

# RAPPORT ANNUEL

2022

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE



# TABLE DES MATIÈRES

## 1 INTRODUCTION

ORGANES DE DIRECTION ET DE  
LE MOT DU PRÉSIDENT  
L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMO

## 2 POINT CONJONCTURE D'ÉTÉ

L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

## 3 LE PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

PATRIMOINE : LE BILAN 2022  
LES ACQUISITIONS DE 2022  
LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI  
SURFACE DU PATRIMOINE

## 4 DONNÉES FINANCIÈRES

LE MARCHÉ DES PARTS  
LES DONNÉES FINANCIÈRES

## 5 COMPTES ET ANNEXES



# 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.

Cœur de Ville est une Société Civile de Placem capital variable, dédiée à l'investissement en m

La SCPI Cœur de Ville a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 mars 2013, sous le n° CPI201301

## 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
- Monsieur François Chaillet (avocat)

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé par l'Autorité des Marchés Financiers le 28 juin 2022, pour une durée de 3 ans.

## EXPERT IMMOBILIER

---

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

# 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.

Sogential Immobilier s'est aussi placée en tête des « Sociétés de gestion

# L'ACTUALITÉ D SOGENIAL IM

## UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022



1 Md €  
d'encours gérés



+ de  
424 000 m<sup>2</sup>

## 2. POINT



# 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.

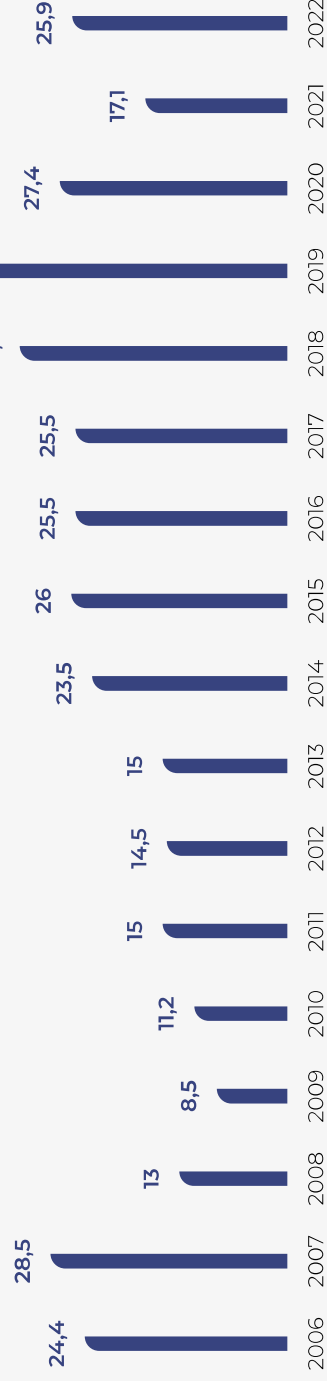
Seulement 13 transactions supérieures à 100 M€ ont été recensées au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 (contre 26 au T4 2021)

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 : BPC Solutions immobilières

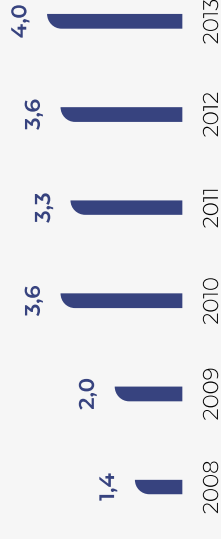
Au 4<sup>e</sup> trimestre, les taux ont poursuivi leur chute de 25 points de base pour l'ensemble des pays, compris les commerces de pieds d'immeuble qui jusqu'à présent été épargnés. Le retourne

## LE MARCHÉ DES COMMERCES

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

Les investisseurs ont retrouvé leur appétit pour

### Évolution des volumes investis en commerce



Source : BPC Solutions immobilières

2022 aura marqué une attractivité grandissante pour les retail parks qui ont concentré 39 % du volume total des investissements en commerce. Déjà identifié depuis plusieurs années, les investisseurs, ce format a encore gagné en importance pendant la crise sanitaire et est désormais au cœur du

recherche Avec 1,7 milliard €, les centres commerciaux ont

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.

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.

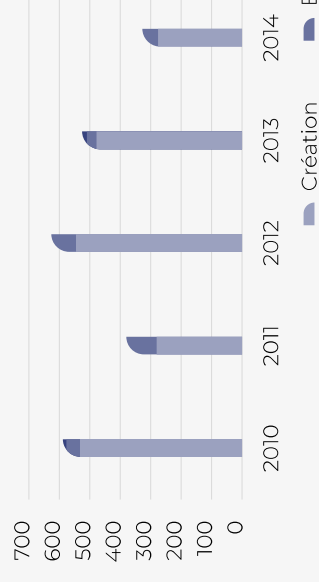
regroupant l'essentiel des activités qui contribuent à l'animation urbaine, ce site à forte mixité incarne une nouvelle génération de centre commercial « hybride 2.0 » que l'on devrait voir se développer dans les années à venir.

