

RAPPORT ANNUEL

2024

SCPI
CŒUR DE
VILLE


SOGENIAL
—IMMOBILIER—

Portail-SCPI

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

 **Fortuny**



Actif d'Evreux,
acquis en juin 2016

Table des matières

01. Introduction	04
Organes de direction et de contrôle	06
Le mot du président	08
L'actualité de Sogenial Immobilier	09
02. Point conjuncture du marché	10
L'analyse de notre expert	12
03. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville	16
Patrimoine de la SCPI Cœur de Ville : le bilan 2024	18
Les acquisitions de 2024	20
Les autres actifs de la SCPI	21
Surface du patrimoine	25
04. Données financières	26
Le marché des parts	28
Les données financières	29
05. Comptes et annexes au 31/12/2024	34
Informations sur les règles générales d'information	36
06. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale	48
Le rapport de la société de gestion	50
Le rapport du Conseil de Surveillance	51
Le rapport du Commissaire aux comptes	53
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	55
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	56



1. Introduction

Actif de Montpellier,
acquis en septembre 2020

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 € ayant 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 :** 135 avenue de Wagram, 75017 Paris

☎ **Tél :** 01 42 89 19 52

@ **Nous contacter :** contact@sogenial.fr

🌐 **Retrouvez-nous sur Internet :** 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° 13-04.

Conseil de Surveillance Cœur de Ville

» Monsieur Fabrice Léger,
Président du Conseil de Surveillance

Membres

» Monsieur Jacques BALESE,
» Madame Patricia de FIGUEIREDO,
» Monsieur Samuel PIOVESAN,
» Monsieur Jean ROLLAND,
» Monsieur Thomas CARBONNIER,
» La société SOCIÉTÉ CIVILE LES ENFANTS ROUGES représentée par Monsieur François Chaillet (avocat)

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

Expert Immobilier

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,

7 promenade Germaine Sablon, 75013 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 Limoges,
acquis en mars 2020

Le mot du président



**Jean-Marie
SOUCLIER**
Président

Chers Associés,

Dans un marché marqué par les incertitudes économiques et un environnement de financement plus sélectif, la SCPI Cœur de Ville a une nouvelle fois démontré sa résilience.

Cette année encore, la SCPI a maintenu le cap de son taux de distribution à 5,30 %, illustrant sa capacité à délivrer un rendement stable et attractif dans la durée.

Sur le plan immobilier, deux nouvelles acquisitions sont venues enrichir le patrimoine :

un restaurant KFC à Auxerre et une agence de services immobiliers à Boulogne-Billancourt. Le patrimoine valorisé à plus de 25 millions d'euros compte désormais 31 actifs et 35 locataires, répartis sur l'ensemble du territoire.

La diversité géographique, la variété des typologies d'actifs (commerces de centre-ville, retail parks) ainsi que la mixité des activités et des profils des locataires – enseignes nationales, internationales et indépendants – permettent une meilleure répartition du risque locatif et assure la stabilité de la SCPI Cœur de Ville.

La qualité du portefeuille s'illustre à travers un taux d'occupation financier moyen de 97,70 % et un taux d'occupation physique moyen de 97,43 %, renforcés par un taux de recouvrement de 99,6 %, témoignant d'une gestion rigoureuse et de la solidité de notre sélection locative.

Nous abordons 2025 avec détermination et vigilance, dans l'objectif de poursuivre notre dynamique de croissance et de continuer à valoriser votre investissement sur le long terme.

L'équipe de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance et reste pleinement mobilisée à vos côtés.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

L'actualité de Sogenial Immobilier

Une gestion récompensée



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

Les chiffres clés au 31/12/2024



Actif de Paris,
acquis en septembre 2015



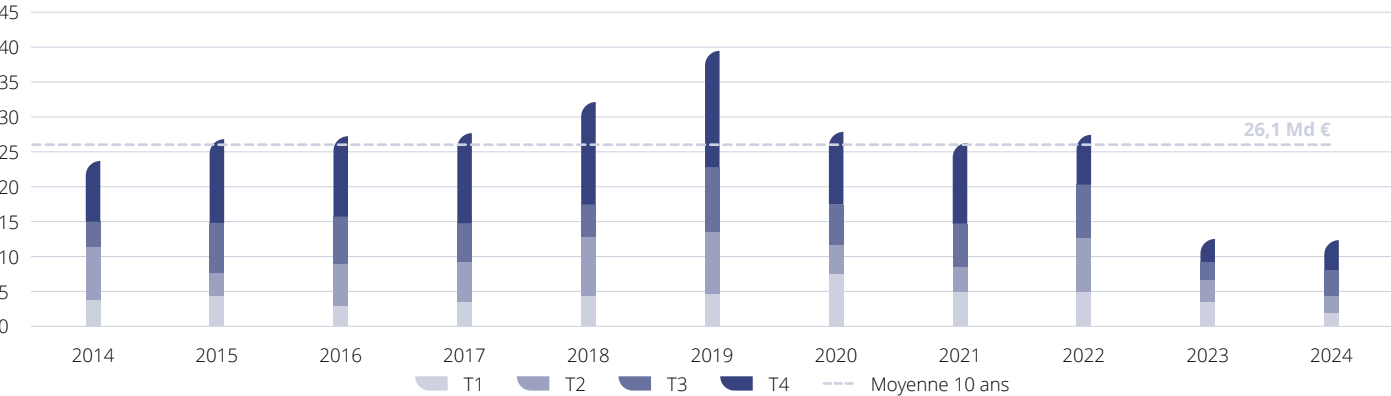
2. Point conjoncture du marché

Actif de Limoges,
acquis en février 2014

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 : Cushman & Wakefield



François BONIN
Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne

Après un début d'année 2024 en demi-teinte, les volumes investis au 4^e trimestre ont fortement progressé, atteignant 4,1 milliards d'euros, en hausse de 14 % par rapport au trimestre précédent et de 34 % sur un an. Ce rebond semble témoigner d'un regain de confiance progressif des investisseurs.

L'année 2024 s'est finalement achevée sur un volume d'investissement de 12,3 milliards d'euros investis, illustrant une certaine résilience du marché dans un contexte toujours exigeant, malgré un niveau historiquement bas.

Le marché reste marqué par une rareté des grandes transactions, autrefois dominantes. La part des opérations supérieures à 200 millions d'euros diminue progressivement et ne représentent désormais plus que 13 % des volumes, contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022. Les investisseurs restent prudents face à un contexte économique incertain, à un accès aux financements restreint et à une aversion accrue au risque. En conséquence, les transactions inférieures à 50 millions d'euros représentent désormais 49 % des volumes (contre 27 % en

2019), et celles de moins de 10 millions d'euros connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024.

Le marché de l'investissement a été porté par la logistique, avec un volume de plus de 4 milliards d'euros investis (+100 % par rapport à 2023). En parallèle, le segment des bureaux, autrefois plébiscité, enregistre un repli de 26 % sur un an pour atteindre 4,7 milliards d'euros. Les montants investis en commerce ont également été revus à la baisse. Cette évolution résulte notamment de l'ajustement des stratégies d'investissement et des conditions de financement.

L'activité de l'investissement en Île-de-France a été particulièrement impactée, avec un recul de 22 % sur un an, pour un volume de 5 milliards d'euros investis. L'Île-de-France cumule ainsi environ 40 % des investissements réalisés en France, alors qu'elle attirait en moyenne 67 % du volume total des investissements.

