

# RAPPORT ANNUEL

## 2023

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE

  
**SOGENIAL**  
— IMMOBILIER —

Portail-SCPI

**SOGENIAL IMMOBILIER**  
Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP-12000026

Fortuny





# COMMERCIALE

Actif d'Agen,  
acquis en février 2018

# Table des matières

<b>01. Introduction</b>	<b>05</b>
Organes de direction et de contrôle	06
Le mot du président	08
L'actualité de Sogenial Immobilier	09
<b>02. Point conjuncture du marché</b>	<b>11</b>
L'analyse de notre expert	12
<b>03. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville</b>	<b>17</b>
Patrimoine : le bilan 2023	18
Les acquisitions de 2023	20
Les autres actifs de la SCPI	22
Surface du patrimoine	27
<b>04. Données financières</b>	<b>29</b>
Le marché des parts	30
Les données financières	31
<b>05. Comptes et annexes au 31/12/2023</b>	<b>43</b>
Informations sur les règles générales d'information	44
<b>06. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b>	<b>51</b>
Le rapport de la société de gestion	52
Le rapport du Conseil de Surveillance	53
Le rapport du Commissaire aux comptes	55
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	58
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	59





Actif de Limoges,  
acquis en février 2014

# 1. Introduction

---

# Organe de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la société de gestion

---

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**

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

📍 **Adresse :** 29 Rue Vernet, 75008 Paris

☎ **Tél :** 01 42 89 19 52

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

🌐 **Retrouvez-nous sur Internet :** [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 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 BALESSE,  
» 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 DEDOUIT ET ASSOCIÉS,**  
19 Rue Clément Marot, 75008 Paris

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



Actif de Douai,  
acquis en septembre 2014

# Le mot du président



## **Chers Associés,**

L'année 2023 restera gravée dans nos mémoires comme une période marquée par des défis économiques. Les fluctuations des taux directeurs ont engendré un climat d'incertitude, entraînant un attentisme généralisé parmi les investisseurs. Dans ce contexte, votre SCPI Cœur de Ville a démontré la qualité et la solidité de sa stratégie d'investissement malgré les turbulences du marché.

Cette année encore, la SCPI a maintenu le cap de son taux de distribution à 5,30 %. En fin d'exercice, sa capitalisation dépasse les 26 millions d'euros, ce qui représente une croissance de plus de 10 % par rapport à l'année précédente. Ces chiffres témoignent de la solidité de la stratégie de la SCPI dans les commerces.

Sur le plan immobilier, trois nouvelles acquisitions sont venues compléter le portefeuille existant, ce qui porte désormais le total à 29 actifs pour un volume global de près de 23 millions d'euros.

Une fois de plus, votre SCPI a été reconnue pour ses performances, remportant le Trophée d'Or 2023 des Meilleures SCPI de Commerces. De plus, elle a été distinguée aux Pyramides de La Gestion de Patrimoine, se voyant décerner le premier prix de la performance dans la catégorie SCPI Commerces à capital variable.

Pour conclure, l'année 2023 a été pleine de défis et d'opportunités pour la SCPI Cœur de Ville. Notre regard se tourne vers un avenir optimiste et plein de détermination, avec la volonté de relever les nouveaux défis qui se présentent à nous. C'est dans cette bonne dynamique que nous vous présentons ce rapport annuel 2023, témoignant de la solide performance de votre SCPI.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
**Président**

édito.



# 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 31/12/2023

**1,27 Md**  
d'encours gérés



**350**  
actifs



**879**  
locataires



**+ de 707 000 m<sup>2</sup>**  
gérés



**+ de 72,2 M €**  
de loyers



**+ de 100**  
acquisitions en 2023



Actif de Loches,  
acquis en décembre 2019



Actif de Maubeuge,  
acquis en juin 2013



## 2. Point conjoncture du marché

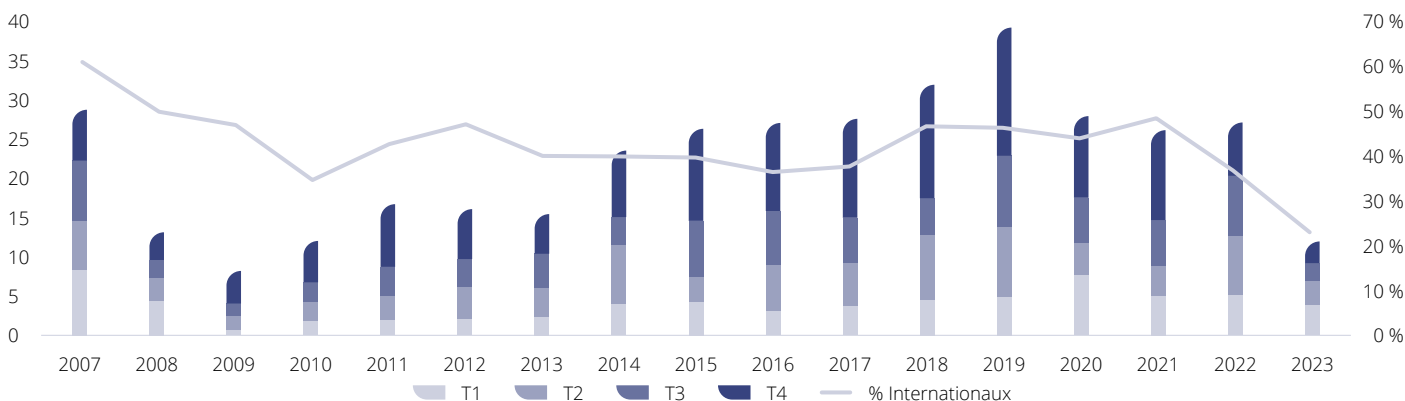
---

# L'analyse de notre expert

## Le marché de l'investissement en France

### Évolution des volumes investis en France par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

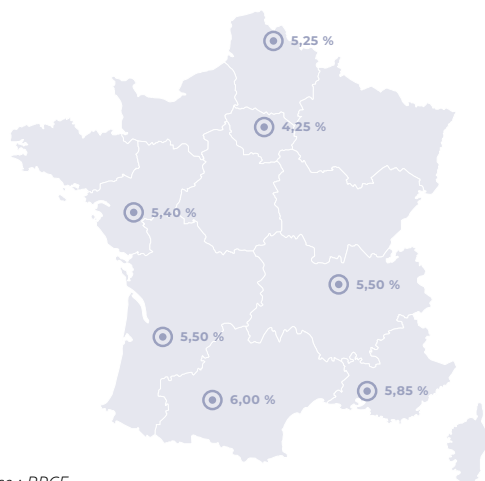
Au début de l'année 2023, le marché français a montré une résilience supérieure à celle des autres marchés européens. Toutefois, son activité a diminué au cours de l'année. Le quatrième trimestre a été particulièrement impacté, enregistrant une baisse de 62 % des volumes investis en France au même trimestre de l'année précédente. Sur l'ensemble de l'année, les investissements ont atteint 12 milliards d'euros, marquant une réduction d'environ 56 % par rapport à 2022.

