



# COEUR DE VILLE

**SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENTS IMMOBILIERS À CAPITAL VARIABLE**

*SCPI exclusivement dédiée à l'investissement en murs de magasins*



**SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE  
SPÉCIALISTE DE L'IMMOBILIER DEPUIS 1981**

**SOMMAIRE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>LA SCPI CŒUR DE VILLE</b>  | <b>3</b>  |
| <b>LE MOT DU GÉRANT</b>   | <b>4</b>  |
| <b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>                               | <b>5</b>  |
| Caractéristiques et patrimoine de la scpi cœur de ville               |           |
| Directive AIFM  |           |
| Désignation d'un dépositaire  |           |
| <b>DONNÉES FINANCIÈRES</b>  | <b>12</b> |
| <b>COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013</b>                               | <b>22</b> |
| <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>                             | <b>26</b> |
| <b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>                            | <b>27</b> |
| Rapport général   |           |
| Rapport spécial   |           |
| <b>PROJET DE RÉOLUTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30.06.2014</b> | <b>29</b> |

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 250.000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

#### JEAN-MARIE SOUCLIER - PRÉSIDENT

#### 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 sous le n° 322.982.075**

Adresse : 5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS  
Tél. : 01.42.89.19.52  
Fax : 01.42.89.18.80  
Nous contacter : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)  
Retrouvez nous sur Internet : [www.sogenial.fr](http://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.

### CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le contrôle interne est effectué par la société APLITEC.

### SUIVI DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Aucun situation de conflit d'intérêt n'a été identifiée au titre de l'exercice 2013.

## LA SCPI CŒUR DE VILLE

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, soit en 2016. Puis, à compter de cette date, les membres du Conseil de Surveillance seront élus par périodes de trois ans par l'assemblée générale de la Société.

### 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 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, 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

2013 était le premier exercice de la SCPI COEUR DE VILLE. Il a permis la mise en place de la SCPI et la réalisation d'un premier investissement à MAUBEUGE avec un magasin loué à une enseigne nationale, Z du groupe ZANNIER (vêtements pour enfants).

L'année 2014 verra la poursuite de nos investissements et la distribution de nos premier dividendes au mois d'avril.

Conformément aux statuts de la SCPI Cœur de Ville, les investissements seront effectués dans un but de rendement.

Pour l'année 2014, l'objectif de collecte de la SCPI Cœur de Ville est de 5.000.000,00 d'euros.

La collecte sera investie exclusivement en locaux commerciaux, principalement en pieds d'immeubles. Le portefeuille d'investissement pourra être panaché d'actifs commerciaux situés en périphérie de ville sans toutefois dépasser 49 % de la valeur globale des investissements.

Pour correspondre à notre objectif de collecte, l'objectif d'investissement sera de l'ordre d'une dizaine d'actifs sur l'année 2014 pour un montant unitaire compris entre 250.000,00 € et 800.000,00 €.

Lors de cette assemblée nous soumettons à votre vote une modification des statuts par ajouts d'un article relatif au dépositaire.

En effet, la directive dite AIFM impose à votre SCPI de nommer un dépositaire dont les missions principales sont de contrôler les flux de liquidités de votre SCPI, d'assurer la garde des actifs et de tenir un registre permettant de l'attester et enfin d'assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions de la société de gestion ou de la SCPI.

**Jean-Marie SOUCLIER**  
**Président de SOGENIAL IMMOBILIER**

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2013 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.

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.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité de marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

**La société de gestion**  
**SOGENIAL IMMOBILIER**

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE VILLE

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2013

|   |                  |
|---|------------------|
| Capital nominal                             | : 1.220.160,00 € |
| Prime d'émission                            | : 305.040,00 €   |
| Total des souscriptions                     | : 1.525.200,00 € |
| Nombre de parts                             | : 7.626          |
| Nombre d'associés                           | : 25             |
| Valeur ISF= Valeur de retrait au 31.12.2013 | : 177,87 €       |

LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

Au cour de ce premier exercice nous avons procédé à l'acquisition d'un local commercial situe à MAUBEUGE.

**Magasin Z - MAUBEUGE**

19, avenue Jean Mabuse

Local commercial

170,00 m<sup>2</sup>

Prix net vendeur : 290.000,00 €

Frais de notaire : 19.350,00 €

le rendement est de 7,09% actes en mains



GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2013, les loyers représentent 100 % des recettes globales de la SCPI. Ceux-ci ont été encaissés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013, date d'acquisition du premier actif immobilier.