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 des 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 superficie développée, en deçà de la surface

## Surfaces inaugurées en centres commerciaux



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 centres commerciaux au prix d'un équilibre financier plus difficile à trouver.

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

Deux nouveaux parcs d'activités commerciales ont été inaugurés en 2022.



### 3. LE PA SCPIO



# 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

LE PATRIMOINE DE LA SCPI

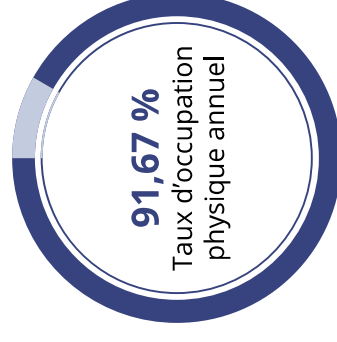


26

ACTIFS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER D



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU

Paris

Région parisienne

Province

Totaux



# LES ACQUISITIONS DE 2022

---



## 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 A 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



## 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



### **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 :** Krys, 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



### **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

# SURFACE DU PATRIMOINE



## 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



## PAMIER

**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

## Immeubles

### Détention directe

MAUBEUGE

LIMOGES

ALENCON

PAMIER

DOUAI

PARIS

MONTRouGE

SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN

DOLE

VALENCIENNES

PAU

TROYES

CHATEAURoux

FREYMING-MERLEBACH

LOCHES

MONTPELLIER

LIMOGES (CLOCHER)

RIMIER

LA MADELEINE

CROIX

LENS



# 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	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	646 478,80	210,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION

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

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS

### Évolution par part des résultats financiers au 31/12/2022

	2018	
	Valeur par part (€)	% du total des revenus
<b>Revenus</b>		
Recettes locatives brutes	9,95	87,68%
Produits financiers	1,39	12,22%
Produits divers	0,01	0,10%
<b>Total</b>	<b>11,35</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges (1)</b>		
Commission de gestion	0,86	7,62%
Autres frais de gestion	0,74	6,52%
Entretien du patrimoine	-	0,00%
Charges locatives non récupérables	0,34	2,96%
Charges financières	0,29	2,59%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,24</b>	<b>19,69%</b>
<b>Amortissements nets (2)</b>		
Patrimoine	-	0,00%
Autres	-	0,00%
<b>Provisions nettes (2)</b>		
Pour travaux	0,11	0,95%
Autres	-0,23	-2,07%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,12</b>	<b>-1,12%</b>
<b>Total</b>		
Résultat courant	9,25	81,43%
Résultat exceptionnel	-	0,00%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0,00%

## EMPLOI DES FONDS

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
+ Emprunts	5 293 884,46	-342 710,30	4 951 174,16
+ Cessions 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	95 752	11 288	107 040

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

En €	En €
<b>I - Compte de résultat</b>	
Produits de l'activité immobilière (loyers)	
Excédent brut d'exploitation	
Résultat de l'exercice	
<b>II - Valeurs bilantielles</b>	
Capital social	1
Total des capitaux propres	1
Immobilisations locatives	1
<b>III - Patrimoine</b>	
Valeur vénale des immeubles	1
Valeur comptable	1
Valeur de réalisation	1
Valeur de reconstitution*	1

\* Cette valeur tient compte des frais de brokers engagés pour l'exercice 2021. A méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution est de 1 071 250,00 €.

## ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation au 01/01/2022
<b>Capital</b>	
Capital souscrit	14 102
Capital en cours de souscription	
<b>Primes d'émission</b>	
Primes d'émission	3 796
Primes d'émission en cours de souscription	
Prélèvement sur prime d'émission	-2 810



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

## 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	+ -	+ -	+ -	+ -

Provisions générales pour risques et charges	
Provisions pour litiges et risques	- -
<b>Dettes</b>	
Dettes financières	- -
Dettes d'exploitation	- -
Dettes diverses	- -
Dettes diverses/distribution	- -
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- -</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>	
Charges constatées d'avance	+ -
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ -
Produits constatés d'avance	- -
<b>Total V (comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>- -</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>1 -</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>	<b>- -</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article

## COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2022

En €	
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Loyers	- -
Charges facturées	- -
Produits annexes	- -
Autres produits divers	- -
Produits des participations contrôlées	- -
Reprise de provisions	- -
Transferts de charges immobilières	- -
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>- -</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	- -
Travaux de gros entretien	- -

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

En €	Exercice 2021	Exercice 2022
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	-	-
Reprise de provisions d'exploitation	-	-
Transferts de charges 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>172 669,00</b>	<b>-96 435,96</b>



## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GES

<b>Produits de l'exercice (€)</b>
Loyers
Charges facturées
Autres produits divers
Produits des participations contrôlées
<b>Total</b>
<b>Charges immobilières (€)</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits
Charges d'entretien du patrimoine locatif
Grosses réparations
Autres charges immobilières
<b>Total</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière)</b>
Charges d'exploitation de la société
Excédent brut d'exploitation (€)
Dotations aux amortissements d'exploitation
Reprise dotation provision d'exploitation

## TABEAU 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>		
Bénéfice 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>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>3 338 759,31</b>	<b>5 825 143,69</b>



## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)
<b>Charges immobilières</b>
Charges récupérables auprès des locataires
Grosses réparations couvertes
Travaux d'entretien et de réparation
Impôts et taxes
Autres charges immobilières
Honoraires de relocation
Primes d'assurances
Honoraires divers
Pertes sur créance irrécouvrable
<b>Charges d'exploitation de la société</b>
<b>Rémunération de la société de gestion</b>
8% des recettes locatives et des recettes financières nettes
10% sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)
<b>Autres services extérieurs</b>
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier
Honoraires dépositaire
Cotisation ASPIM
Redevance AMF
Rémunération et frais du conseil de surveillance



## 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
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>455 970,52</b>	<b>827 540,80</b>
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	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>279 123,86</b>	<b>-</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	279 123,86	-
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>80 124,03</b>
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>





## 5. COMPTI

# 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.



<b>Immobilisations locatives (€)</b>
Terrains nus
Terrains et constructions locatives
Constructions sur sol d'autrui
Agencements, aménagements sur constructions
Immobilisations en cours de construction
<b>Total</b>
<b>État des provisions (€)</b>
Provisions pour gros entretien
Provisions pour créances douteuses
Provisions pour litiges et risques
Provisions pour créances d'exploitation
<b>Total</b>
<b>Affectation d'exploitation (€)</b>



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
Prélèvement 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 valeurs 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	-

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilités financières contrôlées (€)
Immeubles
Dettes
Autres actifs et passifs
Ecart d'acquisition
<b>Total (prix d'acquisition)</b>

## Autres actifs à caractère immobilier

Prêts aux filiales
Comptes courants
Autres créances TP

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Valeur comptable N (€)	estimation
Immobilités financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 569 397	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-
<b>Total</b>	<b>1 569 397</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 %
MONTLIMAR	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>8 260 029</b>	<b>1 486 029</b>	<b>19 746 058</b>	<b>19 370 000</b>	<b>6,08 %</b>

## ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE LA SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été constaté que :

- Valeur comptable : Valeur résultant de l'état comptable
- Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine net des actifs,
- Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation des actifs.

### Nombre de parts au 31/12/2022

En €
Placements immobiliers
Autres actifs nets (1)
<b>Valeur comptable</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives
Autres actifs nets (1)
<b>Valeur de réalisation</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (souscription)
Frais de notaire et droit d'enregistrement
Frais de broker
<b>Valeur de reconstitution</b>

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net des provisions.

## CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

La SCPI Cœur de Ville est classée « ARTICLE 6 » à la Société de Gestion de décrire au sein de la matière de durabilité sont intégrés dans leurs rendement. Ainsi, les investissements sous-jacés à l'Union Européenne en matière d'activités économiques.

Toutefois, SOGENIAL IMMOBILIER est sensible à la démarche progressive d'analyse de son portefeuille l'ensemble de son patrimoine dans les années sur les décisions financières de la SCPI.



# 6. RAPPORT DE L'ASSEMBLEE



# 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 (REMUNÉRATION 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.

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.

# LE RAPPORT DE SURVEILLANCE

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification financière, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous adresser le présent Rapport de Surveillance en date du 31 décembre 2022.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions et aux comptes de la SCPI CŒUR DE VILLE. Nous vous remercions de votre participation et de votre confiance. Le Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes vous adresse ses salutations et commentaires suivants.

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2022, la collecte de la SCPI CŒUR DE VILLE a été de 22 030 468 € net de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et nouvelles.

Au 31 décembre 2022, le capital nominal s'élevait à 22 030 468 €.

## Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 22 mai 2023, la Société a déclaré un résultat net de 22 030 468 €. Au 31 décembre 2022, l'ensemble des actifs de la Société s'élevait à 22 030 468 €. Les actifs de la Société sont constitués de :  
- 2 nouveaux actifs en 2022, ces derniers sont loués notamment aux enseignes suivantes :  
- Commerces.

Ces investissements permettent de diversifier l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen de l'ensemble des autres actifs est compris entre 0,5% et 1,5%.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine est de 22 030 468 € acte en main.