Les taux prime s'établissent entre 4,00 % et 4,25 % pour les bureaux, 4,75 % pour la logistique et 4,25 % pour les commerces. La stabilisation des taux directeurs, suivie des baisses successives en fin d'année, a permis d'améliorer la visibilité sur le financement des actifs. Si l'intérêt des investisseurs pour les actifs prime reste fort, la tendance à la diversification vers des classes d'actifs alternatives et la logistique devrait se poursuivre.

Marché du commerce en France

Avec 2,5 milliards d'euros investis en 2024, représentant 20 % des volumes totaux, le commerce a enregistré une légère baisse par rapport à l'année précédente. Le marché a comptabilisé 191 transactions en 2024, contre 246 en 2023, dont une majorité - 72 % - concerne des montants inférieurs à 10 millions d'euros.

Fortement impactés par la pandémie de COVID-19, les commerces de centre-ville avaient vu leur part dans les volumes investis chuter de moitié. En 2024, ils regagnent du terrain, et représentent 28 % du volume investi en commerce. Cette reprise est soutenue par des ajustements des taux de rendement à 4,25 % à Paris, 5,00 % à Lyon et 6,50 % à Marseille. Cette évolution devrait renforcer leur attractivité auprès des investisseurs institutionnels, notamment sur les artères de luxe, où l'on observe un retour progressif de l'intérêt pour les actifs core.

Les retail parks continuent de séduire les investisseurs, avec 448 millions d'euros investis en 2024. Leur succès s'explique par un fonctionnement plus simple et un profil de risque plus modéré. Leur attractivité est renforcée par des taux de rendement intéressants et une gestion facilitée, en faisant une cible privilégiée, notamment pour les investisseurs moins spécialisés cherchant à entrer sur le marché.

À l'inverse, les centres commerciaux, considérés comme des actifs plus complexes et moins liquides, restent majoritairement réservés aux investisseurs privés ou spécialisés. Le segment a connu un net retrait des volumes d'investissement en 2024. Bien qu'il représente 14 % des volumes investis en commerce, cette performance est essentiellement portée par la transaction O'Parinor.

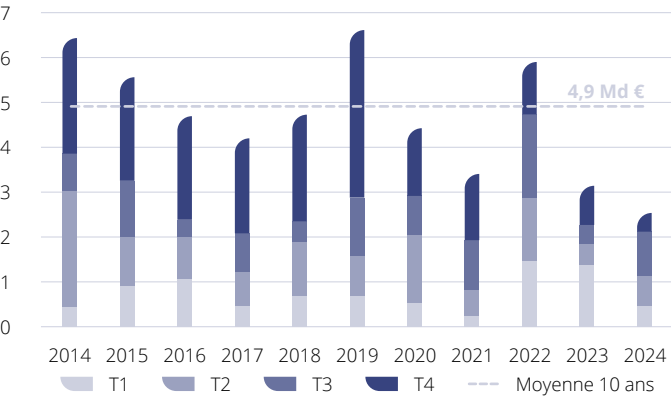
Commerce de centre-ville

L'année 2024 a été marquée par l'impact des Jeux olympiques, avec une demande placée principalement concentrée vers des boutiques de moins de 600 m². Cependant, l'offre pour ce type d'actifs reste limitée et inférieure à la demande. À l'inverse, les surfaces plus grandes peinent à séduire, faute d'intérêt de la part des enseignes. Leur configuration, leur accessibilité et les coûts associés ne répondent pas aux priorités actuelles du marché.

Le secteur de la restauration et des boissons a été le principal moteur des prises à bail, représentant près d'un tiers des transactions, malgré une légère baisse par rapport à 2023. Ce dynamisme s'explique par l'émergence de nouveaux concepts et le retour des flux liés à la régulation du télétravail. Les Jeux olympiques ont également bénéficié aux enseignes nationales et internationales de sport, vêtements, accessoires et chaussures. Parallèlement, le secteur de la culture, des loisirs et du sport connaît une progression significative, atteignant 13 % des transactions recensées en 2024, soutenu par le dynamisme des enseignes de loisirs.

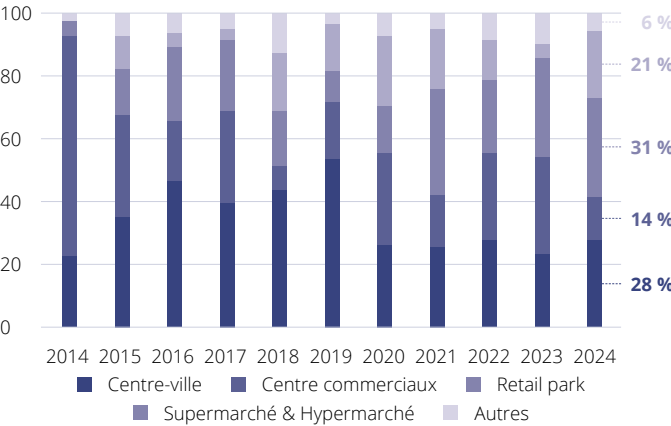
Après plusieurs années d'ajustements à la baisse depuis la crise sanitaire et un pic d'indexation, les valeurs

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



Sources : Cushman & Wakefield

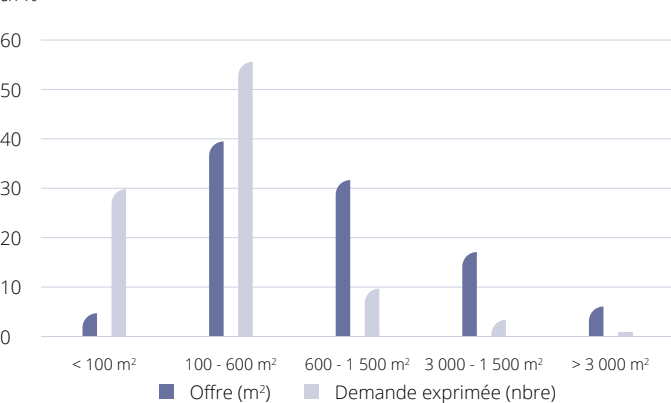
Volumes commerces investis par typologie d'actifs
en %



Sources : Cushman & Wakefield

locatives se sont stabilisées en 2024 par rapport à l'année précédente. Elles s'établissent dans une large fourchette : 1 300 €/m² ZA, HT, HC à Marseille (rue Saint-Ferréol), 2 500 €/m² ZA, HT, HC à Bordeaux (rue Sainte-Catherine) et Lyon (rue de la République) ; et évoluent à Paris entre 3 300 €/m² ZA, HT, HC (rue de Rivoli) et 17 000 €/m² ZA, HT, HC (avenue des Champs-Élysées), seule artère ayant connu une hausse de sa valeur locative de marché.

Rapport offre et demande par taille de surface
en centres-villes, 2024
en %



Sources : Cushman & Wakefield

Centre commerciaux

Dans la continuité des années précédentes, 87 000 m² ont été inaugurés en 2024, soit une baisse de 44 % par rapport à 2023. À elle seule, l'ouverture du centre commercial Neyrpic, en banlieue de Grenoble, représente plus de la moitié de ce volume cette année, avec 50 000 m².

Le reste des ouvertures a porté sur la valorisation de surfaces existantes. Parmi les projets emblématiques : l'extension et la restructuration du CNIT à La Défense, qui atteint désormais 37 000 m² en continuité avec le centre commercial Les 4 Temps, ainsi que la transformation du centre commercial Arcades à Noisy-le-Grand, intégrant de nouvelles moyennes surfaces, comme Action et Zara, et une rénovation architecturale. Au total, le taux d'ouverture des centres commerciaux en 2024 s'établit

autour de 25 %, un niveau inférieur aux moyennes historiques.