Au 31 décembre 2013, les charges représentent 87 % des recettes globales de la SCPI. Celles-ci correspondent aux honoraires de gestion et aux frais de gestion (commissaire aux comptes, commission bancaire, évaluateur, dépositaire).

Au 31 décembre 2013, les charges immobilières ont été intégralement refacturées aux locataires.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2013

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Superficie globale (m <sup>2</sup> ) | 170   |
| Superficie vacante (m <sup>2</sup> ) | 0     |
| Taux d'occupation physique annuel    | 100 % |
| Taux d'occupation financier annuel   | 100 % |

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**
**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013**

|                   | LOCAUX COMMERCIAUX |
|-------------------|--------------------|
| PARIS             | 0%                 |
| RÉGION PARISIENNE | 0%                 |
| PROVINCE          | 100%               |
| <b>TOTAUX</b>     | <b>100%</b>        |

**SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013**

| IMMEUBLES         | SURFACE TOTALE AU<br>31.12.2013 | SURFACES VACANTES<br>AU 31.12.2013 |
|-------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| MAUBEUGE          | 170 m2                          | 0 m2                               |
| <b>TOTAL SCPI</b> | <b>170 m2</b>                   | <b>0 m2</b>                        |

**PARTS DE LA SCPI CŒUR DE VILLE**

La SCPI CŒUR DE VILLE réalise actuellement sa première augmentation de capital, il n'y a donc pas de marché secondaire. Au cours de ce premier exercice 2.876 parts ont été soucrites hors associés fondateurs.

Date de création : 05 décembre 2012  
 Date d'ouverture au public : 25 mars 2013  
 Prix nominal de la part : 160,00 €

| CAPITAL DE LA SCPI  | AU 31/12/2013  |
|---|----------------|
| Capital nominal   | 1.220.160,00 € |
| Nouvelles souscriptions au cours de l'année 2013 hors fondateurs                            | 460.160,00 €   |
| Nombre de parts   | 7.626          |
| Nombre d'associés   | 25             |
| Rémunération H.T. de la société de gestion au cours de l'année 2013 au titre de la collecte | 53.206,00 €    |



**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

| <b>PRIX DE LA PART</b>                                      | <b>AU 31/12/2013</b> |
|---|----------------------|
| Prix de souscription au 31/12/2013                          | 200,00 €             |
| Variation du prix de la part                                | -                    |
| Dividende brut versé au titre de l'année 2013               | -                    |
| Rentabilité de la part depuis la date d'ouverture au public | -                    |
| Taux de distribution sur valeur de marché - VDM             | -                    |

**ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION**

| <b>ANNÉE</b> | <b>NB. PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES</b> | <b>% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER</b> | <b>DEMANDES DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS</b> | <b>DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT</b> | <b>RÉMUNÉRATION H.T. DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS OU LES RETRAITS</b> |
|--------------|-------------------------------------|---|---|--|---|
| 2013         | 0                                   | 0   | 0   | 0  | 0   |

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### DIRECTIVE AIFM

---

L'adoption de la Directive 2011/61/UE du 08 juin 2011 dite « AIFM » a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. Votre Société de Gestion c'est mise en conformité avec les dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive. L'agrément « AIFM » constituera ainsi une norme européenne de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, en ce inclu les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Élargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'Article L214-72 alinéa 1er du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduite a cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1° du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2° du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés a des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code monétaire et financier).

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

En outre, a été adopte l'arrête du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et a l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :  
*Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,*  
*Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,*
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéas 2 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers),
- Aligement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Limitation a trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers).

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### DÉSIGNATION D'UN DÉPOSITAIRE

---

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

### PRINCIPALES MISSIONS DU DÉPOSITAIRE

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation « AIFM », La Société doit désigner un dépositaire unique pour chaque FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçu et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte dit FIA,
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant d'en attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers),
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de la société de gestion de portefeuille (et notamment la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques), ainsi que la mise en œuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente , etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- **CACEIS INVESTOR SERVICES,**
- **BNP PARIBAS SECURITIES,**
- **SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES,**

Et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des frais y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir : **SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES.**

