Date d'acquisition :** Juin 2013

# SURFACE DU PATRIMOINE

Immeubles	Surfaces totales au 31/12/2022	Surfaces vacantes au 31/12/2022
<b>Détention directe</b>		
MAUBEUGE	179,83	179,83
LIMOGES	218,57	
ALENCON	629,00	
PAMIERS	110,27	
DOUAI	304,00	304,00
PARIS	41,00	
MONTRouGE	109,63	
SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN	379,96	
DOLE	1 250,00	
VALENCIENNES	124,02	
PAU	51,20	
TROYES	178,00	
CHATEAUROUX	82,00	
FREYMING-MERLEBACH	1 235,00	
LOCHES	1 200,00	
MONTPELLIER	562,26	
LIMOGES (CLOCHER)	211,00	
RIVIERES	1 530,00	390,00
LA MADELEINE	403,00	
CROIX	73,20	
LENS	241,00	
MONTREUIL	284,00	
MONTELMAR	431,26	
SALON DE PROVENCE	479,00	
<b>Total détention directe</b>	<b>10 307,20 m<sup>2</sup></b>	<b>873,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Détention indirecte</b>		
AGEN (SCI Antares 100 %)	650,00	
EVREUX (SCI Antares 100 %)	160,00	
<b>Total détention indirecte (Antares)</b>	<b>810,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Total SCPI</b>	<b>11 117,20 m<sup>2</sup></b>	<b>873,83 m<sup>2</sup></b>





Actif de Limoges,  
acquis en février 2014

## 4. DONNÉES FINANCIÈRES

---



# LE MARCHÉ DES PARTS

## CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2022

Capital nominal	18 243 840,00 €
Prime d'émission	4 781 660,92 €
Total des souscriptions	23 025 500,92 €
Nombre de parts	114 024
Nombre d'associés	509
Valeur de retrait au 31/12/2022	184,8

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2022 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2022	Nombre d'associés au 31/12/2022	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions 2022 (€)	Prix d'entrée au 31/12/2022 (€)
2022	18 243 840,00	5 464 788,00	114 024	509	646 478,80	210,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour)	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
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
2021	572	0,65%	0	7	0
2022	348	0,39%	0	7	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	200	200	200	203	206	206	206
Dividende versé au titre de l'année (€)	10	10	10,25	10,78	10,92	10,92	10,92
Rentabilité de la part*	5,00%	5,00%	5,13%	5,31%	5,30%	5,30%	5,30%
Report à nouveau par part (€)**	0,54	0,53	0,45	2,58	1,50	3,85	3,40

\* 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.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	9,95	87,68%	12,51	78,63%	15,54	88,19%	15,32	80,48%	13,32	86,13%
Produits financiers	1,39	12,22%	3,36	21,12%	2,05	11,61%	3,68	19,34%	1,48	9,58%
Produits divers	0,01	0,10%	0,04	0,25%	0,04	0,20%	0,03	0,18%	0,66	4,29%
<b>Total</b>	<b>11,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,91</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>15,46</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges (1)</b>										
Commission de gestion	0,86	7,62%	1,19	7,46%	1,25	7,12%	1,43	7,50%	1,46	9,47%
Autres frais de gestion	0,74	6,52%	0,89	5,58%	0,84	4,78%	0,74	3,87%	0,92	5,93%
Entretien du patrimoine	-	0,00%	0,28	1,75%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,34	2,96%	0,25	1,58%	0,48	2,72%	0,30	1,59%	0,56	3,59%
Charges financières	0,29	2,59%	0,54	3,37%	0,74	4,21%	1,41	7,40%	1,03	6,68%
Sous-total charges externes	2,24	19,69%	3,14	19,74%	3,32	18,83%	3,88	20,36%	3,97	25,66%
<b>Amortissements nets (2)</b>										
Patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Autres	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>Provisions nettes (2)</b>										
Pour travaux	0,11	0,95%	0,08	0,49%	3,16	17,95%	1,21	6,37%	-	0,00%
Autres	-0,23	-2,07%	-0,10	-0,61%	0,14	0,80%	-	0,00%	-	0,00%
Sous-total charges internes	-0,12	-1,12%	-0,02	-0,13%	3,30	18,75%	1,21	6,37%	0,07	0,43%
<b>Total</b>										
Résultat courant	9,25	81,43%	12,79	80,38%	11,00	62,43%	13,94	73,26%	11,43	73,91%
Résultat exceptionnel	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
<b>Revenus distribués (3)</b>	<b>8,81</b>	<b>77,60%</b>	<b>10,84</b>	<b>68,11%</b>	<b>10,92</b>	<b>61,95%</b>	<b>10,92</b>	<b>75,26%</b>	<b>10,92</b>	<b>92,62%</b>