La réduction des liquidités et la dégradation des conditions de crédit ont fortement affecté le marché de l'investissement. Les transactions supérieures à

100 millions d'euros, nécessitant le plus souvent des financements, ont été restreintes. Elles n'ont représenté que 31 % du total des volumes investis, contre 59 % en 2019. Dans ce contexte, les investissements internationaux ont constitué seulement 23 % du volume total investi.

Les investisseurs poursuivent leurs stratégies de rééquilibrage de leur allocation d'actifs, ce qui a impacté le marché des bureaux. La proportion de ces investissements est passée de 70 % en moyenne avant 2019 à 53 % en 2023. Avec 6,28 milliards d'euros investis dans les bureaux, bien que ce soit le montant le plus faible enregistré depuis 15 ans, ils demeurent néanmoins la classe d'actifs la plus privilégiée.

### Taux Prime en France - T4 2023



Source : BPCE

Le taux de rendement prime des bureaux dans le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris a atteint 4,25 %, marquant une augmentation de 25 points de base (pbs) au cours du dernier trimestre. Pour les actifs secondaires, et particulièrement ceux qui ne répondent pas aux critères ESG, on observe une remontée rapide et significative des taux.

En régions, le marché de l'investissement démontre une plus grande résilience, stimulé par l'intérêt porté pour les immeubles neufs de taille liquide, très recherchés sur les marchés locatifs. De manière plus générale, le poids des régions dans le total des investissements de bureaux en France s'est renforcé au fil des années, atteignant désormais 26 % du volume investi. Toutefois, le ralentissement de la collecte et des investissements a finalement impacté les taux de rendement.



Bien que le commerce ait renforcé sa part de marché, représentant plus de 25 % des montants investis en 2023, seulement 3 milliards d'euros ont été investis durant l'année. Cela représente une baisse de 49 % sur un an et de 38 % par rapport à la moyenne décennale. La part des investissements dans le commerce dépasse largement la moyenne historique, qui est de 18 % sur dix ans et de 16 % sur cinq ans. Cette diminution des volumes provient de la faible part des grandes transactions dépassant les

100 millions d'euros, seulement 6 en 2023 contre 17 en 2022.

La logistique suit la tendance générale avec moins de 2 milliards d'euros investis, enregistrant une baisse significative de 67 % sur un an. Le taux de rendement prime atteint désormais 5 %, marquant une augmentation de 100 pbs.

## Le marché du commerce en France

Avec une croissance cumulée de +0,8 % sur l'année, permettant au pays d'éviter la récession et une inflation annuelle d'environ 5 %, le marché des commerces a subi des répercussions. En effet, face à l'augmentation des prix, les consommateurs ont réduit leurs dépenses, notamment dans les secteurs de l'alimentation (-8 % sur un an) et des équipements de la maison. Ces derniers ont enregistré une baisse de -8,6 % pour les meubles et de -9,1 % pour l'électroménager, des secteurs qui avaient été très dynamiques après la crise du COVID-19. Seul le secteur de la beauté/santé affiche une performance positive, avec une croissance de l'indice des ventes supérieure à 3 % en 2023.

Selon le dernier rapport réalisé par ALTARES, les défaillances d'entreprises ont connu une augmentation en 2023, avec une hausse de 35,8 % et près de 60 000 procédures ouvertes durant l'année. En commerce,

l'augmentation du nombre de procédures est plus modérée et inférieure à la moyenne citée ci-dessus, avec une hausse 31,8 %. Les secteurs de l'habillement et du meuble sont particulièrement affectés, bien que certaines enseignes, comme KOOKAÏ, aient trouvé de nouveaux repreneurs. En parallèle, le marché français voit l'arrivée de nouvelles enseignes proposant des concepts innovants, en plus grand nombre que celles en difficulté. Les secteurs du loisir et du food & beverage dominent en termes de nouvelles implantations.

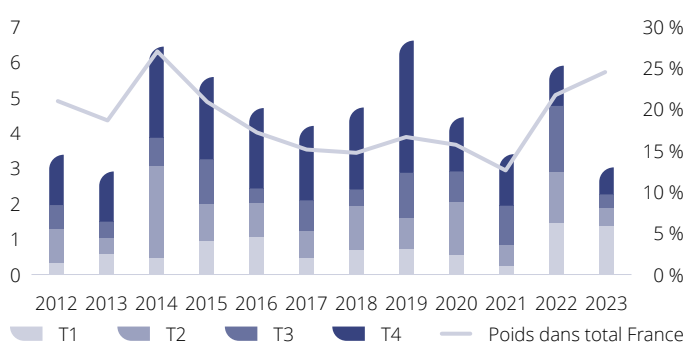
Le secteur du e-commerce poursuit son développement entamé depuis plusieurs années et affiche un chiffre d'affaires annuel de 160 milliards d'euros en 2023, soit une augmentation de 10,5 % sur un an. Toutefois, les ventes de produits ont diminué de 1,8 % sur un an, tandis que les ventes de services ont connu une hausse significative de 20 %.

À la fin de l'année 2023, les investissements en France ont atteint 3 milliards d'euros. Bien que cela représente une baisse de 49 % par rapport à 2022 et de 38 % par rapport à la moyenne décennale, les investissements en commerce sont restés relativement solides dans un marché de l'investissement globalement en forte baisse, qui a diminué de 56 % sur un an.

Le commerce a augmenté sa part de marché par rapport à d'autres segments. Il cumule ainsi 25 % du total des montants investis dans l'immobilier tertiaire en 2023. Cette part dépasse les moyennes historiques de 18 % sur dix ans et de 16 % sur cinq ans.

Cette diminution du volume investi s'explique essentiellement par la diminution du nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros, avec seulement 6 en 2023 contre 17 en 2022. Ces transactions de grande envergure, généralement concentrées dans le centre-ville parisien, ont cette année majoritairement porté sur des centres commerciaux et des parcs commerciaux. Cette évolution s'est faite au détriment des biens situés en centre-ville dont le volume est passé de 38 % en 2022 à 29 % en 2023.

**Volumes commerces investis par trimestre** (en milliards d'euros)



Sources : Cushman & Wakefield

Alors que les taux prime avaient été revus à la hausse depuis plusieurs années, et souvent après la crise du COVID-19, cette correction devrait toucher à sa fin dans le courant de l'année 2024. Le prime Parisien devrait se stabiliser aux alentours de 4,25%. Quant aux retail parks, le taux de rendement prime s'établit à 6 %, et pour les centres commerciaux, il s'établit à 5,50 %.