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

Les recettes locatives de ce premier exercice ont permis de couvrir les frais de fonctionnement de votre SCPI, le premier versement d'acompte sur dividendes interviendra après le 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

|  | 2013               | % du total des revenus |
|--|--------------------|------------------------|
| Recettes locatives brutes                                      | 12 391,51 €        | 90%                    |
| Produits financiers  | 1 396,00 €         | 10%                    |
| Produits divers  |                    | 0%                     |
| <b>TOTAL REVENUS</b>   | <b>13 787,51 €</b> | <b>100%</b>            |
| Commission de gestion  | 921,82 €           | 7%                     |
| Autres frais de gestion  | 11 056,94 €        | 80%                    |
| Entretien du patrimoine  | 868,74 €           | 6%                     |
| Charges locatives non récupérables                             | 122,96 €           | 1%                     |
| <b>Sous-total charges externes</b>                             | <b>12 970,46 €</b> | <b>94%</b>             |
| <u>Amortissements nets</u> <sup>(3)</sup>                      |                    |                        |
| Patrimoine   | 0                  | 0%                     |
| Autres   | 580,91 €           | 4%                     |
| <u>Provisions nettes</u> <sup>(3)</sup>                        |                    |                        |
| Pour travaux   | 115,23 €           | 1%                     |
| Autres   | 0                  | 0%                     |
| <b>Sous-total charges internes</b>                             | <b>696,14 €</b>    | <b>5%</b>              |
| <b>TOTAL CHARGES</b> <sup>(1)</sup>                            | <b>13 666,60 €</b> | <b>99 %</b>            |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>  | <b>120,91 €</b>    | <b>1%</b>              |
| Résultat exceptionnel  |                    | 0%                     |
| Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement |                    | 0%                     |
| Revenus distribués <sup>(2)</sup>                              |                    | 0%                     |

<sup>(1)</sup> hors amortissement prélevés sur la prime d'émission

<sup>(2)</sup> avant prélèvement libératoire

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

**DONNÉES FINANCIÈRES**
**EMPLOI DES FONDS**

|   | <b>TOTAL AU<br/>31.12.2013</b> |
|---|--------------------------------|
| Fonds collectés   | 1 525 200,00 €                 |
| + Cession d'immeubles   | -                              |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission | 29 350,00 €                    |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission             | 53 206,00 €                    |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés   | 290 000,00 €                   |
| - Moins-values réalisées sur cessions d'actif   |                                |
| - Dépôts et cautionnements  |                                |
| <b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>  | <b>1 152 644,00 €</b>          |

**CHIFFRES SIGNIFICATIFS**

|   | <b>Global<br/>Exercice 2013</b> | <b>Par part<br/>Exercice 2013</b> |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>I - Compte de résultat</b>               |                                 |                                   |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | 12 391,51 €                     | 1,62 €                            |
| Excédent brut d'exploitation                | - 83 134,95 €                   | - 10,90 €                         |
| Résultat de l'exercice                      | 120,91 €                        | 0,02 €                            |
| <b>II - Valeurs bilantielles</b>            |                                 |                                   |
| Capital social                              | 1 220 160 €                     | 160,00 €                          |
| Total des capitaux propres                  | 1 442 764,91 €                  | 189,19 €                          |
| Immobilisations locatives                   | 290 000,00 €                    | 38,03 €                           |
| <b>III - Patrimoine</b>                     |                                 |                                   |
| Valeur comptable                            | 1 442 764,91 €                  | 189,19 €                          |
| Valeur de réalisation                       | 1 442 880,14 €                  | 189,21 €                          |
| Valeur de reconstitution                    | 1 626 242,68 €                  | 213,25 €                          |