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) avant prélèvement libératoire

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2022, l'endettement de la SCPI Cœur de Ville représente 25,96 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Ville n'a pas eu recours à de nouveaux emprunts bancaires au cours de l'exercice 2022.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2022 sont de 2 104 041 €, dont 313 952 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2022 de 29,50 équivalents temps plein.

En 2022, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2022, égalait 851 038 €, dont 236 595 € de rémunération variable.



## EMPLOI DES FOND

En €	Total au 31/12/2021 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
+ Fonds collectés	17 898 624,84	5 126 876,08	23 025 500,92
+ Emprunt	5 293 884,46	-342 710,30	4 951 174,16
+ Cession d'immeubles	216 468,05	103 858,00	320 326,05
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	1 205 951,27	181 061,59	1 387 012,86
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 604 955,28	372 349,69	1 977 304,97
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	16 358 050,00	2 177 220,00	18 535 270,00
- Achats titres de sociétés	148 675,00	-	148 675,00
- Apport en compte courant ou prêt	1 071 250,00	-	1 071 250,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	-	-	-
- Dépôts et cautionnements	-	-	-
<b>Sommes restantes à investir</b>	<b>3 020 095,80</b>	<b>2 157 392,50</b>	<b>5 177 488,30</b>

## FINANCEMENT MIS EN PLACE

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	4 951 174	630 867	5 582 041
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	-	-	-
Découverts bancaires	-	-	-

## RÉSULTATS RETENUS

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
Loyers	1 222 254	161 100	1 383 354
Charges non récupérables	64 477	2 936	67 413
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de gestion de la SGP	124 272	12 366	136 638
Autres charges d'exploitation	85 553	11 388	96 941
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	96 436	12 850	109 286
Autres charges financières	-	-	-
Produits financiers	62 770	-	62 770
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-	-	-

## ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS

Type d'actifs	Commerce	Total du périmètre
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	11 117	11 117
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	20 308 029	20 308 029
Valeurs estimées du patrimoine (€)	21 500 000	21 500 000

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	Global		Par part	
	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	1 122 112,81	1 222 254,10	12,73	10,72
Excédent brut d'exploitation	521 180,49	261 920,16	5,91	2,3
Résultat de l'exercice	1 057 417,91	1 066 909,03	12	9,36
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	14 102 400,00	18 243 840,00	160	160
Total des capitaux propres	15 427 493,62	20 132 042,76	175,03	176,56
Immobilisations locatives	16 358 050,00	18 535 270,00	185,59	162,56
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	17 341 000,00	19 370 000,00	196,74	169,88
Valeur comptable	15 427 493,62	20 132 042,76	175,03	176,56
Valeur de réalisation	16 551 449,62	21 076 375,76	187,79	184,84
Valeur de reconstitution*	19 293 617,67	25 583 433,76	218,9	224,37

\* Cette valeur tient compte des frais de brokers engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2021. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 217,77 €

## ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	14 102 400,00	-	4 141 440,00	18 243 840,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	3 796 224,84	-	985 436,08	4 781 660,92
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 810 906,55	-	-553 411,28	-3 364 317,83
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves	-	-	-	-
Reports à nouveau	110 591,62	229 183,70	-	339 775,32
PV/MV réalisées	-	-	83 455,00	83 455,00
<b>Résultats de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2021	1 057 417,91	-1 057 417,91	-	-
Résultat de l'exercice 2022	-	-	1 066 909,03	1 066 909,03
Acomptes sur distribution	-828 234,21	828 234,21	-1 019 279,68	-1 019 279,68
<b>Total général</b>	<b>15 427 493,61</b>	<b>-</b>	<b>4 704 549,15</b>	<b>20 132 042,76</b>



