



Société Civile de Placements Immobiliers
dédiée à l'investissement en murs de magasins



Rapport annuel 2015



SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE SPECIALISTE DE L'IMMOBILIER DEPUIS 1981

Sommaire

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

3



LA SCPI CŒUR DE VILLE

4

LE MOT DU GÉRANT

5

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

6

Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

DONNÉES FINANCIÈRES

11

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2015

21

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

26

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

28

Rapport général
Rapport spécial



PROJET DE RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30 JUIN 2016

29



Carte d'identité de la société de gestion

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

JEAN-MARIE SOUCLIER - PRESIDENT

CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Jean-Marie SOUCLIER Président
- Gérard AUFFRAY Administrateur
- Michel Ginot Administrateur
- Groupe Gérard AUFFRAY Administrateur

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322982075

Adresse : 5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS
 Tél. : 01.42.89.19.52
 Fax : 01.42.89.18.80
 Nous contacter : contact@sogenial.fr
 Retrouvez-nous sur Internet : www.sogenial.fr

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

Conformité A.M.F. de la société de gestion

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

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

Contrôle interne de la société de gestion

Le contrôle interne est effectué par la société APLITEC.

Suivi des conflits d'intérêts

Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2015.

■ ■ ■ Cœur de Ville est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, exclusivement 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 de Cœur de Ville

Président

- Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST Gérante de Société et Expert Immobilier

Membres

- Monsieur Jacques BALESE Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant
- Madame Patricia DE FIGUEIREDO Journaliste
- Monsieur André HALOCHE Notaire retraité
- Monsieur Jean MEIMON Président de Société retraité
- Monsieur Frank PARTHENAY Responsable des partenariats au sein d'une compagnie d'assurance
- Monsieur Jean ROLLAND Conciliateur de justice et ancien président de Sociétés de Crédit-Bail Immobilier

Le Conseil de Surveillance est élu par la première assemblée générale constitutive de la Société du 5 décembre 2012, pour une durée courant jusqu'à la date d'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social complet de la société. Il sera donc renouvelé cette année par l'Assemblée Générale de la société pour une durée de 3 ans.

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a été nommée en qualité d'expert immobilier chargé de procéder à l'évaluation annuelle du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville par l'assemblée générale constitutive du 5 décembre 2012, pour une durée de 4 ans.

Commissaire aux comptes

Société CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

La société CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de commissaire aux comptes titulaire, le Commissaire aux comptes a été désigné pour une durée de six ans, par l'assemblée générale constitutive du 5 décembre 2012.

Le mot du gérant



Chers associés,

L'année 2015 fut une année record pour la collecte des SCPI avec 4,275 milliards d'euros de collecte. Ce chiffre, en très forte hausse par rapport à 2014, témoigne de l'engouement des français pour la pierre-papier.

Cette année fut également une année très active sur le marché de l'investissement immobilier avec près de 29 milliards d'euros d'investissements dont 4,3 milliards d'euros en commerces.

Ces chiffres record conduisent naturellement à une baisse des taux de rendement à l'investissement et donc à une augmentation des prix de vente, notamment pour les grandes capitales régionales et encore plus pour Paris.

Cela ne nous a pas empêché de réaliser cette année notre premier investissement à Paris avec une boutique dans le 11^{ème} arrondissement à l'enseigne de l'Atelier du Sourcil.

Une autre conséquence est la baisse du taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) des SCPI qui est passé en moyenne sous la barre des 5 % en s'établissant à 4,85 % pour les SCPI d'immobilier d'entreprise et 4,90 % pour les SCPI de commerces. Malgré cela, nous avons pu confirmer notre objectif de distribution pour 2015 avec un TDVM de 5%.

La qualité des biens acquis par votre SCPI se traduit cette année encore par une augmentation de la valorisation du patrimoine après expertise qui progresse de 1,61 %.

Cœur de Ville est, et restera, une SCPI dont 100 % des investissements sont réalisés en commerces, afin de vous faire bénéficier de la qualité de ces actifs ainsi que de la pérennité des performances qu'offre le secteur des murs de magasins qui fait notre spécificité depuis de nombreuses années et particulièrement à une époque où ce complément de retraite pourrait être opportun.

Enfin, le capital de la SCPI ayant été fixé à 8 Millions d'euros, Cœur de Ville peut d'ores et déjà recevoir vos nouvelles souscriptions.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Une augmentation de la
valorisation du patrimoine
après expertise qui
progresse de 1,61 %.