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

|  | 31/12/2013           |                       |                  |                       |
|--|----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|  | Valeurs bilantielles |                       | Valeurs estimées |                       |
| <b><u>Placements immobiliers</u></b>                       |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Immobilisations locatives</u></b>                    |                      |                       |                  |                       |
| Terrains et constructions locatives                        | +                    | 290 000,00 €          | +                | 290 000,00 €          |
| Immobilisations en cours                                   |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>  |                      |                       |                  |                       |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives    |                      |                       |                  |                       |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices     | -                    | 115,23 €              |                  |                       |
| Autres provisions pour risques et charges                  |                      |                       |                  |                       |
| <b>TOTAL I</b>   |                      | <b>289 884,77 €</b>   |                  | <b>290 000,00 €</b>   |
| <b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>      |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Actifs immobilisés</u></b>                           |                      |                       |                  |                       |
| Associés capital souscrit non appelé                       |                      |                       |                  |                       |
| Immobilisations incorporelles                              |                      |                       |                  |                       |
| Immobilisations corporelles d'exploitation                 | +                    | 1 145,49 €            | +                | 1 145,49 €            |
| Immobilisations financières                                |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Créances</u></b>                                     |                      |                       |                  |                       |
| Locataires et comptes rattachés                            | +                    | 3 135,07 €            | +                | 3 135,07 €            |
| Autres créances  | +                    | 37 642,08 €           | +                | 37 642,08 €           |
| Provisions pour dépréciation des créances                  |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>       |                      |                       |                  |                       |
| Valeurs mobilières de placement                            |                      |                       |                  |                       |
| Fonds de remboursement                                     |                      |                       |                  |                       |
| Autres disponibilités                                      | +                    | 1 182 876,88 €        | +                | 1 182 876,88 €        |
| <b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b> |                      |                       |                  |                       |
| Provision pour litiges et risques                          |                      |                       |                  |                       |
| <b><u>Dettes</u></b>                                       |                      |                       |                  |                       |
| Dettes financières   |                      |                       |                  |                       |
| Dettes d'exploitation                                      | -                    | 69 514,90 €           | -                | 69 514,90 €           |
| Dettes diverses  | -                    | 632,91 €              | -                | 632,91 €              |
| Dettes diverses/Distribution                               |                      |                       |                  |                       |
| <b>TOTAL II</b>  |                      | <b>1 154 651,71 €</b> |                  | <b>1 154 651,71 €</b> |
| <b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>    |                      |                       |                  |                       |
| Charges constatées d'avance                                | +                    | 117,04 €              | +                | 117,04 €              |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                 |                      |                       |                  |                       |
| Produits constatés d'avance                                | -                    | 1 888,61 €            | -                | 1 888,61 €            |
| <b>TOTAL III</b>   | -                    | <b>1 771,57 €</b>     | -                | <b>1 771,57 €</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                         |                      | <b>1 442 764,91 €</b> |                  |                       |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>                       |                      |                       |                  | <b>1 442 880,14 €</b> |

\* 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

## DONNÉES FINANCIÈRES

## ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| Capitaux propres comptable<br><i>Évolution au cours de l'exercice</i> | Situation<br>d'ouverture<br>05/12/2012 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>Mouvements  | Situation de<br>clôture au<br>31/12/2013 |
|---|--|-----------------------------|-----------------------|--|
| <b>Capital</b>  |  |                             |                       |  |
| Capital souscrit  |  |                             | 760 000,00 €          | 760 000,00 €                             |
| Capital en cours de souscription                                      |  |                             | 460 160,00 €          | 460 160,00 €                             |
| <b>Primes d'émission</b>  |  |                             |                       |  |
| Primes d'émission   |  |                             | 190 000,00 €          | 190 000,00 €                             |
| Primes d'émission en cours de souscription                            |  |                             | 115 040,00 €          | 115 040,00 €                             |
| Prélèvement sur prime d'émission                                      |  |                             | - 82 556,00 €         | - 82 556,00 €                            |
| <b>Écarts d'évaluation</b>  |  |                             |                       |  |
| Écart de réévaluation   |  |                             |                       |  |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                          |  |                             |                       |  |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable           |  |                             |                       |  |
| +/- values réalisées sur cessions immeubles                           |  |                             |                       |  |
| <b>Réserves</b>   |  |                             |                       |  |
| <b>Report à nouveau</b>   |  |                             |                       |  |
| <b>Résultat de l'exercice</b>   |  |                             |                       |  |
| Résultat de l'exercice 2013   |  |                             | 120,91 €              | 120,91 €                                 |
| Acomptes sur distribution   |  |                             |                       |  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  |  |                             | <b>1 442 764,91 €</b> | <b>1 442 764,91 €</b>                    |



## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31.12.2013

| PRODUITS (Hors Taxes)                           | EXERCICE N         | EXERCICE N-1 |
|---|--------------------|--------------|
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>       |                    |              |
| Loyers  | 11 522,77 €        |              |
| Charges facturées                               | 868,74 €           |              |
| <b>Produits annexes</b>                         |                    |              |
| Autre produits divers                           |                    |              |
| <b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>               | <b>12 391,51 €</b> |              |
| Honoraires de Souscriptions                     |                    |              |
| Transfert de charge d'exploitation              | 82 556,00 €        |              |
| <b>Reprises des provisions d'exploitation</b>   |                    |              |
| Provisions Créances irrécouvrables              |                    |              |
| Provisions Créances Douteuses                   |                    |              |
| Provisions Grosses Réparations                  |                    |              |
| Provisions pour Litiges                         |                    |              |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>            | <b>82 556,00 €</b> |              |
| Produits financiers                             | 1 396,00 €         |              |
| <b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>                | <b>1 396,00 €</b>  |              |
| Produits exceptionnels                          |                    |              |
| Produits exceptionnels s/activités immobilières |                    |              |
| Amortissements prélevés/prime d'émission        |                    |              |
| <b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELLES</b>           |                    |              |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                   |                    |              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>96 343,51 €</b> |              |