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

En €	31/12/2021		31/12/2022					
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées				
<b>Placements</b>								
Terrains et constructions locatives	+	16 358 050,00	+	17 341 000,00	+	18 535 270,00	+	19 370 000,00
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros entretien	-	300 000,00	-	300 000,00	-	300 000,00	-	300 000,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>								
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	289 681,00	+	148 675,00	+	258 278,00
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>16 206 725,00</b>		<b>17 330 681,00</b>		<b>18 383 945,00</b>		<b>19 328 278,00</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	+	1 143 272,28	+	1 143 272,28	+	1 302 272,42	+	1 302 272,42
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total II (placements financiers)</b>		<b>1 143 272,28</b>		<b>1 143 272,28</b>		<b>1 302 272,42</b>		<b>1 302 272,42</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	+	6 535,53	+	6 535,53	+	8 998,77	+	8 998,77
<b>Créances</b>								
Locataires et comptes rattachés	+	407 403,40	+	407 403,40	+	7 501,91	+	7 501,91
Autres créances	+	663 153,93	+	663 153,93	+	208 327,56	+	208 327,56
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	+	3 338 759,39	+	3 338 759,39	+	5 825 143,69	+	5 825 143,69
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>4 415 852,25</b>		<b>4 415 852,25</b>		<b>6 049 971,93</b>		<b>6 049 971,93</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022 (SUITE)

<b>Provisions générales pour risques et charges</b>								
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-	-	6 240,00	-	6 240,00
<b>Dettes</b>								
Dettes financières	-	5 311 523,53	-	5 311 523,53	-	4 968 946,17	-	4 968 946,17
Dettes d'exploitation	-	450 964,29	-	450 964,29	-	138 026,62	-	138 026,62
Dettes diverses	-	47 986,68	-	47 986,68	-	227 489,69	-	227 489,69
Dettes diverses/distribution	-	216 762,53	-	216 762,53	-	279 085,11	-	279 085,11
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>-6 027 237,03</b>		<b>-6 027 237,03</b>		<b>-5 619 787,59</b>		<b>-5 619 787,59</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>								
Charges constatées d'avance	+	37 245,66	+	37 245,66	+	15 641,00	+	15 641,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	348 364,54	-	348 364,54	-	-	-	-
<b>Total V (comptes de régularisation actif et passif)</b>		<b>-311 118,88</b>		<b>-311 118,88</b>		<b>15 641,00</b>		<b>15 641,00</b>
Capitaux propres comptables		15 427 493,62		-		20 132 042,76		-
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>-</b>		<b>16 551 449,62</b>		<b>-</b>		<b>21 076 375,76</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

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	1 122 112,81	1 222 254,10
Charges facturées	134 462,96	139 855,02
Produits annexes	2 628,32	57 355,17
Autres produits divers	29 380,03	33 750,00
Produits des participations contrôlées	-	62 769,69
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>1 288 584,12</b>	<b>1 515 983,98</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	134 462,96	139 855,02
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 300,31	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	92 000,00	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	8 559,03	64 477,14
Dépréciation des titres de participations contrôlées	-	-
<b>Total II (charge immobilières)</b>	<b>239 322,30</b>	<b>204 332,16</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A=I-II</b>	<b>1 049 261,82</b>	<b>1 311 651,82</b>



Actif d'Evreux, acquis en juin 2018



## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022 (SUITE)

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	455 970,52	827 540,80
Reprise de provisions de créances douteuses	-	-
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>455 970,52</b>	<b>827 540,80</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de gestion	108 296,12	136 638,23
Commissions de souscriptions	304 632,80	646 478,80
Frais d'acquisition	151 337,72	181 061,59
Diverses charges d'exploitation	55 814,69	85 553,04
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II (charges d'exploitation)</b>	<b>620 081,33</b>	<b>1 049 731,66</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B=I-II</b>	<b>-164 110,81</b>	<b>-222 190,86</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Dividendes des participations contrôlées	279 123,86	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	-	-
Reprise de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total I (produits financiers)</b>	<b>279 123,86</b>	<b>-</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	106 856,96	96 435,96
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II (charges financières)</b>	<b>106 856,96</b>	<b>96 435,96</b>
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>172 266,90</b>	<b>-96 435,96</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	80 124,03
Reprise de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>-</b>	<b>80 124,03</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	6 240,00
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>6 240,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D=I-II</b>	<b>-</b>	<b>73 884,03</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>1 057 417,91</b>	<b>1 066 909,03</b>



## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

<b>Produits de l'exercice (€)</b>	
Loyers	1 222 254,10
Charges facturées	139 855,02
Autres produits divers	91 105,17
Produits des participations contrôlées	62 769,69
<b>Total</b>	<b>1 515 983,98</b>
<b>Charges immobilières (€)</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	139 855,02
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	64 477,14
<b>Total</b>	<b>204 332,16</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€)</b>	<b>1 311 651,82</b>
Charges d'exploitation de la société	1 049 731,66
<b>Excédent brut d'exploitation (€)</b>	<b>261 920,16</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Reprise dotation provision d'exploitation	-
Dotations PGE	-
Reprise dotation PGE	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	827 540,80
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers) (€)</b>	<b>1 089 460,96</b>
Produits financiers	-
Charges financières	96 435,96
<b>Résultat net des opérations financières</b>	<b>-96 435,96</b>
<b>Résultat courant (€)</b>	<b>993 025,00</b>
Produits exceptionnels	80 124,03
Charges exceptionnelles	6 240,00
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>73 884,03</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 066 909,03</b>



## TABLEAU DE FINANCEMENT

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
Valeurs disponibles au début de l'exercice	763 337,23	3 338 759,31
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfices de l'exercice	1 057 417,91	1 066 909,03
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	2 486 665,32	4 656 919,80
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 382 238,70	-34 269,64
Dotations aux provisions	92 000,00	6 240,00
Dépôts reçus	35 253,31	21 746,51
<b>Total des ressources</b>	<b>5 053 575,24</b>	<b>5 717 545,70</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	485 518,95	34 661,64
<b>Distribution de l'exercice</b>		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	828 234,21	1 019 279,68
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
<b>Acquisition d'actifs</b>	<b>1 164 400,00</b>	<b>2 177 220,00</b>
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
<b>Total des emplois</b>	<b>2 478 153,16</b>	<b>3 231 161,32</b>
Valeurs disponibles en fin d'exercice	3 338 759,31	5 825 143,69



Actif de Salon-de-Provence, acquis en juillet 2022



Actif de Dole, acquis en septembre 2017

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2021	2022
<b>Charges immobilières</b>	<b>147 322,30</b>	<b>204 332,16</b>
Charges récupérables auprès des locataires	134 462,96	139 855,02
Grosses réparations couvertes	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	4 300,31	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges immobilières	-	58 657,10
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	8 559,03	5 820,04
Honoraires divers	-	-
Pertes sur créance irrécouvrable	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>412 928,92</b>	<b>783 117,03</b>
8% des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées	108 296,12	136 638,23
10% sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	304 632,80	646 478,80
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>55 814,69</b>	<b>85 553,04</b>
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	17 070,86	7 089,94
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	12 870,00	22 692,50
Honoraires dépositaire	10 000,00	21 000,00
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	14 394,51	33 815,27
CVAE CFE	704,00	444,00
Frais d'actes	775,32	511,33
Diverses charges de gestion courante	-	-
Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	151 337,72	181 061,59
Frais de vente prélevés sur la prime d'émission	-	-
Dotations aux provisions	92 000,00	-
Sont détaillées au point «état des provisions»	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>106 856,96</b>	<b>96 435,96</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-
Autres	-	6 240,00



## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Produits (€)	2021	2022
Produits de l'activité immobilière	1 288 584,12	1 515 983,98
Loyers de vos immeubles	1 122 112,81	1 222 254,10
Charges refacturées	127 288,85	139 855,02
Autres produits	39 182,46	153 874,86
Autres produits d'exploitation	455 970,52	827 540,80
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprise de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	455 970,52	827 540,80
Honoraires de souscription repris sur la prime d'émission	-	-
Produits financiers	279 123,86	-
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	279 123,86	-
Produits exceptionnels	-	80 124,03
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-	80 124,03
<b>Total produits</b>	<b>2 023 678,50</b>	<b>2 423 648,81</b>
<b>Total de charges</b>	<b>966 260,59</b>	<b>1 356 739,78</b>
<b>Résultat</b>	<b>1 057 417,91</b>	<b>1 066 909,03</b>



Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2018





## 5. COMPTES ET ANNEXES AU 31/12/2022

---

Actif de Loches,  
acquis en décembre 2019



# INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2022, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges. Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2022 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