## Le commerce de centre-ville

En 2023, les commerces des centres-villes ont réussi à renouer avec le flux de chalandise, en particulier dans les villes moyennes et les grandes agglomérations. Cela s'explique notamment par le retour d'une partie des salariés sur leur lieu de travail ainsi qu'à la reprise du tourisme.

À Paris, le marché a été soutenu par les enseignes de luxe, l'influence des Jeux Olympiques, mais également par la correction des valeurs locatives en baisse de -30 % et -10 %. Les pop-up store, qui offre de la souplesse aux enseignes, compte tenu d'une durée d'ouverture éphémère, a été particulièrement prisé par les enseignes qui souhaitent tester le marché.

Les boutiques de moins de 600 m<sup>2</sup> ont été le plus plébiscitées par les enseignes, au détriment des plus grandes surfaces qui restent vacantes.

À la fin de l'année 2023, les valeurs locatives pour les commerces de centres-villes sont restées globalement

## Les centres commerciaux

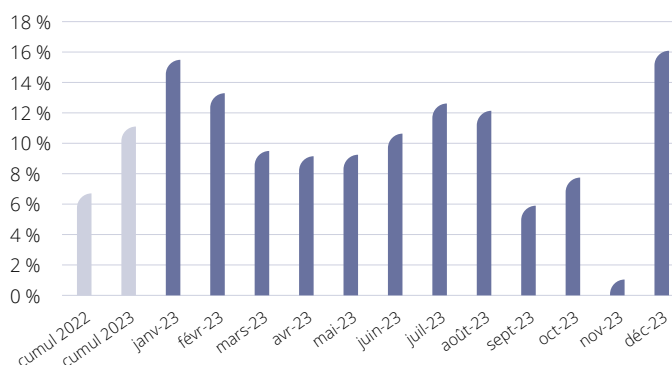
En baisse de -14 % sur un an, environ 150.000 m<sup>2</sup> de nouveaux espaces commerciaux ont été inaugurés dans les centres commerciaux en 2023. Aucun centre commercial n'a été construit cette année, et les extensions de centres existants ne représentent que 60.000 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une baisse de 70 % par rapport à la moyenne décennale.

Les livraisons de l'année sont principalement issues de restructurations et/ou de rénovations de centres existants. Par exemple, le centre commercial parisien « Vill'Up » a été transformé en « Boom Boom Villette », avec l'ouverture d'une zone de loisirs à l'automne, suivie en début 2024 par un espace de restauration de 4 000 m<sup>2</sup> appelé « Food Market ». En régions, la rénovation du centre

commercial « Avant Cap » près de Marseille et la restructuration de « Shop'In Witty » dans l'est de la France ont permis de maintenir leur attrait dans leur zone de chalandise. Ces changements visent à adapter les centres commerciaux, établis depuis plusieurs décennies, aux nouvelles tendances de consommation.

Malgré le contexte marqué par l'inflation, les centres commerciaux ont enregistré de bonnes performances cette année, tant en termes de fréquentation que de chiffre d'affaires. La hausse de la fréquentation s'est

## Évolution de la fréquentation des centres-villes en France

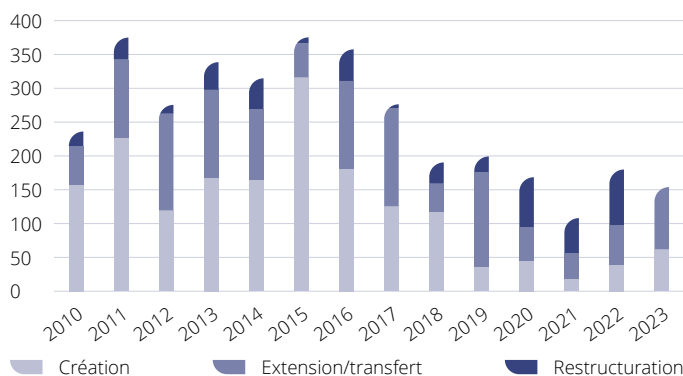


Sources : FACT/Mytraffic, INSEE/DGE, Cushman & Wakefield

stables. Elles s'établissent dans une large fourchette : de 1.300 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC à Marseille, rue St Ferreol, à 2.500 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC à Bordeaux, rue Sainte Catherine et à Lyon, rue de la République. À Paris, les valeurs varient de 3.300 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC rue de Rivoli, jusqu'à 15.500 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC avenue des Champs Élysées.

## Évolution de la fréquentation des centres-villes en France

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : Cushman & Wakefield, FACT/Mytraffic

traduite par une hausse du chiffre d'affaires de 3,7% à fin novembre, une augmentation qui est cependant largement attribuable à la montée des prix.

En ce qui concerne les loyers, aucune décote n'a été observée sur les loyers de renouvellement. Pour les emplacements de premier choix, ces loyers se sont alignés sur les loyers indexés. En revanche, dans les sites plus secondaires, les loyers sont restés globalement stables.



## Les parcs d'activités périphériques

Au cours de l'année 2023, seulement 90 000 m<sup>2</sup> de surfaces ont été développées, marquant une baisse de 48 % sur un an et de 70 % par rapport aux moyennes historiques des cinq et dix dernières années. Depuis la crise COVID-19, les parcs d'activités périphériques ont connu un ralentissement dans leur développement, en raison des difficultés de main-d'œuvre, d'approvisionnement des matières premières et des ralentissements dans l'obtention des autorisations.

Contrairement aux centres commerciaux, les créations restent majoritaires. En effet, plus de 56 % des ouvertures réalisées cette année concernaient de nouveaux parcs, bien que cette proportion ait tendance à diminuer depuis 2020.

Toutefois, les parcs d'activités périphériques continuent d'attirer, compte tenu d'une souplesse du modèle, la maîtrise des coûts et des loyers. Les principaux acteurs sont ceux du discount, de décoration, et d'hygiène/beauté. Les chiffres de fréquentation FACT/MYTRAFFIC confirment cette tendance, avec une augmentation cumulative annuelle de 5,7 % en 2023 dans les zones

## Surfaces inaugurées en Parcs d'Activités Périphériques

(en milliers de m<sup>2</sup>)



Sources : Cushman & Wakefield, FACT/Mytraffic

commerciales périphériques. Concernant les valeurs locatives dans ces parcs, elles restent très stables, à l'exception de certains emplacements phares dans les formats les plus prisés (entre 250/500 m<sup>2</sup> et 900/1300 m<sup>2</sup>), qui pourraient connaître quelques orientations à la hausse selon les opportunités.



Actif de Montelimar,  
acquis en mars 2022



Actif de Saint-Quay-Perros,  
acquis en juin 2023

### 3. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

---





Actif de Paris,  
acquis en septembre 2015

# Patrimoine : le bilan 2023

L'année 2023 aura été marquée par la forte hausse des taux directeurs qui a conduit au durcissement des conditions de financement et plus largement à un fort attentisme de la part des investisseurs. Ce contexte a conduit à une correction des valeurs immobilières de certaines classes d'actifs mais votre SCPI n'a été que très peu touchée par ce mouvement.