Jean-Marie SOUCLIER
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Rapport de la société de gestion



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2015 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

Cette année, votre
Conseil de Surveillance
sera renouvelé.

Les Commissaires aux comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur 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 en Assemblée Générale Ordinaire.

Cette année, vous devez renouveler votre Conseil de Surveillance, nous vous invitons à porter une attention particulière à cette résolution.

La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER

Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2015

Capital nominal	:	2 428 960,00 €
Prime d'émission	:	607 240,00 €
Total des souscriptions	:	3 036 200,00 €
Nombre de parts	:	15 181
Nombre d'associés	:	41
Valeur de retrait au 31.12.2015 (= Valeur I.S.F.)	:	177,80 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

En 2015, la SCPI Cœur de Ville a investi dans un nouvel actif immobilier qui constitue son premier actif parisien.

71, rue de Charenton, 75012 Paris

Time Workshop (Enseigne Atelier du Sourcil)

Date d'acquisition : 28 septembre 2015

Surface : 41,00 m²

Montant acte en main : 395 000,00 €

Loyer annuel actuel : 24 000,00 €

Taux de rendement immobilier net : 6,08 %



Le patrimoine de la SCPI Coeur de Ville

Centre commercial Corgnac 87000 Limoges

Pharmacie de la Borie - pharmacie, parapharmacie, orthopédique



37, rue de la mairie 59500 Douai

Maroquinerie FLORENCE
maroquinerie indépendante



28, rue aux Sieurs 61000 Alençon

MIM - Enseigne nationale de Prêt à porter pour femme

13, rue de la République 09100 Pamiers

NOCIBE - Enseigne nationale de parfumerie



19 avenue Jean Mabuse 59600 Maubeuge

Z - Enseigne de prêt-à-porter

GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2015, les loyers représentent 84 % des recettes globales de la SCPI.

Au 31 décembre 2015, les charges d'exploitation représentent 18 % des recettes locatives de la SCPI. Ces charges correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, commission bancaire, évaluateur, dépositaire).

Au 31 décembre 2015, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 97 % aux locataires.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2015

Superficie globale (m²)	1473,04
Superficie vacante (m²)	0
Taux d'occupation physique annuel	100 %
Taux d'occupation financier annuel	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

	LOCAUX COMMERCIAUX
PARIS	17 %
RÉGION PARISIENNE	0 %
PROVINCE	83 %
TOTAUX	100%

SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

IMMEUBLES	SURFACE TOTALE AU 31.12.2015	SURFACES VACANTES AU 31.12.2015
MAUBEUGE	170,00 m²	0 m²
LIMOGES	218,57 m²	0 m²
ALENCON	629,00 m²	0 m²
PAMIER	110,27 m²	0 m²
DOUAI	304,20 m²	0 m²
PARIS	41,00 m²	0 m²
TOTAL SCPI	1473,04 m²	0 m²

PARTS DE LA SCPI CŒUR DE VILLE

La SCPI CŒUR DE VILLE est à capital variable, il n'y a donc pas de marché secondaire. Au cours de l'exercice 2015, 1 996 parts ont été soucrites.

Date de création : 05 décembre 2012

Date d'ouverture au public : 25 mars 2013

Prix nominal de la part : 160,00 €

ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2015	NOUVELLES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2015	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12/2015
2015	2 428 960,00 €	319 360,00 €	15181	41	36 926,00 €	200,00 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PART EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS OU LES RETRAITS
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	1269	9,57%	0	0	100

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015
Prix de souscription d'exécution ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	200	200	200
Dividende versé au titre de l'année	0	8,8	10
Rentabilité de la part *	0,00%	4,40%	5,00%
Report à nouveau par part **		0,009170269	0,235680785

* Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription

** Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au cours de l'exercice 2015, votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement bancaire.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

La société de gestion ne verse pas de rémunération variable à ses collaborateurs.

En 2015 deux collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2015 a représenté 294.299 € pour un effectif de 4,7 équivalent temps plein.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier aux preneurs de risques s'est élevé à 187.000 €.



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQS DERNIERS EXERCICES (H.T.)