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



Actif d'Evreux, acquis en juin 2018



Actif de Limoges, acquis en février 2014

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	16 358 050,00	2 177 220,00	-	18 535 270,00
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur constructions	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16 358 050,00</b>	<b>2 177 220,00</b>	<b>-</b>	<b>18 535 270,00</b>

État des provisions (€)	Cumulées au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2022
Provisions pour gros entretien	300 000,00	-	-	300 000,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques	-	6 240,00	-	6 240,00
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>300 000,00</b>	<b>6 240,00</b>	<b>-</b>	<b>306 240,00</b>

Affectation du résultat (€)				
Résultat de l'exercice antérieur	1 057 417,91	1 066 909,03	1 057 417,91	1 066 909,03
Dividendes versés aux associés	-828 234,21	-1 019 279,68	828 234,21	-1 019 279,68
Report à nouveau	110 591,62	229 183,70	-	339 775,32
<b>Total</b>	<b>339 775,32</b>	<b>276 813,05</b>	<b>1 885 652,12</b>	<b>387 404,67</b>

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	7 501,91	7 501,91	-
Créances fiscales	8 299,49	8 299,49	-
Débiteurs divers	1 621 511,12	1 621 511,12	-
<b>Total</b>	<b>1 637 312,52</b>	<b>1 637 312,52</b>	<b>-</b>

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



État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunts	4 951 174,16	476 227,00	4 474 947,16
Dépôts de garantie des locataires	152 295,74	-	152 295,74
Locataires avance sur charges	55 038,28	55 038,28	-
Dettes fiscales	-	-	-
Associés solde sur distribution	279 085,11	279 085,11	-
Créditeurs divers	276 153,69	276 153,69	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	243 530,15	243 530,15	-
<b>Total</b>	<b>5 957 277,13</b>	<b>1 330 034,23</b>	<b>4 627 242,90</b>

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA pour 3 802 €

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Capital souscrit	14 102 400,00	4 197 120,00	55 680,00	18 243 840,00
Prime d'émission	3 796 224,84	993 538,48	8 102,40	4 781 660,92
Prélevement sur prime d'émission	-2 810 906,55	-	553 411,28	-3 364 317,83
<b>Total</b>	<b>15 087 718,29</b>	<b>5 190 658,48</b>	<b>617 193,68</b>	<b>19 661 183,09</b>

Le capital social au 31/12/2022 est composé de 114 024 parts,  
La prime d'émission unitaire est de 50 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles (€)	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
	-	83 455,00	-	83 455,00

## ENGAGEMENTS HORS-BILAN AU 31/12/2022

En €	Exercice N
Dettes garanties	4 719 000
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	70 500

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

En €	Montant provision 01/01/2022	Dotation		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/22	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/22	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	137 000,00	-	-	-	-	137 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	118 000,00	-	-	-	-	118 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	45 000,00	-	-	-	-	45 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur N+5	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>300 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300 000,00</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs	148 675	258 278
Ecart d'acquisition	-	-
<b>Total (prix d'acquisition)</b>	<b>148 675</b>	<b>258 278</b>

Autres actifs à caractère immobilier			
	Montant (€)	Intérêts courus (€)	Echéance
Prêts aux filiales	1 071 250	147 567	in fine
Comptes courants	265 929	1 196	in fine
Autres créances TP	83 455,00	-	-

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote part
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 569 397	1 569 397	169 205 €	62 770	-62 770	169 205	100%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 569 397</b>	<b>1 569 397</b>	<b>169 205</b>	<b>62 770</b>	<b>-62 770</b>	<b>169 205</b>	<b>-</b>