## L'Investissement en 2023

Compte tenu du marché, c'est avec prudence que votre SCPI a pu faire l'acquisition de 3 actifs supplémentaires pour un montant total (hors taxes, frais et droit) de 2,62 M €. Certes le 4<sup>e</sup> trimestre a vu un ralentissement du volume investi mais le travail constant et la réactivité des équipes ont contribué à une progression annuelle de plus de 12 % du patrimoine (base valeur d'expertise), soit une valeur patrimoniale de plus de 24 M €.

Ces acquisitions ont notamment permis d'enrichir le portefeuille de 3 nouveaux locataires, dont KFC, avec lequel un bail à construction a été signé pour une durée de 40 ans.

Autre élément fondamental dans la pérennisation de votre SCPI, le maintien des objectifs de rendement que l'on doit principalement à l'interdépendance entre la valeur des actifs et celle des loyers facturables. C'est ainsi qu'à fin 2023, le volume des loyers facturables au titre des baux a progressé de plus de 10 %.

## La Gestion Locative et Immobilière

Autre membre actif de la performance immobilière, le service Gestion locative et immobilière qui dans ce contexte atone est un pilier tant dans l'assurance du maintien des flux locatifs que dans celui du maintien du patrimoine.

Débutons l'analyse des critères de gestion par le Taux occupation financier (TOF) qui s'établit à la fin de l'exercice 2023 à 93,92 %. Ce taux résulte principalement de la vacance locative de 3 lots, dont 2 d'entre eux étaient en phase de prise à bail à la fin de l'exercice, avec des enseignes nationales et internationales.

Attaché au TOF par nature, le Taux d'occupation physique (TOP) s'établit quant à lui à 91,92 % pour une surface locative vacante de 935 m<sup>2</sup>, dont 631 m<sup>2</sup> attachés aux prises à bail en cours de négociations à la fin de l'exercice.

Notons également la prise à bail de TCHIP COIFFURE le 1<sup>er</sup> juin 2023 pour une surface d'environ 179 m<sup>2</sup>.

Autre point et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2023 à 99,4 %. Cette valeur reflète le suivi constant des encaissements et la proximité des équipes de gestion avec les locataires.

Pour conclure sur cette année qui a largement pesé sur la situation économique, votre SCPI a su maintenir son fil directeur en profitant d'opportunités et devrait poursuivre cette dynamique sur 2024.

## Le patrimoine de la SCPI



29

ACTIFS



11 572 m<sup>2</sup>

SURFACE GLOBALE



31

LOCATAIRES

## Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2023

93,92 %

Taux d'occupation  
financier annuel

91,92 %

Taux d'occupation  
physique annuel

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Locaux commerciaux	
Paris	1,52 %
Région parisienne	3,40 %
Province	95,08 %
<b>Total</b>	<b>100,00 %</b>

# Les acquisitions de 2023



## Saint-Quay-Perros

Prix d'acquisition AEM : 1,17 M €

Locataire : KFC

Surface : 263 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : Juin 2023



## Paris 17

Prix d'acquisition AEM : 721,5 K €

Locataires : Actual Group

Surface : 60 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : Septembre 2023



## Paris 10

Prix d'acquisition AEM : 962,9 K €

Locataires : Banemi

Surface : 75 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : Septembre 2023





Actif de Dole,  
acquis en septembre 2017

# Les autres actifs de la SCPI



## Salon-de-Provence

Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €

Locataire : Buffalo Grill

Surface : 536 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : Juillet 2022



## Montelimar

Prix d'acquisition AEM : 861 K €

Locataire : Biocoop

Surface : 431 m<sup>2</sup>

Date d'acquisition : Mars 2022



## Montreuil

Prix d'acquisition AEM : 764,3 K €

Locataires : G20

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 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

**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 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Septembre 2020



### Loches

**Prix d'acquisition AEM :** 1,8 M €

**Locataire :** Krys, GPB, Marie Blachère, Coiff&Co

**Surface :** 1 200 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2019



### 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 €

**Locataires :** Free

**Surface :** 82 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2018





### Troyes

**Prix d'acquisition AEM :** 375,9 K €

**Locataire :** 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



### Evreux

**Prix d'acquisition AEM :** 1,1 M €

**Locataire :** Caroll

**Surface :** 160 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juin 2018



### Agen

**Prix d'acquisition AEM :** 1,2 M €

**Locataires :** Promod

**Surface :** 650 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Février 2018



### Valenciennes

**Prix d'acquisition AEM :** 529,3 K €

**Locataire :** Pro GSM

**Surface :** 124 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



### Saint-Jean-de-Soudain

**Prix d'acquisition AEM :** 719,3 K €

**Locataire :** Biocoop

**Surface :** 380 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Décembre 2016



### Montrouge

**Prix d'acquisition AEM :** 547,3 K €

**Locataires :** Art & Fenêtres

**Surface :** 110 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 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juillet 2014



### Alençon

**Prix d'acquisition AEM :** 537,2 €

**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 :** 219 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Février 2014



## Maubeuge

**Prix d'acquisition AEM :** 318,6 K €

**Locataire :** Tchip coiffure

**Surface :** 180 m<sup>2</sup>

**Date d'acquisition :** Juin 2013



# Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2023	Surfaces vacantes au 31/12/2023
<b>Détention directe</b>		
Maubeuge	180 m <sup>2</sup>	-
Limoges	219 m <sup>2</sup>	-
Alençon	629 m <sup>2</sup>	-
Pamiers	110 m <sup>2</sup>	-
Douai	304 m <sup>2</sup>	304 m <sup>2</sup>
Paris	41 m <sup>2</sup>	-
Montrouge	110 m <sup>2</sup>	-
Saint-Jean-de-Soudain	380 m <sup>2</sup>	-
Dole	1 250 m <sup>2</sup>	-
Valenciennes	124 m <sup>2</sup>	-
Pau	51 m <sup>2</sup>	-
Troyes	178 m <sup>2</sup>	-
Châteauroux	82 m <sup>2</sup>	-
Freyming-Merlebach	1 235 m <sup>2</sup>	-
Loches	1 200 m <sup>2</sup>	-
Montpellier	562 m <sup>2</sup>	-
Limoges	211 m <sup>2</sup>	-
Rivières	1 530 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
La Madeleine	403 m <sup>2</sup>	-
Croix	73 m <sup>2</sup>	-
Lens	241 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>
Montreuil	284 m <sup>2</sup>	-
Montelimar	431 m <sup>2</sup>	-
Salon-de-Provence	536 m <sup>2</sup>	-
Saint-Quay-Perros	263 m <sup>2</sup>	-
Paris 17	60 m <sup>2</sup>	-
Paris 10	75 m <sup>2</sup>	-
<b>Total détention directe</b>	<b>10 762 m<sup>2</sup></b>	<b>935 m<sup>2</sup></b>
<b>Détention indirecte</b>		
Agen (SCI Antares 100 %)	650 m <sup>2</sup>	-
Evreux (SCI Antares 100 %)	160 m <sup>2</sup>	-
<b>Total détention indirecte</b>	<b>810 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Total SCPI</b>	<b>11 572 m<sup>2</sup></b>	<b>935 m<sup>2</sup></b>