**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 RAPPORT SUR LE CONVENTION

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes des sociétés réglementées visées par l'article L.214-106 du Code de Commerce,

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des documents qui nous ont été fournis, les modalités essentielles des conventions dont nous estimons, sans avoir à nous prononcer sur leur opportunité, que la réalisation de ces conventions dépend de la conclusion de ces conventions, selon les termes de la convention soumise à votre approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution de la convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires en vertu de la loi relative à la Compagnie nationale des commissaires aux comptes en vue de vous permettre de vérifier la concordance des informations qui nous ont été fournies.

### **Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été demandé de nous prononcer sur la convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale que sur la base des documents qui nous ont été fournis.

### **Conventions conclues antérieurement et cours de l'exercice écoulé**

#### **Commission de souscription**

Afin de préparer les augmentations de capital et d'exécuter les programmes d'investissement, la société a conclu, au titre de l'exercice 2022, des conventions de souscription de titres au montant, prime d'émissions incluses, des au

Au titre de l'exercice 2022, cette commission de souscription a autorisé la société à conclure des conventions de souscription de titres au

#### **Commission de gestion**

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE VILLE, la société a conclu, au titre de l'exercice 2022, des conventions de gestion de biens au montant des produits locatifs HT encaissés

# 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.

5

### CINQUIÈME RÉSOLUTION *Autorisation à la Société de garantir*

L'Assemblée Générale Ordinaire contracte des emprunts, assurant la limite au total de 40 % maximum ou indirectement.

L'Assemblée Générale Ordinaire SCPI CŒUR DE VILLE, à l'organisme sursûrtes réelles ou personnelles.

Cette autorisation est donnée jusqu'au 31 décembre 2023.

6

### SIXIÈME RÉSOLUTION

#### *Pouvoirs pour les formalités*

L'Assemblée Générale Ordinaire présentes pour l'accomplissement

## À TITRE EXTRAORDINAIRE

1

### PREMIÈRE RÉSOLUTION *Modification de l'article 7 (SCPI)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire (statutaire) des statuts de la SCPI

#### *Ancienne rédaction*

« ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL [...]

- *Capital social statutaire*

*Le capital social statutaire constatera un montant pourra être modifié, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le capital social statutaire est fixé à 250 000 mille (250 000) parts sociales de*

## 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".

- dans le cadre de la souscription quatrième mois suivant la date
  - en cas de retrait, les parts annu
  - en cas de cession, le cédant ce
  - duquel la cession a lieu : l'ache
- La propriété d'une part sociale co  
des associés. »

## Nouvelle rédaction

### « ARTICLE 13 – DROITS ET OB

Chaque part sociale donne un dir  
compte tenu toutefois de la date

Les droits et obligations attachés  
Il est précisé :

- en cas de retrait, les parts annu
  - cours duquel le retrait a lieu ;
  - en cas de cession, le cédant ce
  - duquel la cession a lieu : l'ache
- La propriété d'une part sociale co  
des associés. »

## CINQUIÈME RÉOLUTION

### Modification de l'article 19 des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraord  
LA SOCIÉTÉ DE GESTION) des s

## Ancienne rédaction

### « ARTICLE 19 – ATTRIBUTIONS E

La société de gestion est investie,  
biens et affaires de la Société et f  
recevoir à son ordre des fonds po

La société de gestion ne pourra  
autorisée par l'assemblée généra  
28 et 29 ci-après :

- effectuer des échanges, des a
  - immobilier de la Société,
  - contracter au nom de la Société
- à transférer, si ce n'est dans les li

## 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

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. »

## 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

#### Ancienne rédaction

##### « ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES [...] »

###### • Convocation

Les assemblées générales sont convoquées [...]

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale et de voter, sans que leur présence devant obligatoirement être choisie. Chaque associé dispose d'un nombre de voix [...]

- Organisation de l'assemblée générale [...]

#### Nouvelle rédaction

##### « ARTICLE 27 – ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES [...] »

###### • Convocation

Les assemblées générales sont convoquées [...]

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale et de voter, sans que leur présence devant obligatoirement être choisie. Chaque associé dispose d'un nombre de voix [...]

#### Convocation par télécommunication

Conformément à l'article R. 214-13 du règlement de l'Assemblée Générale Ordinaire, la télécommunication électronique prévue aux articles R. 214-13 et R. 214-160, doit recueillir au préalable l'acceptation écrite de l'associé. L'associé qui accepte le recours à la voie électronique pour le cas échéant. Ils peuvent demander d'avis de réception, le cas échéant.

Les associés ayant accepté de recevoir les convocations par voie électronique, la société de gestion le propose, conformément aux règlements applicables ainsi qu'aux statuts de la société, aux associés. Le vote exprimé par voie électronique est opposable à tous.

La demande de transmission de la convocation compte lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour l'Assemblée Générale suivante. [...] • Organisation de l'assemblée générale [...]

## 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 des dites 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. »





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