	2015 (€)			% DU TOTAL DES REVENUS			2014 (€)			% DU TOTAL DES REVENUS			2013 (€)			% DU TOTAL DES REVENUS		
REVENUS																		
- Recettes locatives brutes	180 249,01	11,87	99,47%	121 138,78	9,19	97%	12 391,51	1,62	90%									
- Produits financiers	301,42	0,02	0,17%	555,37	0,04	0%	1 396,00	0,18	10%									
- Produits divers	653,64	0,04	0,36%	3 649,90	0,28	3%			0%									
* TOTAL	181 204,07	11,94	100,00%	125 344,05	9,51	100%	13 787,51	1,81	100%									
CHARGES (1)																		
- Commission de gestion	14 177,51	0,93	7,82%	9 975,04	0,76	8%	921,82	0,12	7%									
- Autres frais de gestion	19 063,29	1,26	10,52%	14 511,27	1,10	12%	11 056,94	1,45	80%									
- Entretien du patrimoine	-	-	0,00%	1 827,02	0,14	1%	868,74	0,11	6%									
- Charges locatives non récupérables	2 031,03	0,13	1,12%	679,23	0,05	1%	122,96	0,02	1%									
Sous-total charges externes	35 271,83	2,32	19,47%	26 992,56	2,05	22%	12 970,46	1,70	94%									
Amortissements nets (3)																		
- patrimoine	-		0,00%	-		0%	-		0%				-		0%			
- autres	570,02	0,04	0,31%	1 211,39	0,09	1%	580,91	0,08	4%									
Provisions nettes (3)																		
- pour travaux	1 802,50	0,12	0,99%	575,47	0,04	0%	115,23	0,02	1%									
- autres	-		0,00%			0%	-		0%									
Sous-total charges internes	2 372,52	0,16	1,31%	1 786,86	0,14	1%	696,14	0,09	5%									
* TOTAL																		
* RESULTAT COURANT	143 559,72	9,46	79,23%	96 564,63	7,32	77%	120,91	0,02	1%									
* RESULTAT EXCEPTIONNEL																		
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement																		
Revenus distribués (2)	134 983,33	8,89	74,49%	84 870,75	6,44	68%												

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014 DEPUIS L'ORIGINE DES FONDS	DURANT L'ANNEE 2015 (€)	TOTAL AU 31/12/2015 (€)
Fonds collectés	2 637 000,00	399 200,00	3 036 200,00
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	244 651,62	25 000,00	269 651,62
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	156 047,50	36 926,00	192 973,50
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	1 940 000,00	370 000,00	2 310 000,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actif			
- Dépôts et cautionnements		-	-
Sommes restant à investir	296 300,88	-32 726,00	263 574,88

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2015 (€)	EXERCICE 2014 (€)	EXERCICE 2015 (€)	EXERCICE 2014 (€)
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	180 249,01	121 138,78	11,87	9,19
Excédent brut d'exploitation	83 704,82	-220 347,00	5,51	-16,71
Résultat de l'exercice	143 258,30	96 009,26	9,44	7,28
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	2 428 960,00	2 109 600,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	2 585 729,14	2 298 286,13	170,33	174,31
Immobilisations locatives	2 310 000,00	1 940 000,00	152,16	147,14
III - Patrimoine				
Valeur vénale des immeubles	2 391 000,00	1 983 000,00	157,50	150,40
Valeur comptable	2 585 729,14	2 298 286,13	170,33	174,31
Valeur de réalisation	2 669 858,26	2 343 048,57	175,87	177,71
Valeur de reconstitution	3 161 206,58	2 764 795,74	208,23	209,69



ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

		31/12/2015		
		VALEURS BILANTIELLES (€)		VALEURS ESTIMÉES (€)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+	2 310 000,00	+	2 391 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		3 129,12		3 129,12
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	+	2 306 870,88	+	2 387 870,88
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	66 322,59	+	66 322,59
Autres créances	+	4 595,31	+	4 595,31
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	350 562,86	+	350 562,86
Provisions générales pour risques et charges				
Provision pour litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	-	18 250,00	-	18 250,00
Dettes d'exploitation	-	31 583,55	-	31 583,55
Dettes diverses	-	12 471,18	-	12 471,18
Dettes diverses/Distribution	-	35 625,00	-	35 625,00
TOTAL II	+	323 551,03	+	323 551,03
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	5 373,44	+	5 373,44
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-	50 066,21	-	50 066,21
TOTAL III	-	-44 692,77		-44 692,77
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+	2 585 729,14		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*				2 666 729,14