Actif de Loches,  
acquis en décembre 2019

## 4. Données financières

---

# Le marché des parts

## Caractéristiques au 31 décembre 2023

Capital nominal	20 089 120,00 €
Prime d'émission	5 387 920,92 €
Total des souscription	25 477 040,92 €
Nombre de parts	125 557
Nombre d'associés	567
Valeur de retrait au 31/12/2023	184,8

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2023 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2023	Nombre d'associés au 31/12/2023	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2023 (€)
2023	20 089 120,00	2 033 280,00	125 557	567	166 868,00	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
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
2023	1 175	1,03 %	0	10	0

## Évolution du prix de la part

Année	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	203	206	206	206	210
Dividende versé au titre de l'année (€)	10,78	10,92	10,92	10,92	11,13
Rentabilité de la part*	5,31 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %
Report à nouveau par part (€)**	2,58	1,50	3,85	3,40	2,16

\* 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.



# Les données financières

## Évolution par part des résultats financiers

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

	2019 (€)		2020 (€)		2021 (€)		2022 (€)		2023 (€)	
	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus	Valeur par part (€)	% du total revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	12,51	78,63 %	15,54	88,19 %	15,32	80,48 %	13,32	86,13 %	12,63	87,25 %
Produits financiers	3,36	21,12 %	2,05	11,61 %	3,68	19,34 %	1,48	9,58 %	1,61	11,15 %
Produits divers	0,04	0,25 %	0,04	0,20 %	0,03	0,18 %	0,66	4,29 %	0,23	1,59 %
<b>Total</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>14,48</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges (1)</b>										
Commission de gestion	1,19	7,46 %	1,25	7,12 %	1,43	7,50 %	1,46	9,47 %	1,12	7,74 %
Autres frais de gestion	0,89	5,58 %	0,84	4,78 %	0,74	3,87 %	0,92	5,93 %	0,63	4,33 %
Entretien du patrimoine	0,28	1,75 %	-	0,00 %	0,00	0,00 %	-	0,00 %	1,33	9,19 %
Charges locatives non récupérables	0,25	1,58 %	0,48	2,72 %	0,30	1,59 %	0,56	3,59 %	0,44	3,05 %
Charges financières	0,54	3,37 %	0,74	4,21 %	1,41	7,40 %	1,03	6,68 %	0,75	5,21 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>3,14</b>	<b>19,74 %</b>	<b>3,32</b>	<b>18,83 %</b>	<b>3,88</b>	<b>20,36 %</b>	<b>3,97</b>	<b>25,66 %</b>	<b>4,27</b>	<b>29,51 %</b>
<b>Amortissements nets (2)</b>										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes (2)</b>										
<b>Produits</b>										
Reprise sur dépréciation	-	-	-	-	-	-	-	-	0,05	0,37 %
<b>Charges</b>										
Pour travaux	0,08	0,49 %	3,16	17,95 %	1,21	6,37 %	-	-	-	-
Autres	- 0,10	- 0,61 %	0,14	0,80 %	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 0,02</b>	<b>- 0,13 %</b>	<b>3,30</b>	<b>18,75 %</b>	<b>1,21</b>	<b>6,37 %</b>	<b>0,07</b>	<b>0,43 %</b>	<b>- 0,05</b>	<b>- 0,37 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,79</b>	<b>80,38 %</b>	<b>11,00</b>	<b>62,43 %</b>	<b>13,94</b>	<b>73,26 %</b>	<b>11,43</b>	<b>73,91 %</b>	<b>10,26</b>	<b>70,86 %</b>
<b>Total</b>										
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	0,13	0,90 %
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-	- 0,13	- 0,90 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Revenus distribués (3)</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>	<b>11,13</b>	<b>116,89 %</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 31/12/2023, l'endettement de la SCPI Cœur de Ville représente 21,78 % 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 2023.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI, d'autres méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 104,80 % au 31 décembre 2023.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 124,50 % au 31 décembre 2023.

## Politique de rémunération

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2023 sont de 2 966 920 €, dont 619 219 € de rémunération variable, pour un effectif moyen 2023 de 34 équivalents temps plein.

En 2023, 5 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute, au titre de l'exercice 2023, égalait 1 042 784 €, dont 426 704 € de rémunération variable.

## Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2022 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	23 025 500,92	2 451 540,00	25 477 040,92
+ Emprunt	4 951 174,16	- 348 924,78	4 602 249,38
+ Cession d'immeubles	320 326,05	-	320 326,05
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	1 387 012,86	242 210,00	1 629 222,86
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 977 304,97	166 868,00	2 144 172,97
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	18 535 270,00	2 620 000,00	21 155 270,00
- 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	-	-	-
<b>Sommes restantes à investir</b>	<b>5 177 488,30</b>	<b>- 926 462,78</b>	<b>4 251 025,52</b>

## Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2023	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2022
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	1 429 814,01	1 222 254,10	11,39	10,72
Excédent brut d'exploitation	756 496,41	261 920,16	6,03	2,30
Résultat de l'exercice	1 170 615,85	1 066 909,03	9,32	9,36
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	20 089 120,00	18 243 840,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	22 058 693,65	20 132 042,76	175,69	176,56
Immobilisations locatives	21 155 270,00	18 535 270,00	168,49	162,56
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	21 760 000,00	19 370 000,00	173,31	169,88
Valeur comptable	22 058 693,65	20 132 042,76	175,69	176,56
Valeur de réalisation	22 643 026,65	21 076 375,76	180,34	184,84
Valeur de reconstitution	27 640 477,65	25 583 433,76	220,14	224,37

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2023

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	18 243 840,00	-	1 845 280,00	20 089 120,00
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 781 660,92	-	606 260,00	5 387 920,92
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvement sur prime d'émission	- 3 364 317,83	-	- 409 078,00	- 3 773 395,83
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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	-	-	-	-
Report à nouveau	339 775,32	47 629,35	-	387 404,67
PV/MV réalisées	83 455,00	-	-	83 455,00
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2022	1 066 909,03	- 1 066 909,03	-	-
Résultat de l'exercice 2023	-	-	1 170 615,85	1 170 615,85
Acomptes sur distribution	- 1 019 279,68	1 019 279,68	- 1 286 426,96	- 1 286 426,96
<b>Total général</b>	<b>20 132 042,76</b>	<b>-</b>	<b>1 926 650,89</b>	<b>22 058 693,65</b>