Toutefois, les centres commerciaux affichent une dynamique positive, avec une hausse de la fréquentation de 1,1 % et une augmentation du chiffre d'affaires de 1,3 %. Si l'activité marque un léger ralentissement par rapport à 2023, l'été et l'automne ont été particulièrement dynamiques. Décembre reste le mois clé en termes d'affluence, malgré un recul de 1,2 %, lié aux incertitudes politiques.

Les valeurs locatives de marché sont restées stables d'une année sur l'autre, oscillant entre 525 €/m²/an, HT, HC pour les petits centres et jusqu'à 2 200 €/m²/an, HT, HC pour les centres super-régionaux.



Actif de Boulogne-Billancourt, acquis en septembre 2024

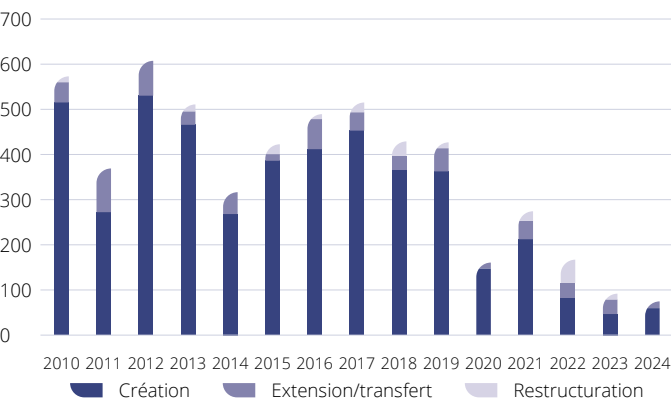
Parcs d'activités périphériques

En 2024, 73 000 m² de surfaces commerciales ont été inaugurés, soit une baisse de 20 % par rapport à 2023. Moins marquée que celle des centres commerciaux, cette tendance s'inscrit néanmoins dans le prolongement des quatre dernières années post-pandémie. Depuis 2020, les surfaces développées restent inférieures aux niveaux historiques, avec une chute de près de 70 % par rapport à la décennie 2010-2020. Cela s'explique par une diminution du nombre de nouveaux sites ainsi qu'une réduction moyenne d'un quart de la taille des projets, entraînant des développements sur des surfaces plus restreintes.

Toutefois, les parcs d'activités périphériques conservent une forte attractivité, tant pour les enseignes que pour les consommateurs. De plus, les nouveaux modèles permettent, grâce à des surfaces plus petites, d'attirer des enseignes historiquement implantées en centre-ville, tout en offrant des loyers et des charges plus compétitifs. Par ailleurs, dans les parcs d'activités périphériques, les valeurs locatives restent stables, confirmant l'attractivité

Volumes commerces investis par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Cushman & Wakefield

du format. Le loyer prime moyen est de 260 €/m²/an, HT, HC pour les « boîtes à vendre » et peut atteindre 470 €/m²/an, HT, HC pour les parcs d'activités nouvelle génération.



Actif d'Auxerre, acquis en septembre 2024



3. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

Actif de Loches,
acquis en décembre 2019

Patrimoine de la SCPI

Cœur de Ville : le bilan 2024



Sami FAJRI
Directeur des Investissements



Céline PAGE
Responsable Pôle Gestion Immobilière

La forte hausse des taux directeurs et le ralentissement économique amorcés en 2023 ont significativement impacté le marché immobilier en 2024. Celui-ci a connu une phase de correction de ses valeurs, imposant à certains investisseurs un arbitrage nécessaire et laissant à d'autres de belles opportunités d'acquisition.

Dans ce contexte incertain, la sécurité a été de mise et votre SCPI a su maintenir son cap en préservant sa stabilité. C'est fort de cette stratégie que l'évolution de la valeur du patrimoine est restée positive au 31 décembre 2024 avec une augmentation de +0,58 % de la valeur d'acquisition hors droits (valeur d'expertise au 31/12/2024, hors acquisitions de l'année).

L'Investissement en 2024

Votre SCPI continue d'investir dans le commerce grâce à l'expertise de Sogenial Immobilier. En effet, cette classe d'actif brave tous les temps et ne cesse de démontrer sa résilience au fil des années.

Pour 2024, l'axe d'investissement s'est orienté sur les secteurs alimentaire, restauration et service, délaissant les industries en souffrance comme le prêt à porter.

Une conviction forte est portée par la société de gestion sur ces secteurs comme l'illustrent les acquisitions de l'année à Auxerre – restauration de chaîne - et Boulogne-Billancourt - services.

Côté performance, le momentum de marché nous a permis d'acquérir ces actifs à un taux de rendement plus élevé que ce que l'on a pu connaître ces derniers mois.

Pour 2025, nous continuerons dans cette dynamique pour consolider le patrimoine de votre SCPI et profiter des opportunités que le marché nous offre.

La Gestion Locative et Immobilière

Dans ce contexte instable, l'importance d'une gestion active et adaptable, nécessaire à la pérennité de votre SCPI, a de nouveau été démontrée.

Débutons l'analyse des critères de gestion par le Taux d'occupation physique (TOP) moyen, indicateur de la vacance du portefeuille sur l'exercice, qui s'établit à 97,43 % et qui représente au 31 décembre 2024 une surface locative vacante de 304 m² sur l'actif de Douai.

Ce taux, en progression par rapport à 2023, s'explique par les prises à bail de ZEEMAN, RANDSTAD et la Ville d'Alençon ainsi que par le renouvellement du bail de votre locataire PRO GSM.

Parallèlement, le Taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2024 s'établit quant à lui à 97,70 %. Ce taux résulte de la vacance locative de l'actif de Douai et des mesures d'accompagnement accordées à 2 locataires.

Enfin, dernier indicateur et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2024 à 99,6 %. Cette valeur reflète le suivi constant des flux locatifs et la proximité des équipes de gestion avec les locataires.

Pour conclure sur cette année, retenons que votre SCPI a su être résiliente et maintenir ses objectifs de rendement et espérons qu'elle aura été une année de transition avant de retrouver une dynamique positive avec notamment la stabilisation des taux.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Le patrimoine de la SCPI

Par rapport à la valeur vénale



31

Actifs



12 001 m²

Surface globale



35

Locataires

Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2024

97,70 %

Taux d'occupation financier moyen annuel

97,43 %

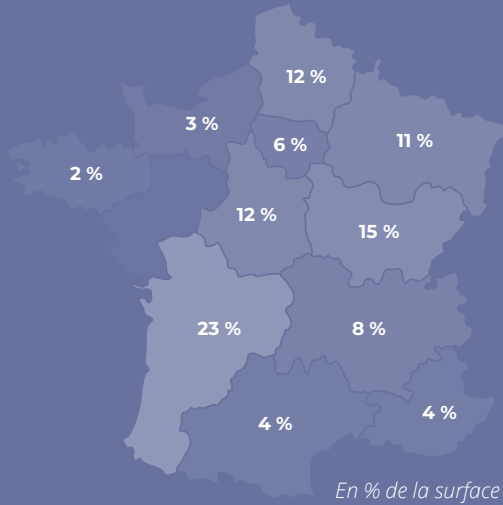
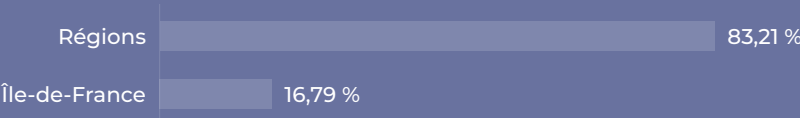
Taux d'occupation physique moyen annuel

Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours de l'année et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur de Ville.