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1^{er} juillet 1971

ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLE ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE 01/01/2015	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	2 108 000,00		320 960,00	2 428 960,00
Capital en cours de souscription	1 600,00		-1 600,00	-
Primes d'émission				
Primes d'émission	527 000,00		80 240,00	607 240,00
Primes d'émission en cours de souscription	400,00		-400,00	-
Prélèvement sur prime d'émission	-400 699,12		-61 926,00	-462 625,12
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
+/- values réalisées sur cessions immeubles				
Réserves				
Report à nouveau		3 577,87		3 577,87
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014	96 564,63	-96 564,63	-	
Résultat de l'exercice 2015			143 559,72	143 559,72
Acomptes sur distribution			-134 983,33	-134 983,33
TOTAL GÉNÉRAL	2 332 865,51	-92 986,76	345 850,39	2 585 729,14



COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2015

PRODUITS (Hors Taxes)	2015 (€)	2014 (€)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	180 249,01	121 138,78
Charges facturées	35 421,34	43 896,23
Produits annexes		
Autre produits divers	1,94	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	215 672,29	165 035,01
Honoraires de Souscriptions		
Transfert de charge d'exploitation	61 926,00	318 143,12
Reprises des provisions d'exploitation		
Provisions Créances irrécouvrables		
Provisions Créances Douteuses		
Provisions Grosses Réparations		
Provisions pour Litiges		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	61 926,00	318 143,12
Produits financiers	301,42	555,37
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	301,42	555,37
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels s/activités immobilières		
Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		
TOTAL GÉNÉRAL	277 899,71	483 733,50



COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2015 (SUITE)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 31/12/2015	2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	34 769,64	40 246,33
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions		
Travaux d'entretien	591,86	1 827,02
Autres charges immobilières	1 439,17	679,23
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	36 800,67	42 752,58
Rémunération de la société de Gestion	14 177,51	9 975,04
Honoraire de Souscriptions	36 926,00	102 841,50
Frais d'acquisition	25 000,00	215 301,62
Diverses charges d'exploitation	19 063,29	14 511,27
Dotation aux amortissements d'exploitation	570,02	575,47
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs		
Provisions pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	1 802,50	1 211,39
Provisions pour litiges		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	97 539,32	344 416,29
Charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	-	-
Amendes Fiscales & Pénales		
Charges exceptionnelles s/activités immobilières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	143 559,72	96 564,63
TOTAL GENERAL	277 899,71	483 733,50



INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Loyers	180 249,01 €
Charges facturés	35 421,34 €
Autres produits divers	1,94 €
PRODUITS DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	215 672,29 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	34 769,64 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	591,86 €
Grosses réparations	-
Autre charges immobilières	1 439,17 €
CHARGES IMMOBILIÈRES	36 800,67 €
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	178 871,62 €
Charges d'exploitation de la société	95 166,80 €
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION	83 704,82 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 372,52 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	61 926,00 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	143 258,30 €
Produits financiers	301,42 €
Charges financières	-
RÉSULTAT NET OPÉRATIONS FINANCIÈRES	301,42 €
RÉSULTAT COURANT	143 559,72 €
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES	-
RÉSULTAT NET COMPTABLE	143 559,72 €

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

	2014 (€)	2015 (€)
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	1 182 876,88	365 499,79
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	96 564,63 €	143 559,72 €
Cessions d'actifs	- €	- €
Régularisation des immobilisations incorporelles	- €	- €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	793 656,88 €	337 274,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	26 071,51 €	32 121,59 €
Dotation aux provisions	1 786,86 €	2 372,52 €
Dépôts reçus	12 250,00 €	6 000,00 €
Total des ressources	930 329,88 €	521 327,83 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	12 836,22 €	23 044,51 €
Distribution de l'exercice :	- €	- €
- Solde du dividende de l'exercice précédent	- €	8 236,92 €
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	84 870,75 €	134 983,33 €
- Acomptes sur liquidation d'actifs	- €	- €
Acquisitions d'Actifs	1 650 000,00 €	370 000,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	- €	- €
Dépôts réglés	- €	- €
Total des emplois	1 747 706,97 €	536 264,76 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	365 499,79 €	350 562,86 €



DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

CHARGES IMMOBILIÈRES		36 800,67 €
Charges récupérables au près des locataires	34 769,64 €	
Grosses réparations couvertes par des provisions	- €	
Travaux d'entretien et de réparation	591,86 €	
Impôts et taxes	- €	
Honoraires liés aux contentieux locatifs	- €	
Honoraires de relocation	- €	
Primes d'assurances	1 439,17 €	
Honoraires divers	- €	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		70 166,80 €
RÉMUNÉRATION DE GÉRANCE		51 103,51 €
8% des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées	14 177,51 €	
HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS , soit 9,25% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	36 926,00 €	
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS		19 063,29 €
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	6 432,00 €	
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	3 633,00 €	
Honoraires dépositaires	6 819,67 €	
Cotisation ASPIM	- €	
Redevance AMF	1 500,00 €	
Rémunération et frais du conseil de surveillance	- €	
Honoraires divers	- €	
CVAE CFE	- €	
Frais d'actes	238,62 €	
Diverses charges de gestion courante	440,00 €	
FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION		25 000,00 €
FRAIS DE VENTE PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS		2 372,52 €
Détail de ces frais au point «état des provisions»		
CHARGES FINANCIÈRES		- €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		- €
Indemnités judiciaires		
Locataire irrécouvrable		

TABEAU DE FINANCEMENT

PRODUITS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		215 672,29 €
Dont loyers de vos immeubles	180 249,01 €	
Dont charges refacturées	35 421,34 €	
Dont autres produits	1,94 €	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		61 926,00 €
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	- €	
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	- €	
Dont reprises de provisions pour litiges	- €	
Dont transferts de charges	61 926,00 €	
Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	- €	
PRODUITS FINANCIERS		301,42 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	- €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		- €
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles	- €	
Article 700, refacturé aux locataires	- €	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		277 899,71 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		134 339,99 €
Résultat		143 559,72 €

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2015, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » et dans l'état « Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2015 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

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

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base de 1% des loyers quittancés au cours de l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01.01.2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2015
Terrains et constructions locatives	1 940 000,00	370 000,00		2 310 000,00
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction				
Immobilisations en cours				
	1 940 000,00	370 000,00	-	2 310 000,00

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01.01.2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2015
Provisions pour grosses réparations	1 326,62	1 802,50		3 129,12
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour litige et risque				
Provisions pour créances d'exploitation				
	1 326,62	1 802,50	-	3 129,12
AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014				
Report à nouveau antérieur	120,91	3 577,87	120,91	3 577,87
Résultat de l'exercice 2014	96 564,63		-	96 564,63
Résultat de l'exercice 2015		143 559,72		143 559,72
Dividendes versés aux associés			134 983,33	-134 983,33
Report à nouveau			3 577,87	-3 577,87
	96 685,54	147 137,59	138 682,11	105 141,02

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	66 322,59	66 322,59	
Créances fiscales	4 595,31	4 595,31	
Débiteurs divers	-	-	
TOTAL	70 917,90	70 917,90	

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 38.072,21 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 4.506,68 €.

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer (principalement suite aux acquisitions d'immeubles soumis à TVA).

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	18 250,00		18 250,00
Locataires, avance sur charges			
Dettes fiscales	12 022,92	12 022,92	
Associés solde sur distribution	-	-	
Créditeurs divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 583,55	31 583,55	
	61 856,47	43 606,47	18 250,00

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 8.969,50 € sur les loyers à venir, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la tva à payer de decembre 2015.

Les dettes fournisseurs sont des factures non parvenues correspondant aux honoraires d'expertises et de commissariat aux comptes et de depositaire principalement.

CAPITAL	Valeurs brutes au 01.01.2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2015
Capital souscrit	2 109 600,00	319 360,00		2 428 960,00
Prime d'émission	527 400,00	79 840,00		607 240,00
Prélèvement sur prime d'émission	400 699,12	61 926,00		462 625,12

Le capital social au 31/12/2015 est composé de 15.181 parts,
La prime d'émission unitaire est de 40 €.

2 236 300,88

337 274,00

-

2 573 574,88

ENGAGEMENTS HORS BILAN :

Néant



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2015

	Désignation des immeubles	Surface	Date acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits	Frais acquisition	Prix Acte en Main	Valeur expertise 2015	Évolution
1	MAUBEUGE	170 m ²	20/06/13	290 000,00 €	28 620,93 €	318 620,93 €	285 000,00 €	-1,72%
2	LIMOGES	218,57 m ²	07/02/14	525 000,00 €	77 984,96 €	602 984,96 €	525 000,00 €	0,00%
3	ALENCON	629 m ²	07/04/14	465 000,00 €	74 000,00 €	539 000,00 €	476 000,00 €	2,37%
4	PAMIER	110,27 m ²	23/07/14	205 000,00 €	30 933,33 €	235 933,33 €	205 000,00 €	0,00%
5	DOUAI	304,20 m ²	23/09/14	455 000,00 €	33 112,40 €	488 112,40 €	490 000,00 €	7,69%
6	PARIS	41 m ²	28/09/15	370 000,00 €	25 000,00 €	395 000,00 €	410 000,00 €	10,81%
	TOTAL			2 310 000,00 €	269 651,62 €	2 579 651,62 €	2 391 000,00 €	3,51%



ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la clôture de l'exercice et à la détermination des valeurs suivantes :

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

Nombre de parts au 31/12/2015		15 181
	Total 2015	Par part 2015
Placements immobiliers	2 306 870,88 €	
Autres actifs nets*	278 858,26 €	
Valeur comptable	2 585 729,14 €	170,33 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 391 000,00 €	
Autres actifs nets*	278 858,26 €	
Valeur de réalisation	2 669 858,26 €	175,87 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution - Dont 11,06 % TTC du prix de souscription	295 286,32 € 295 286,32 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI - Dont frais de notaire et droit d'enregistrement (6,20 %) - Dont frais de commercialisation (2,00 %)	196 062,00 € 148 242,00 € 47 820,00 €	
Valeur de reconstitution	3 161 206,58 €	208,23 €

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur de Ville.

Au titre de l'exercice 2015, la SCPI Cœur de Ville a émis 1996 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI a vu l'acquisition d'un nouvel actif, situé à Paris, au titre de l'exercice 2015. Cet investissement représente un montant de 395.000 € frais et droits inclus. Le taux de rendement immobilier net de ce nouvel actif est de 6.08 % et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 7,42 % et 8,67 %.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à 3.310.000,00 €, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France. Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise du patrimoine est de 2.391.000,00 €, soit une augmentation de 1,61 % de la valeur du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville.

Malgré un contexte général difficile, le taux d'occupation financier s'est élevé à 100 % au 31 décembre 2015.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2015 est de 10 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

Le montant des honoraires versés à la société de gestion SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant à la gestion de la SCPI Cœur de Ville et à la gestion du patrimoine immobilier, a été vérifié.

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

Les membres du Conseil de Surveillance vous recommandent d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées en Assemblée Générale Ordinaire.

Malgré un contexte difficile, le taux d'occupation financier s'est élevé à 100 % au 31 décembre 2015.

Catherine DARGENT-AHLQVIST
Président du Conseil de Surveillance

Rapport d'activité

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CŒUR DE VILLE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans l'annexe, votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Paris, le 13 juin 2016
Stéphane LIPSKI
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Rapport spécial

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 5 décembre 2012 par l'adoption des statuts, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

D'après l'article 22 des statuts, la Société de gestion perçoit, les rémunérations suivantes:

• Commission de souscription

Afin de préparer les augmentations de capital, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement la Société reçoit une commission de souscription de 9,25% HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital.

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 36 926,00 euros hors taxes.

• Commission de gestion

Pour l'administration de la SCPI COEUR DE VILLE et la gestion des biens sociaux, une commission forfaitaire de 8 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés par la SCPI sont perçus par la société de gestion

Au titre de 2015, cette commission s'élève à 14 177,51 euros hors taxes.

Paris, le 13 juin 2016
Stéphane LIPSKI
CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES



Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 143.559,72 € et un capital social nominal de 2.428.960,00 €.

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



Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 147.137,59 € (Résultat 2015 : 143.559,72 € + Report à nouveau 2014 : 3 577,87 €) à la distribution de dividende pour 134.983,33 € et le solde au report à nouveau, soit 12.154,26 €.



Troisième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI Cœur de Ville, telles qu'elles sont déterminées par la société de gestion et qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- Valeur comptable : 2.585.729,14 €, soit 170,33 € par part.
- Valeur de réalisation : 2.669.858,26 €, soit 175,87€ par part.
- Valeur de reconstitution : 3.161.206,58 €, soit 208,23 € par part.



Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier approuve les conventions qui y sont visées.



Cinquième résolution

L'Assemblée Générale nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les associés ayant recueilli le plus de voix parmi la liste de candidats ci-dessous :

- Monsieur Jacques BALESSE
- Monsieur Jean CHACCOUR
- Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST
- Madame Patricia de FIGUEIREDO
- Monsieur André HALOCHE
- Monsieur Frank PARTHENAY
- Monsieur Samuel PIOVESAN
- Monsieur Jean ROLLAND

Ils sont élus pour une durée maximale de trois années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



Sixième résolution

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2016. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif.



Septième résolution

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

SOGENIAL IMMOBILIER

Société de gestion de portefeuille

5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS

Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80

Email : contact@sogenial.fr

www.sogenial.fr