## État du patrimoine au 31/12/2023

En €	Exercice 2022				Exercice 2023			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	18 535 270,00	+	19 370 000,00	+	21 155 270,00	+	21 760 000,00
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	300 000,00	-	300 000,00	-	300 000,00	-	300 000,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	258 278,00	+	148 675,00	+	128 278,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
Total I (placements immobiliers)		18 383 945,00		19 328 278,00		21 003 945,00		21 588 278,00
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non controlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	1 302 272,42	+	1 302 272,42	+	1 378 027,40	+	1 378 027,40
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total II (placements financiers)		1 302 272,42		1 302 272,42		1 378 027,40		1 378 027,40
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-	+	-	+	-
Immobilisations financières	+	8 998,77	+	8 998,77	+	8 998,77	+	8 998,77
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	7 501,91	+	7 501,91	+	59 419,84	+	59 419,84
Autres créances	+	208 327,56	+	208 327,56	+	381 962,09	+	381 962,09
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-	+	1 024 576,35	+	1 024 576,35
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	5 825 143,69	+	5 825 143,69	+	3 435 465,99	+	3 435 465,99
Total III (actifs d'exploitation)		6 049 971,93		6 049 971,93		4 910 423,04		4 910 423,04
Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	6 240,00	-	6 240,00	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	4 968 946,17	-	4 968 946,17	-	4 618 780,27	-	4 618 780,27
Dettes d'exploitation	-	138 026,62	-	138 026,62	-	241 428,76	-	241 428,76
Dettes diverses	-	227 489,69	-	227 489,69	-	25 611,49	-	25 611,49
Dettes diverses/Distribution	-	279 085,11	-	279 085,11	-	341 159,24	-	341 159,24
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	19 991,69	-	19 991,69
Total IV (passifs d'exploitation)		- 5 619 787,59		- 5 619 787,59		- 5 246 971,45		- 5 246 971,45

...



## État du patrimoine au 31/12/2023 (suite)

En €	Exercice 2022				Exercice 2023			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	15 641,00	+	15 641,00	+	13 561,00	+	13 561,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	+	-	+	-	+	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-	291,34	-	291,34
Total V (comptes de régularisation actif et passif)		15 641,00		15 641,00		13 269,66		13 269,66
Capitaux propres comptables		20 132 042,76		-		22 058 693,65		-
Valeur estimée du patrimoine*		-		21 076 375,76		-		22 643 026,65

\* 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 31/12/2023

En € (Hors Taxes)	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	1 222 254,10	1 429 814,01
Charges facturées	139 855,02	187 914,00
Produits annexes	57 355,17	22 421,29
Autre produits divers	33 750,00	-
Produits des participations contrôlées	62 769,69	85 572,92
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	4 234,60
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>1 515 983,98</b>	<b>1 729 956,82</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	139 855,02	187 914,00
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	64 477,14	174 549,32
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
<b>Total II (charges immobilières)</b>	<b>204 332,16</b>	<b>362 463,32</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = I - II</b>	<b>1 311 651,82</b>	<b>1 367 493,50</b>

...

## Compte de résultat du 31/12/2023 (suite)

En € (Hors Taxes)	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	827 540,80	409 078,00
Reprises de provision pour créances douteuses	-	-
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>827 540,80</b>	<b>409 078,00</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de Gestion	136 638,23	129 546,46
Commissions de Souscriptions	646 478,80	166 868,00
Frais d'acquisition	181 061,59	242 210,00
Diverses charges d'exploitation	85 553,04	72 372,63
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II (charges d'exploitation)</b>	<b>1 049 731,66</b>	<b>610 997,09</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II</b>	<b>- 222 190,86</b>	<b>- 201 919,09</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-	75 754,98
Autres produits financiers	-	25 308,93
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total II (produits financiers)</b>	<b>-</b>	<b>101 063,91</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	96 435,96	87 174,88
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II (charges financières)</b>	<b>96 435,96</b>	<b>87 174,88</b>
<b>Résultat financier C = I - II</b>	<b>- 96 435,96</b>	<b>13 889,03</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	80 124,03	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	6 240,00
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>80 124,03</b>	<b>6 240,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	15 087,59
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	6 240,00	-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>6 240,00</b>	<b>15 087,59</b>
<b>Résultat exceptionnel D = I - II</b>	<b>73 884,03</b>	<b>- 8 847,59</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)</b>	<b>1 066 909,03</b>	<b>1 170 615,85</b>

## Soldes intermédiaires de gestion

<b>Produit de l'exercice (€)</b>	
Loyers	1 429 814,01
Charges facturés	187 914,00
Autres produits divers	26 655,89
Produits des participations contrôlées	85 572,92
<b>Total</b>	<b>1 729 956,82</b>
<b>Charges immobilières (€)</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits	187 914,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Grosses réparations	-
Autres charges immobilières	174 549,32
<b>Total</b>	<b>362 463,32</b>
<b>Production nette (ou production nette de l'activité immobilière) (€)</b>	<b>1 367 493,50</b>
Charges d'exploitation de la société	610 997,09
<b>Exédent brut d'exploitation (€)</b>	<b>756 496,41</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	409 078,00
<b>Résultat d'exploitation (avant charges et produits financiers) (€)</b>	<b>1 165 574,41</b>
Produits financiers	101 063,91
Charges financières	87 174,88
<b>Résultat net des opérations financières</b>	<b>13 889,03</b>
<b>Résultat courant (€)</b>	<b>1 179 463,44</b>
Produits exceptionnels	6 240,00
Charges exceptionnelles	15 087,59
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>- 8 847,59</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>1 170 615,85</b>



## Tableau de financement

En €	Exercice 2022	Exercice 2023
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>3 338 759,31</b>	<b>5 825 143,69</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	1 066 909,03	1 170 615,85
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	4 656 919,80	2 042 462,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-34 269,64	- 475 418,45
Dotation aux provisions	6 240,00	-
Dépôts reçus	21 746,51	63 647,52
<b>Total des ressources</b>	<b>5 717 545,70</b>	<b>2 801 306,92</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	34 661,64	253 741,31
<b>Distribution de l'exercice</b>		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 019 279,68	1 286 426,96
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
<b>Acquisitions d'actifs</b>	<b>2 177 220,00</b>	<b>2 620 000,00</b>
Reprise d'ammortissements et de provisions	-	6 240,00
Dépôts réglés	-	-
<b>Total des emplois</b>	<b>3 231 161,32</b>	<b>4 166 408,27</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>5 825 143,69</b>	<b>4 460 042,34</b>