## DONNÉES FINANCIÈRES

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31.12.2013 (SUITE)

| CHARGES (HORS TAXES)                             | EXERCICE N         | EXERCICE N-1 |
|--|--------------------|--------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits      | 868,74 €           |              |
| <b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b> |                    |              |
| Grosses réparations couvertes par provisions     |                    |              |
| Travaux d'entretien                              |                    |              |
| Autres charges immobilières                      | 122,96 €           |              |
| <b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>                | <b>991,70 €</b>    |              |
| Rémunération de la société de Gestion            | 921,82 €           |              |
| Honoraire de Souscriptions                       | 53 206,00 €        |              |
| Frais d'acquisition                              | 29 350,00 €        |              |
| Diverses charges d'exploitation                  | 11 056,94 €        |              |
| Dotation aux amortissements d'exploitation       | 580,91 €           |              |
| <b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>    |                    |              |
| Provisions pour dépréciation comptes débiteurs   |                    |              |
| Provisions pour créances douteuses               |                    |              |
| Provision pour grosses réparations               | 115,23 €           |              |
| Provisions pour litiges                          |                    |              |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>              | <b>95 230,90 €</b> |              |
| Charges financières                              |                    |              |
| <b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>                 |                    |              |
| Amendes Fiscales & Pénales                       |                    |              |
| Charges exceptionnelles s/activités immobilières |                    |              |
| Charges exceptionnelles                          |                    |              |
| <b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>             |                    |              |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                    | <b>120,91 €</b>    |              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                             | <b>96 343,51 €</b> |              |

## DONNÉES FINANCIÈRES

## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

|  |                      |
|--|----------------------|
| Loyers   | 11.522,77 €          |
| Charges facturés   | 868,74 €             |
| Autres produits divers   |                      |
| <b><i>PRODUITS DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)</i></b> | <b>12.391,51 €</b>   |
| Charges ayant leur contrepartie en produits  | - 868,74 €           |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif  |                      |
| Grosses réparations  |                      |
| Autre charges immobilières   | - 122,96 €           |
| <b><i>CHARGES IMMOBILIÈRES</i></b>   | <b>- 991,70 €</b>    |
| <b>PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)</b>              | <b>11.399,81 €</b>   |
| Charges d'exploitation de la société   | - 94.534,76 €        |
| <b>E.B.E.</b>  | <b>- 83.134,95 €</b> |
| Dotations aux amortissements d'exploitation  | - 696,14 €           |
| Dotations aux provisions d'exploitation  |                      |
| Transfert de charges d'exploitation  | 82.556,00 €          |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>                | <b>- 1.275,09 €</b>  |
| Produits financiers  | 1.396,00 €           |
| Charges financières  |                      |
| <b><i>RÉSULTAT NET OPÉRATIONS FINANCIÈRES</i></b>                                    | <b>1.396,00 €</b>    |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>  | <b>120,91 €</b>      |
| Produits exceptionnels   |                      |
| Charges exceptionnelles  |                      |
| <b><i>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES</i></b>                            |                      |
| <b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>  | <b>120,91 €</b>      |

**DONNÉES FINANCIÈRES**
**TABLEAU DE FINANCEMENT**

|   | <b>N-1</b> | <b>2013</b>           |
|---|------------|-----------------------|
| <b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b> | <b>0 €</b> | <b>0 €</b>            |
| <b>Ressources de l'exercice</b>                   |            |                       |
| Bénéfice de l'exercice                            |            | 120,91 €              |
| Cessions d'actifs                                 |            |                       |
| Régularisation des immobilisations incorporelles  |            |                       |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette)  |            | 1.442.644,00 €        |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes    |            | 72.036,42 €           |
| Dotations aux provisions                          |            | 696,14 €              |
| Dépôts reçus                                      |            |                       |
| <b>Total des ressources</b>                       |            | <b>1.515.497,47 €</b> |
| <b>Emplois de l'exercice</b>                      |            |                       |
| Variation des valeurs réalisables                 |            | 40.894,19 €           |
| <i>Distribution de l'exercice :</i>               |            |                       |
| - Solde du dividende de l'exercice précédent      |            |                       |
| - Acomptes sur dividendes de l'exercice           |            |                       |
| - Acomptes sur liquidation d'actifs               |            |                       |
| Acquisitions d'Actifs                             |            | 291.756,00 €          |
| Reprise d'amortissements et de provisions         |            |                       |
| Dépôts réglés                                     |            |                       |
| <b>Total des emplois</b>                          |            | <b>332 650,19 €</b>   |
| <b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>      |            | <b>1.182.847,28 €</b> |