Répartition géographique

Par rapport à la valeur vénale



Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Les acquisitions de 2024



Auxerre
Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €
Locataire : KFC
Surface : 354 m²
Date d'acquisition : Septembre 2024



Boulogne-Billancourt
Prix d'acquisition AEM : 901 K €
Locataire : Vaneau Immobilier
Surface : 98 m²
Date d'acquisition : Septembre 2024



Actif d'Evreux,
acquis en juin 2016

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Les autres actifs de la SCPI



Paris 17
Prix d'acquisition AEM : 721 K €
Locataire : SRAE IN
Surface : 59 m²
Date d'acquisition : Septembre 2023



Saint-Quay-Perros
Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €
Locataire : KFC
Surface : 263 m²
Date d'acquisition : Juin 2023



Montelimar
Prix d'acquisition AEM : 861 K €
Locataire : Biocoop
Surface : 431 m²
Date d'acquisition : Mars 2022



Paris 10
Prix d'acquisition AEM : 963 K €
Locataire : Banemi
Surface : 75 m²
Date d'acquisition : Septembre 2023



Salon-de-Provence
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Buffalo Grill
Surface : 536 m²
Date d'acquisition : Juillet 2022



Montreuil
Prix d'acquisition AEM : 764 K €
Locataire : G20
Surface : 284 m²
Date d'acquisition : Juillet 2021

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Lens
Prix d'acquisition AEM : 392 K €
Locataire : Randstad
Surface : 222 m²
Date d'acquisition : Mars 2021



Croix
Prix d'acquisition AEM : 322 K €
Locataire : L'atelier du lunetier
Surface : 73 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020



Châteauroux
Prix d'acquisition AEM : 251 K €
Locataire : Free
Surface : 82 m²
Date d'acquisition : Décembre 2018



Troyes
Prix d'acquisition AEM : 376 K €
Locataire : Lazeo
Surface : 178 m²
Date d'acquisition : Août 2018



La Madeleine
Prix d'acquisition AEM : 643 K €
Locataire : Picard
Surface : 403 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020



Rivières
Prix d'acquisition AEM : 2,2 M €
Locataires : Action et Zeeman
Surface : 1 526 m²
Date d'acquisition : Juin 2020



Pau
Prix d'acquisition AEM : 166 K €
Locataire : Silver Smok
Surface : 51 m²
Date d'acquisition : Mai 2018



Evreux
Prix d'acquisition AEM : 1,1 M €
Locataire : Caroll
Surface : 160 m²
Date d'acquisition : Juin 2016



Limoges
Prix d'acquisition AEM : 1 M €
Locataire : Tiger
Surface : 211 m²
Date d'acquisition : Mars 2020



Montpellier
Prix d'acquisition AEM : 2 M €
Locataire : La Vie Saine
Surface : 562 m²
Date d'acquisition : Septembre 2020



Agen
Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €
Locataire : Promod
Surface : 650 m²
Date d'acquisition : Février 2018



Valenciennes
Prix d'acquisition AEM : 529 K €
Locataire : Pro GSM
Surface : 124 m²
Date d'acquisition : Septembre 2017



Loches
Prix d'acquisition AEM : 1,8 M €
Locataires : Krys, GPB, Marie Blachère, Coiff&Co
Surface : 1 200 m²
Date d'acquisition : Décembre 2019



Freyming-Merlebach
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Norma
Surface : 1 235 m²
Date d'acquisition : Septembre 2019



Dole
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €
Locataire : Basic Fit
Surface : 1 250 m²
Date d'acquisition : Septembre 2017



Saint-Jean-de-Soudain
Prix d'acquisition AEM : 719 K €
Locataire : Biocoop
Surface : 380 m²
Date d'acquisition : Décembre 2016

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Montrouge
Prix d'acquisition AEM : 547 K €
Locataire : Art & Fenêtres
Surface : 110 m²
Date d'acquisition : Décembre 2016



Paris
Prix d'acquisition AEM : 394 K €
Locataire : Atelier du Sourcil
Surface : 41 m²
Date d'acquisition : Septembre 2015



Douai
Prix d'acquisition AEM : 488 K €
Locataire : Vacant
Surface : 304 m²
Date d'acquisition : Septembre 2014



Pamiers
Prix d'acquisition AEM : 236 K €
Locataire : Vacant
Surface : 110 m²
Date d'acquisition : Juillet 2014



Alençon
Prix d'acquisition AEM : 538 K €
Locataire : Ville d'Alençon
Surface : 629 m²
Date d'acquisition : Avril 2014



Limoges
Prix d'acquisition AEM : 603 K €
Locataire : Pharmacie Lafayette
Surface : 219 m²
Date d'acquisition : Février 2014



Maubeuge
Prix d'acquisition AEM : 319 K €
Locataire : Tchip Coiffure
Surface : 180 m²
Date d'acquisition : Juin 2013

Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2024	Surfaces vacantes au 31/12/2024
Détection directe		
Maubeuge	180 m²	-
Limoges	219 m²	-
Alençon	629 m²	-
Pamiers	110 m²	-
Douai	304 m²	304 m²
Paris	41 m²	-
Montrouge	110 m²	-
Saint-Jean-de-Soudain	380 m²	-
Dole	1 250 m²	-
Valenciennes	124 m²	-
Pau	51 m²	-
Troyes	178 m²	-
Châteauroux	82 m²	-
Freyming-Merlebach	1 235 m²	-
Loches	1 200 m²	-
Montpellier	562 m²	-
Limoges	211 m²	-
Rivières	1 526 m²	-
La Madeleine	403 m²	-
Croix	73 m²	-
Lens	222 m²	-
Montreuil	284 m²	-
Montelimar	431 m²	-
Salon-de-Provence	536 m²	-
Saint-Quay-Perros	263 m²	-
Paris 17	60 m²	-
Paris 10	75 m²	-
Auxerre	354 m²	-
Boulogne-Billancourt	98 m²	-
Total détection directe	11 191 m²	304 m²
Détection indirecte		
Agen (SCI Antares 100 %)	650 m²	-
Evreux (SCI Antares 100 %)	160 m²	-
Total détection indirecte	810 m²	-
Total SCPI	12 001 m²	304 m²

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



4. Données financières

Actif de Dole,
acquis en septembre 2017

Le marché des parts

Caractéristiques au 31 décembre 2024

Capital nominal	20 587 360,00 €
Prime d'émission	5 625 924,12 €
Total des souscription	26 213 284,12 €
Nombre de parts	128 671
Nombre d'associés	597
Valeur de retrait au 31/12/2024	184,8

Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2024 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2024	Nombre d'associés au 31/12/2024	Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2024 (€)
2024	20 587 360,00	1 339 800,00	128 671	597	133 980,00	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 ^{er} 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
2024	3 266	2,60 %	0	15	0

Évolution du prix de la part

Année	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (€)	206	206	206	210	210
Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)	10,92	10,92	10,92	11,13	11,13
Rentabilité de la part sur prix de souscription	5,30 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %
Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)	1,50	3,85	3,40	2,16	5,11 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire

