

CŒUR 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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	1
LA SCPI CŒUR DE VILLE	2
LE MOT DU GÉRANT	3
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4
Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville	
DONNÉES FINANCIÈRES	10
COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014	19
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	25
Rapport général	
Rapport spécial	
PROJET DE RÉOLUTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 JUIN 2015	27

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 510.000,00 € 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° 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 2014.

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

Chers associés,

L'année 2014 fut particulièrement concurrentielle dans le secteur des investissements en murs de magasins en France, avec 7,7 milliards d'euros investis.

Alors que le monde l'investissement voit le taux de rendements de ses produits diminuer, nous avons pu, grâce à une stratégie d'investissement se concentrant sur des actifs de qualité, distribuer en 2014 un dividende correspondant à 4,40 % par part.

La rigueur et la sélection des biens acquis par votre SCPI nous permettent d'ores et déjà de viser une distribution pour l'année 2015 supérieure à 5 %, situant Cœur de Ville dans la moyenne haute des autres SCPI commerces et en bonne place parmi les très rare SCPI investies exclusivement en murs de magasins.

La qualité de notre sélection d'investissements en immobilier de commerce, pour votre compte, est confirmée par la valorisation du patrimoine après expertises qui progresse de 2,22 %.

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 sécurité et de la protection contre l'inflation qu'ils offrent, 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.

Jean-Marie SOUCLIER
Président de SOGENIAL IMMOBILIER

Gérard AUFFRAY
Vice-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 2014 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.

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 2014

Capital nominal	: 2.109.600,00 €
Prime d'émission	: 527.400,00 €
Total des souscriptions	: 2.637.000,00 €
Nombre de parts	: 13.185
Nombre d'associés	: 32
Valeur de retrait au 31.12.2014 (= Valeur I.S.F.)	: 177,80 €

LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

En 2014, la SCPI Cœur de Ville a investi dans quatre nouveaux actifs immobiliers, exclusivement des murs de magasins, pour une surface globale de 1057,04 m² représentant un montant d'investissement global de 1.868.918,29€ frais inclus.

La taux de rendement immobilier net pour l'ensemble de ces quatre actifs est de 8,06 %.

Vous trouverez ci-dessous la liste détaillée de ces acquisitions.

CENTRE COMMERCIAL COGNAC 87000 LIMOGES
PHARMACIE DE LA BORIE - PHARMACIE, PARAPHARMACIE, ORTHOPÉDIQUE


Date d'acquisition	:	7 février 2014
Surface	:	218,57 m ²
Montant acte en main	:	602 984,96 €
Loyer annuel actuel	:	52 042.11 €
Taux de rendement immobilier net	:	8.63 %

28, RUE AUX SIEURS 61000 ALENCON

MIM - Enseigne nationale de Prêt à porter pour femme



Date d'acquisition	:	7 avril 2014
Surface	:	254,00 m ²
Montant acte en main	:	539 000.00 €
Loyer annuel actuel	:	40 000.00 €
Taux de rendement immobilier net	:	7.42 %

13, RUE DE LA RÉPUBLIQUE 09100 PAMIER
NOCIBE - ENSEIGNE NATIONALE DE PARFUMERIE


Date d'acquisition	:	23 juillet 2014
Surface	:	110,27 m ²
Montant acte en main	:	235 933.33 €
Loyer annuel actuel	:	17 754.12 €
Taux de rendement immobilier net	:	7.53 %

37, RUE DE LA MAIRIE 59500 DOUAI
MAROQUINERIE FLORENCE – MAROQUINERIE INDÉPENDANTE


Date d'acquisition	:	23 septembre 2014
Surface	:	304,20 m ² (Dont 135,78 m ² de réserve)
Montant acte en main	:	488 112.40 €
Loyer annuel actuel	:	42 590.92 €
Taux de rendement immobilier net	:	8.67 %

GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2014, les loyers représentent 97 % des recettes globales de la SCPI.