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Désignation des immeubles	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2022 (€)	Évolution par rapport au prix HF/HD
MAUBEUGE	180	20/06/2013	290 000	28 621	318 621	180 000	-37,93 %
LIMOGES	219	07/02/2014	525 000	77 150	602 150	590 000	12,38 %
ALENCON	629	07/04/2014	465 000	72 150	537 150	310 000	-33,33 %
PAMIERS	110	23/07/2014	205 000	30 933	235 933	120 000	-41,46 %
DOUAI	304	23/09/2014	455 000	33 112	488 112	340 000	-25,27 %
PARIS	41	28/09/2015	370 000	23 523	393 523	520 000	40,54 %
MONTRouGE	110	09/12/2016	508 000	39 287	547 287	670 000	31,89%
ST JEAN DE SOUDAN	380	07/12/2016	682 600	36 667	719 267	720 000	5,48 %
DOLE	1 250	20/09/2017	1 333 750	161 045	1 494 795	1 460 000	9,47%
VALENCIENNE	124	29/09/2017	494 000	35 309	529 309	550 000	11,34%
PAU	51	15/05/2018	158 000	8 466	166 466	180 000	13,92 %
TROYES	178	01/08/2018	350 000	25 900	375 900	390 000	11,43 %
CHATEAUROUX	82	21/12/2018	220 000	30 744	250 744	250 000	13,64 %
FLEYMING	1 235	12/09/2019	1 440 000	101 700	1 541 700	1 750 000	21,53 %
LOCHES	1 200	30/12/2019	1 710 000	130 000	1 840 000	1 880 000	9,94 %
MONTPELLIER	562	28/09/2020	1 824 159	175 841	2 000 000	2 000 000	9,64 %
LIMOGES (CLOCHER)	211	11/03/2020	937 300	67 800	1 005 100	990 000	5,62 %
RIVIÈRES	1 530	30/06/2020	2 150 000	85 300	2 235 300	1 980 000	-7,91%
LA MADELEINE	403	29/12/2020	600 000	43 160	643 160	730 000	21,67%
CROIX	73	29/12/2020	300 000	22 450	322 450	300 000	0,00%
LENS	241	31/03/2021	355 000	36 600	391 600	380 000	7,04 %
MONTREUIL	284	06/07/2021	710 000	54 280	764 280	870 000	22,54 %
MONTÉLIMAR	431	30/03/2022	770 000	91 000	861 000	800 000	3,90 %
SALON-DE-PROVENCE	479	12/07/2022	1 407 220	75 800	1 483 020	1 410 000	0,20 %
<b>Total détention</b>	<b>10 307</b>		<b>18 260 029</b>	<b>1 486 029</b>	<b>19 746 867</b>	<b>19 370 000</b>	<b>6,08 %</b>
AGEN (SCI Antares 100%)	650	26/02/2018	1 068 000	113 101	1 181 101	1 230 000	15,17%
EVREUX (SCI Antares 100%)	160	29/06/2018	980 000	122 500	1 102 500	900 000	-8,16 %
<b>Total</b>	<b>11 117</b>		<b>20 308 029</b>	<b>1 722 439</b>	<b>22 030 498</b>	<b>21 500 000</b>	<b>5,87 %</b>

Participation contrôlées	Date d'acquisition	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Actif net réévalué 31/12/2022 (€)	Évolution
SCI ANTARES	27/12/2017	5 000,00	143 675,00	148 675,00	258 278,00	73,72 %
<b>Total</b>		<b>5 000,00</b>	<b>143 675,00</b>	<b>148 675,00</b>	<b>258 278,00</b>	<b>73,72 %</b>

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

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :

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

Nombre de parts au 31/12/2022		114 024
En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	18 535 270,00	-
Autres actifs nets (1)	1 596 772,76	-
<b>Valeur comptable</b>	<b>20 132 042,76</b>	<b>176,56</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	19 370 000,00	-
Autres actifs nets (1)	1 706 375,76	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>21 076 375,76</b>	<b>184,84</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10% du prix de souscription)	2 394 504,00	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement	1 360 054,00	-
Frais de broker	752 500,00	-
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>25 583 433,76</b>	<b>224,37</b>

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

## CLASSIFICATION « DISCLOSURE » DE LA SCPI

La SCPI Cœur de Ville est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2022, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur de Ville ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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





Actif d'Agen,  
acquis en février 2018

## 6. RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---



# LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2022 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre assemblée générale vous proposera 6 résolutions :

- Modification de l'article 7 (CAPITAL SOCIAL - capital social statutaire) des statuts de la SCPI ;
- Modification des articles 7 (CAPITAL SOCIAL - capital social effectif), 8 et 9 des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 9 (AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 22 (REMUNERATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 27 (ASSEMBLÉES GÉNÉRALES) des statuts de la SCPI ;
- Modification de l'article 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

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.