Actif de Paris 10,  
acquis en septembre 2023

## Détail du compte de résultat

Charges (€)	2022	2023
<b>Charges immobilières</b>	<b>204 332,16</b>	<b>362 463,32</b>
Charges récupérables auprès des locataires	139 855,02	187 914,00
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	-	-
Impôts et taxes	-	-
Autres charges immobilières	58 657,10	164 134,46
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	5 820,04	10 414,86
Honoraires divers	-	-
Pertes sur créance irrécouvrable	-	-
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rémunération de la société de gestion</b>	<b>783 117,03</b>	<b>296 414,46</b>
8 % des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées	136 638,23	129 546,46
10 % sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	646 478,80	166 868,00
<b>Autres services extérieurs</b>	<b>85 553,04</b>	<b>72 372,63</b>
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	7 089,94	7 339,82
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	22 692,50	20 700,00
Honoraires dépositaire	21 000,00	14 000,00
Cotisation ASPIM	-	-
Redevance AMF	-	-
Rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
Honoraires divers	33 815,27	19 060,64
CVAE CFE	444,00	1 412,00
Frais d'actes	511,33	9 860,17
Diverses charges de gestion courante	-	-
<b>Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>181 061,59</b>	<b>242 210,00</b>
<b>Frais de vente prélevés sur la prime d'émission</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dotations aux provision</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Sont détaillées au point « état des provisions »	-	-
<b>Charges financières</b>	<b>96 435,96</b>	<b>87 174,88</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>6 240,00</b>	<b>15 087,59</b>
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	8 847,59
Autres	6 240,00	6 240,00

...

## Détail du compte de résultat (suite)

Produits (€)	2022	2023
<b>Produits de l'activité immobilières</b>	<b>1 515 983,98</b>	<b>1 729 956,82</b>
Loyers de vos immeubles	1 222 254,10	1 429 814,01
Charges refacturées	139 855,02	187 914,00
Autres produits	153 874,86	112 228,81
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>827 540,80</b>	<b>409 078,00</b>
Reprise de provisions pour créances douteuses	-	-
Reprise de provisions pour grosses réparations	-	-
Reprise de provisions pour litiges	-	-
Transferts de charges	827 540,80	409 078,00
Honoraires de souscription prélevés sur la prime d'émission	-	-
<b>Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>101 063,91</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie, les intérêts de retard facturés aux locataires et produits financiers reçus des filiales	-	101 063,91
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>80 124,03</b>	<b>6 240,00</b>
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
Reprise sur provision et dépréciation exceptionnelles	-	6 240,00
Refacturations diverses exceptionnelles	80 124,03	-
<b>Total produits</b>	<b>2 423 648,81</b>	<b>2 246 338,73</b>
<b>Total des charges</b>	<b>1 356 739,78</b>	<b>1 075 722,88</b>
<b>Résultat</b>	<b>1 066 909,03</b>	<b>1 170 615,85</b>





CAROLL

70%

Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2018





Actif de Châteauroux,  
acquis en décembre 2018

## 5. Comptes et annexes au 31/12/2023

---

# Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels 2023, 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 1<sup>er</sup> 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 2023 » 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 nonrecouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.



Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	18 535 270,00	2 620 000,00	-	21 155 270,00
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>18 535 270,00</b>	<b>2 620 000,00</b>	<b>-</b>	<b>21 155 270,00</b>

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2023
Provisions pour gros entretiens	300 000,00	-	-	300 000,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litige et risque	6 240,00	-	6 240,00	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>306 240,00</b>	<b>-</b>	<b>6 240,00</b>	<b>300 000,00</b>

Affectation du résultat (€)	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
Résultat de l'exercice antérieur	1 066 909,03	1 170 615,85	1 066 909,03	1 170 615,85
Dividendes versés aux associés	- 1 019 279,68	- 1 286 426,96	1 019 279,68	- 1 286 426,96
Report à nouveau	339 775,32	47 629,35	-	387 404,67
<b>Total</b>	<b>387 404,67</b>	<b>- 68 181,76</b>	<b>2 086 188,71</b>	<b>271 593,56</b>

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	59 419,84	59 419,84	-
Créances fiscales	7 547,96	7 547,96	-
Débiteurs divers	1 822 040,71	1 822 040,71	-
<b>Total</b>	<b>1 889 008,51</b>	<b>1 889 008,51</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	4 602 249,38	355 253,05	4 246 996,33
Dépôts de garantie des locataires	215 943,26	-	215 943,26
Locataires, avance sur charges	-	-	-
Dettes fiscales	2 963,00	2 963,00	-
Associés solde sur distribution	341 159,24	341 159,24	-
Créditeurs divers	83 714,49	83 714,49	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 019,91	25 019,91	-
<b>Total</b>	<b>5 271 049,28</b>	<b>808 109,69</b>	<b>4 462 939,59</b>

Les dettes fiscales représentent la TVA pour 3 802 €

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Capital souscrit	18 243 840,00	1 845 280,00	-	20 089 120,00
Prime d'émission	4 781 660,92	606 260,00	-	5 387 920,92
Prélevement sur prime d'émission	- 3 364 317,83	-	409 078,00	- 3 773 395,83
<b>Total</b>	<b>24 234 647,89</b>	<b>2 451 540,00</b>	<b>409 078,00</b>	<b>21 703 645,09</b>

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
	83 455,00	-	-	83 455,00

## Engagement hors-bilan au 31/12/2023

	Exercice N
Dettes garanties	-
Emprunts	-
- Privilèges de prêteur de deniers	2 925 000,00
- Hypothèques	2 794 000,00
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties donnés	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

## Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 31/12/2023 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2023 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
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>300 000,00</b>



## Immobilisations financières contrôlées

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs (*)	148 675	128 278
Ecart d'acquisition	-	-
<b>Total (prix acquisition)</b>	<b>148 675</b>	<b>128 278</b>

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

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts courus	Échéance
Prêts aux filiales	1 071 250	223 322	in fine
Comptes courants	351 502	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 détenue
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 730 725	1 730 725	169 205	85 573	- 85 573	169 205	100 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 730 725 €</b>	<b>1 730 725 €</b>	<b>169 205 €</b>	<b>85 573 €</b>	<b>- 85 573 €</b>	<b>169 205 €</b>	<b>-</b>