## DONNÉES FINANCIÈRES

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

**CHARGES**

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>   |                    | <b>991,70 €</b>    |
| Charges récupérables au près des locataires   | 868,74 €           |                    |
| Grosses réparations couvertes par des provisions travaux d'entretien et de réparation                         |                    |                    |
| Impôts et taxes   |                    |                    |
| Honoraires liés aux contentieux locatifs  |                    |                    |
| Honoraires de relocation  |                    |                    |
| Primes d'assurances   | 122,96 €           |                    |
| Honoraires divers   |                    |                    |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>   |                    | <b>65.184,76 €</b> |
| <b>RÉMUNÉRATION DE GÉRANCE</b>  | <b>54 127,82 €</b> |                    |
| Dont 8% des recettes locatives, et 1% sur les recettes financières nettes encaissées                          | 921,82 €           |                    |
| <b>HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS</b> , soit 9,25% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission) | 53.206,00 €        |                    |
| <b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>   | <b>11.056,94 €</b> |                    |
| Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)   | 3.500,00 €         |                    |
| Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier   | 495,00 €           |                    |
| Cotisation ASPIM  |                    |                    |
| Redevance AMF   |                    |                    |
| Rémunération et frais du conseil de surveillance  |                    |                    |
| Honoraires divers   |                    |                    |
| CVAE CFE  | 62,00 €            |                    |
| Frais d'actes   | 95,04 €            |                    |
| Diverses charges de gestion courante  | 6.904,90 €         |                    |
| <b>FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>  |                    | <b>29.350,00 €</b> |
| <b>FRAIS DE VENTE PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>  |                    |                    |
| <b>DOTATIONS AUX PROVISIONS</b>   |                    | <b>696,14 €</b>    |
| Détail de ces frais au point "état des provisions"  |                    |                    |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>  |                    |                    |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>  |                    |                    |
| Indemnités judiciaires  |                    |                    |
| Locataire irrécouvrable   |                    |                    |

**DONNÉES FINANCIÈRES**
**PRODUITS**

|  |             |                    |
|--|-------------|--------------------|
| <b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>   |             | <b>12.391,51 €</b> |
| Dont loyers de vos immeubles   | 11.522,77 € |                    |
| Dont charges refacturées   | 868,74 €    |                    |
| Dont autres produits   |             |                    |
| <b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>  |             | <b>82.556,00 €</b> |
| Dont reprises de provisions pour créances douteuses  |             |                    |
| Dont reprises de provisions pour grosses réparations   |             |                    |
| Dont reprises de provisions pour litiges   |             |                    |
| Dont transferts de charges   | 82.556,00 € |                    |
| Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission                                    |             |                    |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |             | <b>1.396,00 €</b>  |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires |             |                    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |             |                    |
| Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles                          |             |                    |
| Article 700, refacturé aux locataires  |             |                    |
| <b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>   |             | <b>96 343,51 €</b> |
| <b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>   |             | <b>96 222,60 €</b> |
| <b>Résultat</b>  |             | <b>120,91 €</b>    |

**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013****COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013**

---

**INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION**

Les comptes annuels 2013, 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 2013" 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.

**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013**

| <b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>           | <b>Valeurs brutes au 05.12.2012</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>Valeurs brutes au 31.12.2013</b> |
|--|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Terrains et constructions locatives        |                                     | 290.000,00 €         |                    | 290.000,00 €                        |
| Amodiations                                |                                     |                      |                    |                                     |
| Agencements, aménagements sur construction |                                     |                      |                    |                                     |
| Immobilisations en cours                   |                                     |                      |                    |                                     |
|  |                                     | <b>290.000,00 €</b>  |                    | <b>290.000,00 €</b>                 |