Les données financières

Évolution par part des résultats financiers

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

	2024		2023		2022		2021		2020	
	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
Revenus										
Recettes locatives brutes	13,99	89,52 %	12,63	87,25 %	13,32	86,13 %	15,32	80,48 %	15,54	88,19 %
Produits financiers	1,48	9,49 %	1,61	11,15 %	1,48	9,58 %	3,68	19,34 %	2,05	11,61 %
Produits divers	0,15	0,99 %	0,23	1,59 %	0,66	4,29 %	0,03	0,18 %	0,04	0,20 %
Total	15,62	100,00 %	14,48	100,00 %	15,46	100,00 %	19,03	100,00 %	17,62	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,28	8,20 %	1,12	7,74 %	1,46	9,47 %	1,43	7,50 %	1,25	7,12 %
Autres frais de gestion	0,58	3,74 %	0,63	4,33 %	0,92	5,93 %	0,74	3,87 %	0,84	4,78 %
Entretien du patrimoine	-	0,00 %	1,33	9,19 %	-	0,00 %	0,00	0,00 %	-	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,46	2,97 %	0,44	3,05 %	0,56	3,59 %	0,30	1,59 %	0,48	2,72 %
Charges financières	0,64	4,11 %	0,75	5,21 %	1,03	6,68 %	1,41	7,40 %	0,74	4,21 %
Sous-total charges externes	2,97	19,02 %	4,27	29,51 %	3,97	25,66 %	3,88	20,36 %	3,32	18,83 %
Amortissements nets⁽²⁾										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes⁽²⁾										
Produits										
Reprise sur dépréciation	1,57	10,04 %	0,05	0,37 %	-	-	-	-	-	-
Charges										
Pour travaux	-	-	-	-	-	-	1,21	6,37 %	3,16	17,95 %
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	0,14	0,80 %
Sous-total charges internes	1,55	9,91 %	- 0,05	- 0,37 %	0,07	0,43 %	1,21	6,37 %	3,30	18,75 %
Résultat courant	14,20	90,89 %	10,26	70,86 %	11,43	73,91 %	13,94	73,26 %	11,00	62,43 %
Total										
Charges exeptionnels	-	0,00 %	0,13	0,90 %	-	-	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	-	0,00 %	-0,13	-0,90 %	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués⁽³⁾	11,13	71,24 %	11,13	76,88 %	10,92	70,61 %	10,92	75,26 %	10,92	61,95 %

⁽¹⁾ hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

⁽²⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ avant prélèvement libératoire

Effet de levier et endettement

Au 31/12/2024, l'endettement de la SCPI Cœur de Ville représente 15,76 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Ville a eu recours à des emprunts bancaires d'un total de 4 246 996,33 € au cours de l'exercice 2024.

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 112,43 % au 31 décembre 2024.
- 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 124,46 % au 31 décembre 2024.

Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2023 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	25 477 040,92	736 243,20	26 213 284,12
+ Emprunt	4 602 249,38	-355 253,05	4 246 996,33
+ Cession d'immeubles	320 326,05	-	320 326,05
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prelevés sur la prime d'émission	1 629 222,86	145 252,85	1 774 475,71
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	2 144 172,97	133 980,00	2 278 152,97
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	21 155 270,00	2 697 000,00	23 852 270,00
- 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	-	-	-
Sommes restantes à investir	4 251 025,52	-2 595 242,70	1 655 782,82

Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales
Emprunts affectés à l'immobilier	4 246 996	1 584 098
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-
Lignes de crédits	-	-
Découverts bancaires	-	-

Résultats retenus

Composants du résultat immobilier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Loyers	1 625 693	175 121	1 800 814
Charges non récupérables	16 047	-	-
Travaux non récupérables et gros entretien	-	-	-
Impact des douteux	-	-	-

Composants du résultat d'exploitation (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Commission de gestion de la SGP	161 196	-	161 196
Autres charges d'exploitation	184 908	5 573	184 908

Composants du résultat financier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Intérêts des emprunts	80 854	9 171	90 025
Autres charges financières	4 741	94 101	98 843
Produits financiers	259 693	-	259 693

Composant du résultat exceptionnel (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Résultat exceptionnel	-	-	-

Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerce
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	11 191 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droits (€)	23 267 029
Valeurs estimées du patrimoine (€)	24 000 000

Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2023
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 155 557,38	1 729 956,82	16,75	13,78
Résultat de l'activité immobilière	1 903 853,31	1 367 493,50	14,80	10,89
Résultat de l'exercice	1 786 323,71	1 170 615,85	13,88	9,32
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	20 587 360,00	20 089 120,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	22 901 823,09	22 058 693,65	177,99	175,69
Immobilisations locatives	23 852 270,00	21 155 270,00	185,37	168,49
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	24 000 000,00	21 760 000,00	186,52	173,31
Valeur comptable	22 901 823,09	22 058 693,65	177,99	175,69
Valeur de réalisation	22 699 156,09	22 643 026,65	176,41	180,34
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾	28 088 295,66	27 640 477,65	218,30	220,14

⁽¹⁾ Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 217,47 €

Positionnement du prix de part par rapport à la valeur de reconstitution

Cœur de Ville est une SCPI à capital variable, ce qui signifie que le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 218,30 €).

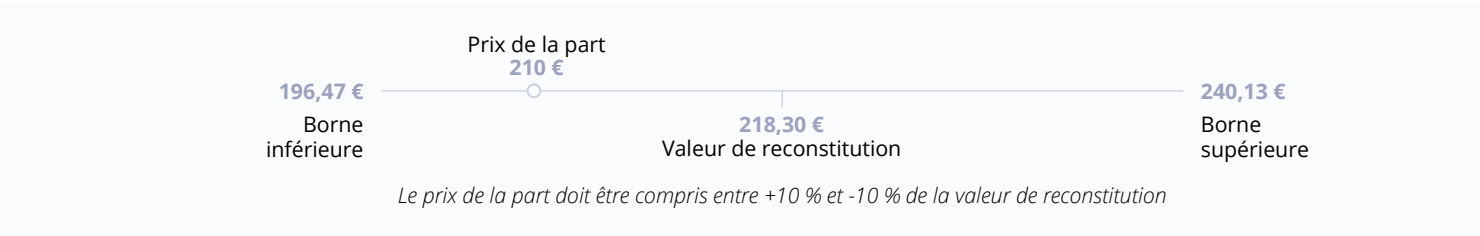


Tableau de financement

En €	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs disponibles au début de l'exercice	4 460 042,34	5 825 143,69
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	1 786 323,71	1 170 615,85
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	457 010,35	2 042 462,00
Variation des dettes hors solde sur dividendes	191 411,27	-475 418,45
Dotation aux provisions	-	-
Dépôts reçus	31 250,13	63 647,52
Total des ressources	2 465 995,46	2 801 306,92
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	-96 237,25	253 741,31
Distribution de l'exercice		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 400 204,62	1 286 426,96
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
Acquisitions d'actifs	2 697 000,00	2 620 000,00
Reprise d'amortissements et de provisions	194 750,00	6 240,00
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	4 195 717,37	4 166 408,27
Valeurs disponibles en fin d'exercice	2 730 320,43	4 460 042,34

Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n’encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l’entreprise.

A ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d’une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d’intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l’organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l’ensemble du personnel de la société de gestion s’élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l’exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s’élève à 1 207 k€.



Actif Montpellier,
acquis en septembre 2020



5. Comptes et annexes au 31/12/2024

Actif de Loches,
acquis en décembre 2019

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels 2024, 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^{er} janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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.

Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

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.

Évaluation des actifs immobiliers

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 semestriellement 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 2024 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

Provision des créances locataires

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.