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 31/12/2023 (€)
<b>Détention directe</b>						
Maubeuge	180 m²	20/06/2013	318 621	290 000	28 621	210 000
Limoges	219 m²	07/02/2014	602 150	525 000	77 150	620 000
Alençon	629 m²	07/04/2014	537 150	465 000	72 150	280 000
Pamiers	110 m²	23/07/2014	235 933	205 000	30 933	120 000
Douai	304 m²	23/09/2014	488 112	455 000	33 112	310 000
Paris	41 m²	28/09/2015	393 523	370 000	23 523	440 000
Montrouge	110 m²	09/12/2016	547 287	508 000	39 287	640 000
Saint-Jean-de-Soudain	380 m²	07/12/2016	719 267	682 600	36 667	700 000
Dole	1 250 m²	20/09/2017	1 494 795	1 333 750	161 045	1 460 000
Valenciennes	124 m²	29/09/2017	529 309	494 000	35 309	590 000
Pau	51 m²	15/05/2018	166 466	158 000	8 466	180 000
Troyes	178 m²	01/08/2018	375 900	350 000	25 900	400 000
Châteauroux	82 m²	21/12/2018	250 744	220 000	30 744	250 000
Freyring-Merlebach	1 235 m²	12/09/2019	1 541 700	1 440 000	101 700	1 650 000
Loches	1 200 m²	30/12/2019	1 840 000	1 710 000	130 000	1 880 000
Montpellier	562 m²	28/09/2020	2 000 000	1 824 159	175 841	1 960 000
Limoges	211 m²	11/03/2020	1 005 100	937 300	67 800	990 000
Rivières	1 530 m²	30/06/2020	2 235 300	2 150 000	85 300	1 960 000
La Madeleine	403 m²	29/12/2020	643 160	600 000	43 160	670 000
Croix	73 m²	29/12/2020	322 450	300 000	22 450	290 000
Lens	241 m²	31/03/2021	391 600	355 000	36 600	380 000
Montreuil	284 m²	06/07/2021	764 280	710 000	54 280	820 000
Montelimar	431 m²	30/03/2022	861 000	770 000	91 000	800 000
Salon-de-Provence	536 m²	12/07/2022	1 483 020	1 407 220	75 800	1 390 000
Saint-Quay-Perros	263 m²	29/06/2023	1 174 000	1 100 000	74 000	1 120 000
Paris 17	60 m²	21/09/2023	721 485	650 000	71 485	660 000
Paris 10	75 m²	21/09/2023	962 885	870 000	92 885	990 000
<b>Total détention directe</b>	<b>10 762 m²</b>	<b>-</b>	<b>22 605 237</b>	<b>20 880 029</b>	<b>1 725 208</b>	<b>21 760 000</b>
<b>Détention indirecte</b>						
Agen (SCI Antares 100 %)	650 m²	26/02/2018	1 181 101	1 068 000	113 101	1 100 000
Evreux (SCI Antares 100 %)	160 m²	29/06/2018	1 102 500	980 000	122 500	900 000
<b>Total détention indirecte</b>	<b>810 m²</b>	<b>-</b>	<b>2 283 601</b>	<b>2 048 000</b>	<b>235 601</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Total</b>	<b>11 572 m²</b>	<b>-</b>	<b>24 888 838</b>	<b>22 928 029</b>	<b>1 960 809</b>	<b>23 760 000</b>

Participation contrôlées	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 31/12/2023 (€)
SCI Antares (100 %)	27/12/2017	148 675,00	143 675,00	5 000,00	128 278,00
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>148 675,00</b>	<b>143 675,00</b>	<b>5 000,00</b>	<b>128 278,00</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 31/12/2023		125 557
En €	Montant total	Montant par part
Placement immobiliers	21 155 270,00	-
Autre actifs nets (1)	903 423,65	-
<b>Valeur comptable</b>	<b>22 058 693,65</b>	<b>175,69</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	21 760 000,00	-
Autre actifs nets (1)	883 026,65	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>22 643 026,65</b>	<b>180,34</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % TTC du prix de souscription)	2 636 697,00	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement	1 529 154,00	-
Frais broker	831 600,00	-
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>27 640 477,65</b>	<b>220,14</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 2023, 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 de La Madeleine,  
acquis en décembre 2020

## 6. Rapports et projets de résolutions à 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 2023 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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**



# 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 2023.

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 2023, la collecte nette de la SCPI s'est élevée à 2 451 540 euros, dont 217 140 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'Associés sortants et 2 668 680 euros correspondant à la souscription de 12 708 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2023, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 25 477 040,92 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

Lors de la réunion du 02 avril 2024, la Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 3 nouveaux actifs en 2023, ces derniers étant situés à 67 % en Ile-de-France et 33 % en Régions.

L'ensemble de ces acquisitions représente au total près de 398 m<sup>2</sup> supplémentaires de commerces, loués notamment aux enseignes suivantes (sans que cette liste soit exhaustive): Banemi, Srae In et KFC.

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 2023 de ces nouveaux actifs est de 5,63% et celui de l'ensemble des actifs est compris entre 4,47% AEM et 10,30% AEM.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI CŒUR DE VILLE s'élève à 22 928 029 € hors droits, soit 24 888 838 € acte en main.

A l'occasion du Conseil de Surveillance du 02 avril 2024, 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 2023 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise de ce patrimoine (filiale comprise) était de 23 760 000 € 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 02 juin 2024.

L'exercice 2023 fait apparaître un résultat net de 1 170 615,85 €, contre 1 066 909,03 € en 2022, soit une progression de +9,72 %. Par part, le résultat net baisse de 11,43 € à 10,13 €. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 387 404,67 € et la réserve de plus-value de cession de 83 455 €€) est de 1 641 475,52 €.

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

- Distribution de dividendes pour 1 286 426,96 € (soit 11,13 € par part),
- Maintien de la réserve de plus-value de cession à 83 455 €,
- Affectation en report à nouveau pour 271 593,56 €

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 02 avril 2024 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.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 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 28 juin 2024, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 02 avril 2024 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

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

# Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

## 1. 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 COEUR DE VILLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.

## 2. 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## 3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

#### **4. 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 les textes légaux et réglementaires.

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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.

#### **5. 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.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, un expert indépendant nommé pour une durée de 5 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2027, statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

#### **6. 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 oeuvre 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 11 juin 2024,

**Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit 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 oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Convention soumise 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 déjà approuvées par l'Assemblée Générale

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Commission de souscription.**

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10 % HT (12 % TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.

Au 31 décembre 2023, la commission de souscription s'élève à 166.868,00 € HT ;

- **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 8 % HT (9,6 % TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.

Au 31 décembre 2023, la commission de gestion s'élève à 129.546,46€ HT ;

- **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5 % HT soit 6 % TTC) du prix net vendeur.

Au 31 décembre 2023, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris le 11 juin 2024,  
**Par Monsieur Stéphane Lipski, Cailliau Dedouit 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 2023 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 170 615,85 € et un capital social nominal de 20 089 120 €.

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 2023***

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 1 641 475,52 € (Résultat 2023 : 1 170 615,85 € + Report à nouveau : 387 404,67 € + réserve de plus-value de cession : 83 455 €) à la distribution de dividendes pour 1 286 426,96 €, le maintien de la réserve de plus-value de cession à 83 455 € et le solde au report à nouveau, soit 271 593,56 €.

---

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 2023 à :

- Valeur comptable : 22 058 693,65 €, soit 175,69 € par part ;
  - Valeur de réalisation : 22 643 026,65 €, soit 180,34 € par part ;
  - Valeur de reconstitution : 27 640 477,55 €, soit 220,14 € 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.

### Cinquième résolution

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

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% au total de la valeur des actifs immobiliers de la Société détenus directement ou indirectement.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse ou à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

En conséquence, dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour 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, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

### 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.





Actif d'Agen,  
acquis en février 2018