| <b>ÉTAT DES PROVISIONS</b>              | <b>Cumulées au 05.12.2012</b> | <b>Dotations</b> | <b>Reprises</b> | <b>Cumulées au 31.12.2013</b> |
|---|-------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| Provisions pour grosses réparations     |                               | 115,23 €         |                 | 115,23 €                      |
| Provisions pour créances douteuses      |                               |                  |                 |                               |
| Provisions pour litige et risque        |                               |                  |                 |                               |
| Provisions pour créances d'exploitation |                               |                  |                 |                               |
|   |                               | <b>115,23 €</b>  |                 | <b>115,23 €</b>               |
| <b>AFFECTATION DU RÉSULTAT 2012</b>     | N/A                           |                  |                 |                               |
| Report à nouveau antérieur              |                               |                  |                 |                               |
| Résultat de l'exercice 2013             |                               |                  |                 |                               |
| Dividendes versés aux associés          |                               |                  |                 |                               |
| Report à nouveau                        |                               |                  |                 |                               |
|   |                               |                  |                 | <b>0 €</b>                    |

| <b>ÉTAT DES CRÉANCES</b> | <b>Montants bruts</b> | <b>Montants bruts à moins d'un an</b> | <b>Montants bruts à plus d'un an</b> |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Créances locatives       | 3 135,07 €            | 3 135,07 €                            |                                      |
| Créances fiscales        | 11 392,08 €           | 11 392,08 €                           |                                      |
| Débiteurs divers         | 26 250,00 €           | 26 250,00 €                           |                                      |
|                          | <b>40 777,15 €</b>    | <b>40 777,15 €</b>                    |                                      |

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2.266,33 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 868,74 €.

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

Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement l'acompte versé en vue de l'acquisition d'un bien sur Limoges.



**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013**

| <b>ÉTAT DES DETTES</b>                   | <b>Montants bruts</b> | <b>Montants bruts à moins d'un an</b> | <b>Montants bruts à plus d'un an</b> |
|--|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Dépôts de garantie des locataires        |                       |                                       |                                      |
| Locataires, avance sur charges           |                       |                                       |                                      |
| Dettes fiscales                          | 632,91 €              | 632,91 €                              |                                      |
| Associés solde sur distribution          |                       |                                       |                                      |
| Créditeurs divers                        |                       |                                       |                                      |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 69.514,90 €           | 69.514,90 €                           |                                      |
|  | <b>70 147,81 €</b>    | <b>70 147,81 €</b>                    |                                      |

*Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 378,74 € sur les loyers de janvier 2014, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée du mois de décembre à payer en janvier 2014.*

*Les dettes fournisseurs sont des factures non parvenues concernant la société de gestion pour 64.736,87 € ; le solde correspondant aux honoraires d'expertises et de commissariat aux comptes.*

| <b>CAPITAL</b>                   | <b>Valeurs brutes au 05.12.2012</b> | <b>Augmentations</b> | <b>Diminutions</b> | <b>Valeurs brutes au 31.12.2013</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Capital souscrit                 |                                     | 1.220.160,00 €       |                    | 1.220.160,00 €                      |
| Prime d'émission                 |                                     | 305.040,00 €         |                    | 305.040,00 €                        |
| Prélèvement sur prime d'émission |                                     | 82.553,00 €          |                    | 82.553,00 €                         |

*Le capital social au 31.12.2013 est composé de 7.626 parts. La prime d'émission unitaire est de 40 €.*

**ENGAGEMENTS HORS BILAN :**

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

LIMOGES : Le solde restant à verser est de 586.570,00 €.

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2013

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2013

| DETAIL DES PLACEMENTS<br>IMMOBILIERS | EXERCICE 2013         |                     | Évolution<br>valeurs % | Surface          | Évolution 2013<br>€/M2 |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|                                      | VALEURS<br>COMPTABLES | VALEURS<br>ESTIMÉES |                        |                  |                        |
| MAUBEUGE                             | 290.000,00 €          | 290.000,00 €        |                        | 170,00 m2        | 1.705,88               |
| <b>TOTAL PROVINCE</b>                | 290.000,00 €          | 290.000,00 €        | -                      | 170,00 m2        | 1.705,88               |
| <b>TOTAL ILE DE France</b>           | -                     | -                   | -                      | -                | -                      |
| <b>TOTAL SCPI</b>                    | <b>290.000,00 €</b>   | <b>290.000,00 €</b> | -                      | <b>170,00 m2</b> | <b>1.705,88</b>        |

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous remettre son rapport pour le premier exercice social de la SCPI Cœur de Ville clôturé le 31 décembre 2013.

Le Conseil s'est réuni le mardi 27 mai 2014 pour examiner la situation de la SCPI, sa gestion ainsi que les comptes de l'exercice 2013.

Le rapport de la Société de Gestion vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes de l'exercice 2013 et les perspectives pour l'année 2014.