Plan pluri annuel d'entretien et provision pour gros entretien

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

Changement de méthode de calcul pour la valeur de reconstitution

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la SCPI Cœur de Ville a modifié la méthode de calcul de la valeur de réalisation. Jusqu'au 31 décembre 2023, la réintégration des commissions de souscription dans la valeur de réalisation était déterminée sur la base de la valeur historique d'acquisition du patrimoine. Désormais, cette réintégration est calculée sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'estimée à la date de clôture de l'exercice. Ce changement vise à mieux refléter la valeur économique du patrimoine et à harmoniser la présentation des indicateurs financiers. La méthode ainsi modifiée est appliquée de manière permanente aux exercices futurs.

Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2024

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	20 089 120,00	-	498 240,00	20 587 360,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	5 387 920,92	-	238 003,20	5 625 924,12
Prélèvement sur prime d'émission	-3 773 395,83	-	-279 232,85	-4 052 628,68
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	387 404,67	-115 811,11	-	271 593,56
PV/MV réalisées	83 455,00	-	-	83 455,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2023	1 170 615,85	-1 170 615,85	-	-
Résultat de l'exercice 2024	-	-	1 786 323,71	1 786 323,71
Acomptes sur distribution	-1 286 426,96	1 286 426,96	-1 400 204,62	-1 400 204,62
Total général	22 058 693,65	-	843 129,44	22 901 823,09



État du patrimoine au 31/12/2024

En €	Exercice 2024				Exercice 2023			
	Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Terrains et constructions locatives	+	23 852 270,00	+	24 000 000,00	+	21 155 270,00	+	21 760 000,00
Immobilisations en cours	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros Entretiens	-	105 250,00	-	105 250,00	-	300 000,00	-	300 000,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	-201 722,00	+	148 675,00	+	128 278,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+	-	+	-	+	-	+	-
Total I (placements immobiliers)		23 895 695,00		23 693 028,00		21 003 945,00		21 588 278,00
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	+	-	+	-	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	1 230 669,83	+	1 230 669,83	+	1 378 027,40	+	1 378 027,40
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-	-	-	-
Total II (placements financiers)		1 230 669,83		1 230 669,83		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	+	89 555,88	+	89 555,88	+	59 419,84	+	59 419,84
Autres créances	+	365 983,92	+	365 983,92	+	381 962,09	+	381 962,09
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	1 066 438,21	+	1 066 438,21	+	1 024 576,35	+	1 024 576,35
Fonds de remboursement	+	-	+	-	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	1 663 882,22	+	1 663 882,22	+	3 435 465,99	+	3 435 465,99
Total III (actifs d'exploitation)		3 194 859,00		3 194 859,00		4 910 423,04		4 910 423,04
Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes								
Dettes financières	-	4 262 293,03	-	4 262 293,03	-	4 618 780,27	-	4 618 780,27
Dettes d'exploitation	-	252 629,82	-	252 629,82	-	241 428,76	-	241 428,76
Dettes diverses	-	510 231,84	-	510 231,84	-	25 611,49	-	25 611,49
Dettes diverses/Distribution	-	366 791,08	-	366 791,08	-	341 159,24	-	341 159,24
Avances et acomptes	-	48 070,93	-	48 070,93	-	19 991,69	-	19 991,69
Total IV (passifs d'exploitation)		-5 440 016,70		-5 440 016,70		-5 246 971,45		-5 246 971,45
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	20 615,96	+	20 615,96	+	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)		20 615,96		20 615,96		13 269,66		13 269,66
Capitaux propres comptables		22 901 823,09		-		22 058 693,65		-
Valeur estimée du patrimoine ⁽¹⁾		-		22 699 156,09		-		22 643 026,65

⁽¹⁾ 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^{er} juillet 1971

Compte de résultat du 31/12/2024

En € (Hors Taxes)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 625 693,13	1 429 814,01
Charges facturées	182 527,85	187 914,00
Produits annexes	18 644,46	22 421,29
Autre produits divers	60 000,00	-
Produits des participations contrôlées	73 196,54	85 572,92
Reprise de provisions	194 750,00	-
Transferts de charges immobilières	745,40	4 234,60
Total I (produits immobiliers)	2 155 557,38	1 729 956,82
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	182 527,85	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	69 176,22	174 549,32
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
Total II (charges immobilières)	251 704,07	362 463,32
Résultat de l'activité immobilière A = I - II	1 903 853,31	1 367 493,50
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	2 630,35	-
Transfert de charge d'exploitation	279 232,85	409 078,00
Reprises de provision pour créances douteuses	-	-
Total I (produits d'exploitation)	281 863,20	409 078,00
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	161 196,49	129 546,46
Commissions de souscriptions	133 980,00	166 868,00
Frais d'acquisition	145 252,85	242 210,00
Diverses charges d'exploitation	61 976,36	72 372,63
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	2 630,35	-
Total II (charges d'exploitation)	505 036,05	610 997,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II	-223 172,85	-201 919,09
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	75 964,83	75 754,98
Autres produits financiers	110 531,94	25 308,93
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
Total I (produits financiers)	186 496,77	101 063,91
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	80 853,52	87 174,88
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II (charges financières)	80 853,52	87 174,88
Résultat financier C = I - II	105 643,25	13 889,03
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	6 240,00
Total I (produits exceptionnels)	-	6 240,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	15 087,59
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II (charges exceptionnelles)	-	15 087,59
Résultat exceptionnel D = I - II	-	-8 847,59
Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)	1 786 323,71	1 170 615,85

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	21 155 270,00	2 697 000,00	-	23 852 270,00
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Total	21 155 270,00	2 697 000,00	-	23 852 270,00

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2024
Provisions pour gros entretiens	300 000,00	-	194 750,00	105 250,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	2 630,35	2 630,35	-
Total	300 000,00	2 630,35	197 380,35	105 250,00

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	89 555,88	89 555,88	-
Créances fiscales	1 528,05	1 528,05	-
Débiteurs divers	1 604 124,47	1 604 124,47	-
Total	1 695 208,40	1 695 208,40	-

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunts	4 246 996,33	361 697,18	3 885 299,15
Dépôts de garantie des locataires	247 193,39	-	247 193,39
Locataires, avance sur charges	48 070,93	48 070,93	-
Dettes fiscales	9 299,20	9 299,20	-
Associés solde sur distribution	366 791,08	366 791,08	-
Créditeurs divers	83 376,77	83 376,77	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	78,55	78,55	-
Total	5 001 806,25	869 313,71	4 132 492,54

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Capital souscrit	20 089 120,00	498 240,00	-	20 587 360,00
Prime d'émission	5 387 920,92	238 003,20	-	5 625 924,12
Prélèvement sur prime d'émission	-3 773 395,83	-279 232,85	-	-4 052 628,68
Total	21 703 645,09	457 010,35	-	22 160 655,44

Le capital social au 31/12/2024 est composé de 128 671 parts
La prime d'émission unitaire est de 50 €

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
	83 455,00	-	-	83 455,00

Engagements reçus
Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

Engagement hors-bilan au 31/12/2024

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

Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2024 (€)	Achat d'immeuble	Dotation (€) Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente d'immeuble	Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2024	Montant provision 31/12/2024 (€)
Dépenses prévisionnelles sur 2024	137 000,00	-	-	-	-137 000,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2025	118 000,00	-	-	-	-25 000,00	93 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026	45 000,00	-	-	-	-32 750,00	12 250,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Total	300 000,00	-	-	-	194 750,00	105 250,00

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Immobilisations financières contrôlées

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs	148 675 €	-201 722 €
Ecart d'acquisition	-	-
Total (prix acquisition)	148 675 €	-201 722 €

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts courus
Prêts aux filiales	1 071 250	75 965
Comptes courants	253 540	18 137