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**



Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2018

# LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI CŒUR DE VILLE clos le 31 décembre 2022.

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

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI s'est élevée à 5 401 005,60 euros, dont 63 782,40 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 5 464 788 euros correspondant à la souscription de 26 232 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital nominal s'élevait à 18 243 840 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 22 mai 2023, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 2 nouveaux actifs en 2022, ces derniers étant situés à Montélimar et Salon de Provence. Ces nouveaux actifs sont loués notamment aux enseignes suivantes : Biocoop et Buffalo Grill et représentent au total près de 915 m<sup>2</sup> de commerces.

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

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2022 de ces nouveaux actifs est de 6,84 % et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 0 % et 13,81 %.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR DE VILLE s'élève à 20 308 029 € hors droits, soit 22 030 468 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 22 mai 2023, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR DE VILLE réalisée à la fin de l'exercice 2022 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise de ce patrimoine était de 21 500 000 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR DE VILLE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance à l'occasion de la réunion du 22 mai 2023.

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat net de 1 066 909,03 €, contre 1 057 417,91 € en 2021, soit une progression de +0,90 %. Par part, le résultat baisse de 13,94 € à 11,43 €.

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

- Distribution de dividendes pour 1 019 279,68 € (soit 10,92 € par part),
- Affectation en report à nouveau pour 47 629,35 €, dont le solde serait de 387 404,67 €.

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



**Conventions visées par l'article L.214-106 du code Monétaire et Financier**

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

**Projet de résolutions à l'Assemblée Générale**

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 22 mai 2023 est soumis à votre approbation.

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

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'assemblée générale extraordinaire, et notamment celles visées ci-après, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion vous propose notamment : (i) d'augmenter le montant du capital social maximum statutaire afin de le porter de 40.000.000 € à 100.000.000 €, (ii) de supprimer la mention des statuts relative au délai de jouissance des parts sociales, (iii) de modifier les stipulations statutaires relatives aux attributions et pouvoirs de la Société de Gestion, (iv) de modifier la formulation de l'article relatif à la commission de gestion de la Société de Gestion, (v) d'introduire dans les statuts un paragraphe relatif à la possibilité de recourir à la télécommunication électronique pour la convocation des Associés (qui y consentent) aux assemblées générales, et à la possibilité pour ces derniers de voter par voie électronique, ceci afin de permettre une simplification dans la communication entre la Société et les Associés et une baisse des coûts, et (vi) de prévoir dans les statuts que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et aux modifications statutaires envisagées, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

Nous invitons les Associés à participer à notre assemblée générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 22 juin 2023, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 22 mai 2023 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Madame Catherine DARGENT**  
**Présidente du Conseil de Surveillance**



Actif de Douai,  
acquis en septembre 2014

# LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

**Justification des appréciations**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris le 6 juin 2023

Par **STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS**

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

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 à l'approbation de l'Assemblée Générale**

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

**Conventions conclues antérieurement et déjà approuvées, mais dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice écoulé****Commission de souscription**

Afin de préparer les augmentations de capital de la SCPI COEUR DE VILLE, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission de souscription s'élève à 646 478,80 € HT.

**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 l'exercice 2022, cette commission de gestion s'élève à 136 638,23 € HT.

Fait à Paris le 6 juin 2023

Par **STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS**



# LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## À TITRE ORDINAIRE

1

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 066 909,03 € et un capital social nominal de 18 243 840 €.

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

2

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### **Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 1 406 684,35 € (Résultat 2022 : 1 066 909,03 € + Report à nouveau : 339 775,32 €) à la distribution de dividendes pour 1 019 279,68 € et le solde au report à nouveau, soit 387 404,67 €.

3

### TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI CŒUR DE VILLE, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

- Valeur comptable : 20 132 042,76 €, soit 176,56 € par part ;
- Valeur de réalisation : 21 076 375,76 €, soit 184,84 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 25 583 433,76 €, soit 224,37 € par part.

4

### QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

5

### CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 2023.

6

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### **Pouvoirs pour les formalités**

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

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

1

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

#### **Modification de l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – Capital social statutaire) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 7 (CAPITAL SOCIAL – capital social statutaire) des statuts de la SCPI comme suit :

#### **Ancienne rédaction**

#### « ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL [...]

- *Capital social statutaire*

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

#### **Nouvelle rédaction**

#### « ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL [...]

- *Capital social maximum statutaire*

*Le capital social maximum statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire. Le capital social maximum statutaire est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €). Il est divisé en six cent vingt-cinq mille (625 000) parts sociales de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »*

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.