À l'issue de cet exercice, nous tenons à vous informer de la qualité du travail accompli par SOGENIAL IMMOBILIER. Les investissements effectués au fur et à mesure de la collecte sans recours à l'emprunt et exclusivement dans des murs de magasins sont autant de preuves de sa gestion prudentielle de votre épargne.

Les comptes sociaux de la SCPI Cœur de Ville qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

La SCPI Cœur de Ville ayant été créée au 1er décembre 2012 avec une capacité à collecter à partir du 1er mars 2013, la Société de Gestion n'a pas effectué de versement de dividende au cours de cet exercice. Le résultat de l'année 2013 a donc été intégré au report à nouveau.

Par ailleurs, les provisions d'usage ont été constituées, notamment la provision pour grosses réparations équivalente à 1% des loyers HT encaissés.

### ***Gestion locative***

Malgré un contexte économique difficile les niveaux de loyers des acquisitions effectuées, ou en cours, correspondent au niveau du marché locatif.

Le taux de rendement immobilier est compris entre 7,09 % et 8,42 %.

En anticipant les besoins des locataires, notamment en fonction de l'évolution de la consommation, la Société de Gestion attache une grande attention dans sa gestion et dans l'accompagnement des locataires pour leur permettre de pérenniser leur activité afin de conserver un taux d'occupation élevé (100 %), tout en évitant une dégradation de la valeur des actifs détenus.

### ***En conclusion***

Le Conseil de Surveillance renouvelle à SOGENIAL IMMOBILIER sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Nous vous recommandons d'adopter les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

**Catherine DARGENT-AHLQVIST**  
**Président du Conseil de Surveillance**

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### RAPPORT GÉNÉRAL

---

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive du 5 décembre 2012, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 13 mois clos le 31 décembre 2013, 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.

**Stéphane LIPSKI**  
**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### 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 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***

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 le chapitre 3 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 2013, cette commission s'élève à 53.206 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 2013, cette commission s'élève à 921,82 euros hors taxes.

**Stéphane LIPSKI**  
**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**

**PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30.06.2014****De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire,****PREMIÈRE RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire arrête le capital social au 31 décembre 2013 à 1.220.160,00 €.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION**

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 sur l'exercice clos au 31 décembre 2013, approuve les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus de sa gestion à la société de Gestion SOGENIAL IMMOBILIER.

**QUATRIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2013.

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que le bénéfice de l'exercice 2013 s'élève à la somme de 120,91 euros et qu'en l'absence de report à nouveau au titre de l'exercice 2013, le montant total disponible atteint 120,91 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter le résultat de 120,91 euros en report à nouveau.

**SIXIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

Valeur comptable : 1.442.764,91€, soit 189,19 € par part.

Valeur de réalisation : 1.442.880,14 €, soit 189,21€ par part.

Valeur de reconstitution : 1.626.242,68 €, soit 213,25 € par part.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION**

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

**HUITIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2014. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif.

**PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30.06.2014****De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire,  
NEUVIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, après avoir été informée des modifications nécessaires relatives aux textes de transposition de la directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, concernant les Sociétés Civiles de Placement Immobilier, décide de modifier les statuts par ajout des articles suivants :  
Création de l'article 26.1 :

**26.1-1 NOMINATION DU DÉPOSITAIRE**

*La société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.*

*À cet effet, l'Assemblée Générale Ordinaire des associés ratifie la nomination du dépositaire présenté par la société de gestion.*

**26.1-2 MISSIONS DU DÉPOSITAIRE**

*Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :*

*1° À ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées;*

*2° Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.*

*3° Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.*

*4° Le dépositaire:*

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;*
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;*
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.*

**26.1-3 RÉMUNÉRATION ET RESPONSABILITÉ**

*La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.*

*Le dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.*

**PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30.06.2014****De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire,****DIZIÈME RÉSOLUTION**

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, ratifie la nomination de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de la SCPI CŒUR DE VILLE.

**ONZIÈME RÉSOLUTION**

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.



## INFORMATIONS DE CONTACT

JEAN-MARIE SOUCLIER  
PRÉSIDENT

MICHAEL VILVANDRE  
GESTIONNAIRE IMMOBILIER

MARIE JACQUEMIN  
GESTIONNAIRE BACK OFFICE

**Tél** 01.42.89.19.52

**Fax** 01.42.89.18.80

**Mail** *gestion@sogenial.fr*



Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP 12000026  
5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS  
Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80 - Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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