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	1 502 346	1 502 346	169 205	73 197	-73 197	169 205	100 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
Total	1 502 346	1 502 346	169 205	73 197	-73 197	169 205	-

	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	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Détail du compte de résultat du 31/12/2024

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers de vos immeubles	1 625 693,13	1 429 814,01
Charges et taxes refacturées aux locataires	182 527,85	187 914,00
Autres produits	152 586,40	112 228,81
Reprise de provisions gros entretiens	194 750,00	-
Total	2 155 557,38	1 729 956,82
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produit	182 527,85	187 914,00
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	-	-
- dont autre charges immobilières	69 176,22	174 549,32
- dont honoraires de relocation	-	-
- dont honoraires divers	-	-
Total	251 704,07	362 463,32
Résultat de l'activité immobilière	1 903 853,31	1 367 493,50

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 630,35	-
Reprises de provisions pour litiges	-	-
Frais d'acquisitions repris sur la prime d'émission	145 252,85	-
Frais d'acquisitions et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	133 980,00	409 078,00
Total	281 863,20	409 078,00
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	-	-
- dont commission de gestion - 8 % HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés	161 196,49	129 546,46
- dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions	133 980,00	166 868,00
Autres services extérieurs	-	-
- dont honoraires de commissaire aux comptes	7 500,00	7 339,82
- dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	21 950,00	20 700,00
- dont honoraires dépositaire	5 964,94	14 000,00
- dont rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
- dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	145 252,85	242 210,00
- dont honoraires divers	15 139,81	19 060,64
- dont impôts et taxes	1 176,00	1 412,00
- dont frais actes	240,00	9 860,17
- dont diverses charges de gestion courante	10 005,61	-
- dont dépréciation sur créances clients	2 630,35	-
Total	505 036,05	610 997,09
Résultat d'exploitation	-223 172,85	-201 919,09

Résultat financier (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits financiers		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	186 496,77	101 063,91
Total	186 496,77	101 063,91
Charges financières		
Interêts d'emprunt	80 853,52	87 174,88
Total	80 853,52	87 174,88
Résultat financier	105 643,25	13 889,03

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits exceptionnels		
Reprise sur provision et dépréciation exceptionnelles	-	6 240,00
Total	-	6 240,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	6 240,00
Locataire irrécouvrable	-	8 847,59
Total	-	15 087,59
Résultat exceptionnel	-	-8 847,59

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 31/12/2024 (€)
Détection directe						
Maubeuge	179 m²	20/06/2013	318 621	290 000	28 621	210 000
Limoges	218 m²	07/02/2014	602 150	525 000	77 150	630 000
Alençon	629 m²	07/04/2014	537 150	465 000	72 150	270 000
Pamiers	110 m²	23/07/2014	235 933	205 000	30 933	90 000
Douai	304 m²	23/09/2014	488 112	455 000	33 112	290 000
Paris	41 m²	28/09/2015	393 523	370 000	23 523	470 000
Montrouge	109 m²	09/12/2016	547 287	508 000	39 287	620 000
Saint-Jean-de-Soudain	379,96	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	160 000
Troyes	178 m²	01/08/2018	375 900	350 000	25 900	360 000
Châteauroux	82 m²	21/12/2018	250 744	220 000	30 744	250 000
Freyming-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	1 770 000
Montpellier	562 m²	28/09/2020	2 000 000	1 824 159	175 841	2 000 000
Limoges	211 m²	11/03/2020	1 005 100	937 300	67 800	980 000
Rivières	1 526 m²	30/06/2020	2 235 300	2 150 000	85 300	1 860 000
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	280 000
Lens	222 m²	31/03/2021	391 600	355 000	36 600	380 000
Montreuil	284 m²	06/07/2021	764 280	710 000	54 280	840 000
Montelimar	431 m²	30/03/2022	861 000	770 000	91 000	880 000
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	1 130 000
Paris 17	60	21/09/2023	721 485	650 000	71 485	660 000
Paris 10	75 m²	21/09/2023	962 885	870 000	92 885	800 000
Auxerre	354 m²	23/09/2024	1 635 700	1 550 000	85 700	1 690 000
Boulogne-Billancourt	98 m²	25/09/2024	901 300	837 000	64 300	920 000
Total détention directe	11 191 m²	-	25 142 237	23 267 029	1 875 208	24 000 000
Détection indirecte						
Agen (SCI Antares 100 %)	650 m²	26/02/2018	1 181 101	1 068 000	113 101	990 000
Evreux (SCI Antares 100 %)	160 m²	29/06/2018	1 102 500	980 000	122 500	680 000
Total détention indirecte	810 m²	-	2 283 601	2 048 000	235 601	1 670 000
Total	12 001 m²	-	27 425 838	25 315 029	2 110 809	25 670 000

Participation contrôlées	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valorisation au 31/12/2024 (€)
SCI Antares (100 %)	27/12/2017	148 675	143 675	5 000	-201 722
Total	-	148 675	143 675	5 000	-201 722

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 31/12/2024			128 671
En €	Montant total	Montant par part	
Placement immobiliers	23 852 270,00	-	
Autre actifs nets ⁽¹⁾	-950 446,91	-	
Valeur comptable	22 901 823,09	177,99	
Valeur vénale des immobilisations locatives	24 000 000,00	-	
Autre actifs nets ⁽¹⁾	-1 300 843,91	-	
Valeur de réalisation	22 699 156,09	176,41	
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription)	2 808 829,57	-	
Frais de notaire et droit d'enregistrement ⁽²⁾	1 681 860,00	-	
Frais broker ⁽³⁾	898 450,00	-	
Valeur de reconstitution ⁽⁴⁾	28 088 295,66	218,30	

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

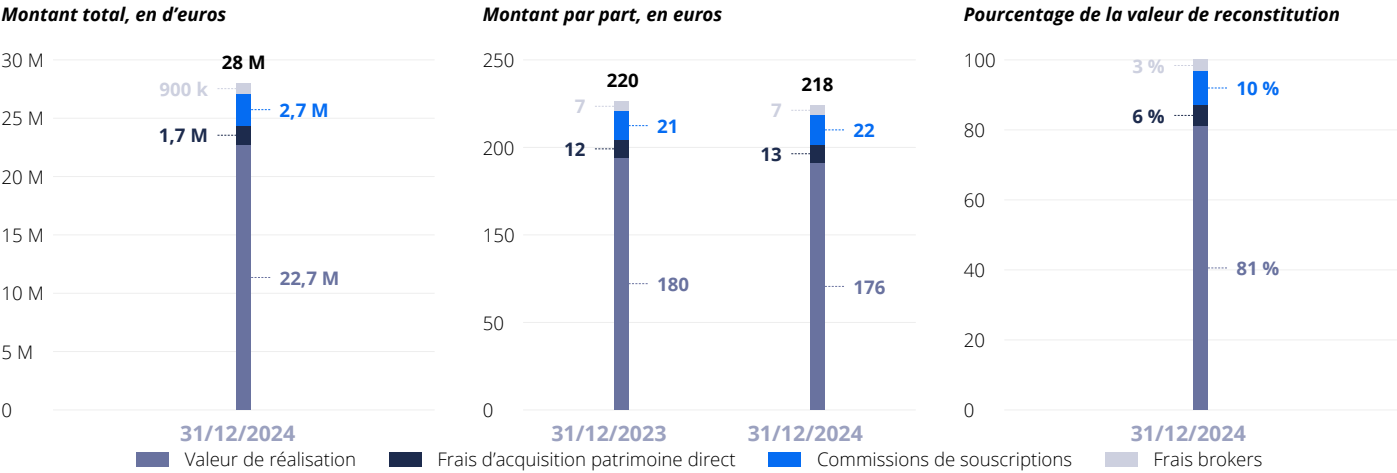
⁽²⁾ Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2024.