2

**DEUXIÈME RÉOLUTION****Modification des articles 7 (CAPITAL SOCIAL – Capital social effectif), 8 et 9 des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les articles 7 (CAPITAL SOCIAL - capital social effectif), 8 et 9 des statuts de la SCPI, afin de remplacer le terme "capital social statutaire" par le terme "capital social maximum statutaire".

3

**TROISIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 9 (AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les stipulations de l'article 9 (AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL) des statuts de la SCPI, relatives à la prime d'émission, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles sont souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital,
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts,
- absorber l'excédent entre la valeur nominale et le prix de rachat des parts annulées.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante mille (760 000) euros. [...]

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 9 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL**

[...]

Les parts nouvelles souscrites en numéraire le sont moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et les frais liés à l'augmentation du capital, dont les commissions de souscriptions versées à la Société de Gestion,
- préserver l'égalité entre les anciens et les nouveaux associés.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante mille (760 000) euros. [...]

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

4

**QUATRIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 13 (DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES) des statuts de la SCPI, afin de supprimer la mention du délai de jouissance des parts sociales, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé :

- dans le cadre de la souscription de parts sociales, la jouissance intervient à compter du premier jour du quatrième mois suivant la date de souscription ;
- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 13 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. Il est précisé :

- en cas de retrait, les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel le retrait a lieu ;
- en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. »

5

**CINQUIÈME RÉOLUTION****Modification de l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 19 (ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes, sans y avoir été préalablement autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés, dans les conditions de quorum fixées aux articles 28 et 29 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet social. Elle ne peut recevoir à son ordre des fonds pour le compte de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la Société,
- contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire.



L'assemblée générale ordinaire fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la Société sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat. »

6

## SIXIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 22 (REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 22 (RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des statuts de la SCPI, afin de modifier les formulations relatives (i) à la commission de souscription et (ii) à la commission de gestion de la Société de Gestion comme suit :

#### Ancienne rédaction

##### « ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion percevra :

###### 1. Une commission de souscription

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

###### 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 en mois de septembre 2020) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets. [...]

#### Nouvelle rédaction

##### « ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion percevra :

###### 1. Une commission de souscription

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

###### 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 actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et du montant des produits financiers nets encaissés. 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. [...]

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

7

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 27 (ASSEMBLEES GENERALES) des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 27 (ASSEMBLEES GENERALES) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer un paragraphe sur la convocation des associés aux assemblées générales par télécommunication électronique, comme suit :

#### Ancienne rédaction

##### « ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES

[...]

###### • Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

[...]

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

###### • Organisation de l'assemblée générale

[...]

#### Nouvelle rédaction

##### « ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES

[...]

###### • Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.

[...]

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

#### Convocation par télécommunication électronique

Conformément à l'article R. 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société, qui entend recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal et pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R. 214-138, R. 214-143, R. 214-144, R. 214-153 et au dernier alinéa de l'article R. 214-160, doit recueillir au préalable, par écrit, l'accord des associés intéressés. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique pourront également, si la société de gestion le propose, voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine Assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette Assemblée. À défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante se tenant sur première convocation.

###### • Organisation de l'assemblée générale

[...]

Le reste de l'article 27 demeure inchangé.



8

**HUITIÈME RÉSOLUTION****Modification de l'article 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 33 (INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX) des statuts de la SCPI, afin d'y insérer une mention prévoyant que certains frais (et notamment les commissions de souscription versées à la Société de Gestion) pourront être prélevés sur la prime d'émission, comme suit :

**Ancienne rédaction****« ARTICLE 33 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

*À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.*

*Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.*

*La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices". »*

**Nouvelle rédaction****« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

À la clôture de chaque exercice (31 décembre), les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

La prime d'émission pourra être affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "frais à répartir sur plusieurs exercices".

En outre, pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies. »

9

**NEUVIÈME RÉSOLUTION****Pouvoirs pour les formalités**

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







CAROLL

📍 29, rue Vernet, 75008 Paris

☎ 01 42 89 19 52

✉ [contact@sogénial.fr](mailto:contact@sogénial.fr)

🌐 [sogénial.fr](http://sogénial.fr)

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