⁽³⁾ Les frais de brokers sont calculés forfaitairement au 3,5% du prix d'acquisition.

⁽⁴⁾ Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 217,47 €

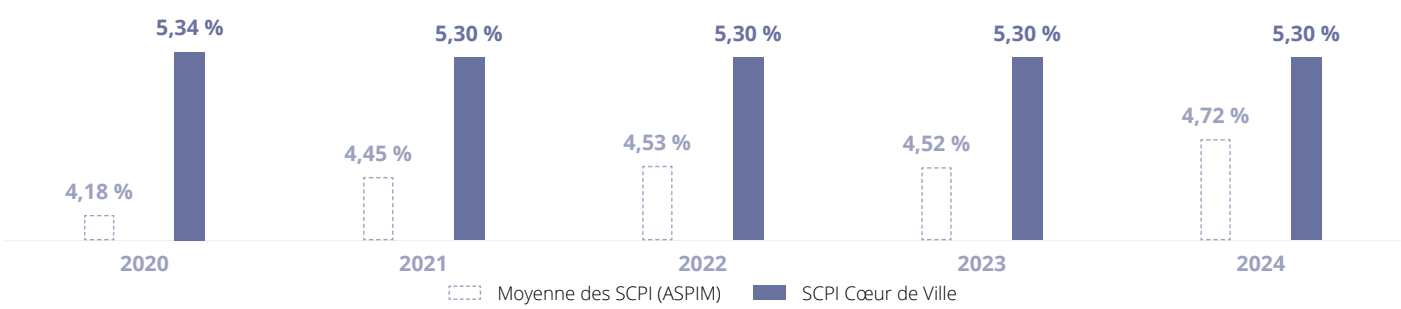
Année	2023	2024	Variation
Valeur de reconstitution par part	220,14 €	218,30 €	-0,84 %

Composition de la valeur de reconstitution



Taux de distribution

Comparaison du taux de distribution de la SCPI Cœur de Ville vs moyenne du marché sur les cinq dernières années



S’agissant du taux de distribution de la SCPI, Cœur de Ville a distribué un dividende de 11,13 € par part en pleine jouissance au cours de l’exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l’ASPIM, un taux de distribution de 5,30 %. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé(e), versé au titre de l’année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1^{er} janvier de l’année n.

TRI 5 ans

3,14 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d’un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d’acquisition au 1^{er} janvier 2020 et le prix de retrait au 31 décembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

TRI 10 ans

4,57 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d’un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d’acquisition au 1^{er} janvier 2015 et le prix de retrait au 31 décembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur de Ville est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l’année 2024, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d’investissement » et l’évaluation de l’impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur de Ville ne prennent pas en compte les critères de l’Union européenne en matière d’activités économiques durables sur le plan environnemental.

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



Actif d’Evreux,
acquis en juin 2016



6. Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale

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

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 2024 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

Actif d'Evreux,
acquis en juin 2016

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 COEUR DE VILLE clos le 31 décembre 2024.

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 COEUR 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 2024, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 1 339 800 euros, correspondant à la souscription de 6 380 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 26 213 284,12 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 2 nouveaux actifs en 2024, un en Ile-de-France et un en Régions.

Ces acquisitions représentent, au total, près de 452 m² supplémentaires de commerces, loués, d'une part à l'enseigne KFC, et d'autre part à l'agence VANNEAU IMMOBILIER.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2024 de ces nouveaux actifs est de 6,55 % acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 4,40 % acte en main et 10,48 % acte en main.

Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 25 315 029 € hors droits, soit 27 425 838 € acte en main.

Nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR DE VILLE, réalisée à la fin de l'exercice 2024 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine (filiale comprise) était de 25 670 000 € hors droits.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR 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 31 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net positif de 1 786 323,71 €, contre 1 170 615,85 € pour l'exercice précédent. Pour chaque part, le résultat net est de 14,20 €, contre 10,13 € pour l'exercice 2023. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 271 593,56 € et la réserve de plus-value de cession de 83 455 €) est ainsi de 2 141 372,27 €.

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

- Distribution de dividendes pour 1 400 204,62 € (soit 11,13 € par part),
- Affectation à la réserve de plus-value de cession pour 83 455 €,
- Affectation en report à nouveau pour 657 712,65 €.

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 31 mars 2025 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, cette dernière ayant été débattue au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable. En effet, la Société de Gestion propose une modification statutaire visant à introduire un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits. Ce mécanisme permet de compenser les demandes de retraits avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à la modification statutaire envisagée, 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 14 mai 2025, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 31 mars 2025 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Monsieur Fabrice Léger,
Président 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 CŒUR DE VILLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 1er janvier 2024 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 le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

**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 œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions 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 2024, la commission de souscription s'élève à 133.980,00 € 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 2024, la commission de gestion s'élève à 161.196,49 € 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 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

**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 Ordinaire, 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 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 786 323,71 € et un capital social nominal de 20 670 815 €.

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 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 2 141 372,27 € (Résultat 2024 : 1 786 323,71 € + Report à nouveau : 386 119,07 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 1 400 204,62 € (soit 11,13 € par parts en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 657 712,65 €.

3 Troisième résolution Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 2024 à :

- Valeur comptable : 22 901 823 €, soit 177,99 € par part ;
- Valeur de réalisation : 22 699 156 €, soit 176,41 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 28 088 296 €, soit 218,30 € par part.

4 Quatrième résolution Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

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

5 Cinquième résolution Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant 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% du total de la valeur des actifs immobiliers, détenus, directement ou indirectement, par la Société.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, et 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.

6 Sixième résolution Élection des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (M. Fabrice LEGER, Mme Patricia DE FIGUEIREDO, M. Jacques BALESE, M. Jean ROLLAND, M. Samuel PIOVESAN, la SOCIETE CIVILE LES ENFANTS ROUGES représentée par M. François CHAILLET et M. Thomas CARBONNIER) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte de la décision de Mme Patricia DE FIGUEIREDO, M. Jacques BALESE, M. Jean ROLLAND et la SOCIETE CIVILE LES ENFANTS ROUGES de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre trois (3) et douze (12)) serait fixé à 4 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 4 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année de naissance	Code postale	Ville	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
Monsieur Fabrice LEGER (R)	1967	16100	COGNAC	10	Président du Conseil de Surveillance	Président de société Expert en évaluation immobilière
Madame Amélie SACRE (C)	1985	92700	COLOMBES	10	-	Consultante RSE indépendante
Monsieur Samuel PIOVESAN (R)	1960	07340	BROSSAINC	60	Membre du Conseil de Surveillance	Conseiller indépendant en gestion de patrimoine
Monsieur Thomas CARBONNIER (R)	1983	75001	PARIS	10	Membre du Conseil de Surveillance	Avocat fiscaliste Fondateur coordinateur pédagogique et enseignant

(R) Candidat en renouvellement
(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte du fait que sont exclusivement pris en compte, conformément à la réglementation et aux statuts de la Société, les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée Générale.

7

Septième résolution

Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du Commissaire aux Comptes (CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES), pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société appelé(s) à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

8

Huitième 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.



📍 135 avenue de Wagram, 75017 Paris
☎ 01 42 89 19 52
✉ contact@sogénial.fr
🌐 sogénial.fr

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