Au 31 décembre 2014, les charges d'exploitation représentent 23 % 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 2014, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 94 % aux locataires.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2014

Superficie globale (m ²)	1 057.04
Superficie vacante (m ²)	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 2014

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

SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

IMMEUBLES	SURFACE TOTALE AU 31.12.2014	SURFACES VACANTES AU 31.12.2014
MAUBEUGE	170,00 m ²	0 m ²
LIMOGES	218,57 m ²	0 m ²
ALENCON	254,00 m ²	0 m ²
PAMIER	110,27 m ²	0 m ²
DOUAI	304,20 m ²	0 m ²
TOTAL SCPI	1057,04 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 2014, 5.559 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 €

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Capital nominal au 31/12	Nouvelles souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération H.T. de la société de gestion au titre de la collecte	Prix d'entrée au 31/12
2014	2.109.600,00 €	889.440,00 €	13.185	32	102.841,50 €	200,00 €
2013	1.220.160,00 €	460.160,00 €	7.626	25	53.206,00 €	200,00 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de part en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération H.T. de la gérance sur les cessions
2014	0	0	0	0	0
2013	0	0	0	0	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2013
Prix de souscription au 31/12	200,00 €	200,00 €
Dividende versé au titre de l'année	8,80 €	0,00 €
Rentabilité de la part (DVM)*	4,40 %	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part**	0,02 %	0,00 %

* Dividende versé au titre de l'année rapport au prix moyen acquéreur constaté sur la même année

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

DONNÉES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2014 (€)	% du total des revenus	2013 (€)	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	9,19	96,7%	1,63	90%
Produits financiers	0,04	0,4%	0,18	10%
Produits divers	0,28	2,9%	-	0%
TOTAL REVENUS	9,51	100%	1,81	100%
Commission de gestion	0,76	8%	0,12	7%
Autres frais de gestion	1,10	12%	1,45	80%
Entretien du patrimoine	0,14	1%	0,11	6%
Charges locatives non récupérables	0,05	1%	0,02	1%
Sous-total charges externes	2,05	22%	1,70	94%
<u>Amortissements nets</u> ⁽³⁾				
Patrimoine	-	0%	-	0%
Autres	0,09	1%	0,08	4%
<u>Provisions nettes</u> ⁽³⁾				
Pour travaux	0,04	0%	0,02	1%
Autres	-	0%	-	0%
Sous-total charges internes	0,14	1%	0,09	5%
TOTAL CHARGES ⁽¹⁾	2,29	23%	1,79	99 %
RÉSULTAT COURANT	7,14	77%	0,02	1%
Résultat exceptionnel	-	0%	-	0%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	-	-	-
Revenus distribués ⁽²⁾	8,80	93 %	-	-

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

⁽²⁾ avant prélèvement libératoire

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

DONNÉES FINANCIÈRES

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2013 (€)	DURANT 2014 (€)	TOTAL AU 31.12.2014 (€)
Fonds collectés	1 525 200,00	1 111 800,00	2 637 000,00
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	29 350,00	215 301,62	244 651,62
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	53 206,00	102 841,50 €	156 047,50
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	290 000,00	1 650 000,00 €	1 940 000,00
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif			
- Dépôts et cautionnements			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 152 644,00	-856 343,12	296 300,88

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2014 (€)	Par part Exercice 2014 (€)	Global Exercice 2013 (€)	Par part Exercice 2013 (€)
I - Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	121 138,78	9,19	12 391,51	1,62
Excédent brut d'exploitation	-220 347,00	-16,71	-78 578,96	-10,30
Résultat de l'exercice	96 009,26	7,28	120,91	0,02
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	2 109 600,00	160,00	1 220 160	160,00
Total des capitaux propres	2 248 115,67	170,51	1 442 764,91	189,19
Immobilisations locatives	1 940 000,00	147,14	290 000,00	38,03
III - Patrimoine				
Valeur vénale	1 983 000,00	150,40	-	-
Valeur comptable	2 248 115,67	170,51	1 442 764,91	189,19
Valeur de réalisation	2 292 442,29	173,87	1 442 880,14	189,21
Valeur de reconstitution	2 708 592,41	205,43	1 626 242,68	213,25

DONNÉES FINANCIÈRES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	31/12/2014			
		Valeurs bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+	1 940 000,00	+	1 983 000,00
Immobilisations en cours				
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		1 326,62		1 326,62
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	+	1 938 673,38	+	1 981 673,38
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	570,02	+	570,02
Immobilisations financières				
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+	46 024,75	+	46 024,75
Autres créances	+	3 066,29	+	3 066,29
Provisions pour dépréciation des créances				
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	365 499,79	+	365 499,79
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provision pour litiges et risques				
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	-	12 250,00	-	12 250,00
Dettes d'exploitation	-	22 365,28	-	22 365,28
Dettes diverses	-	7 925,51	-	7 925,51
Dettes diverses/Distribution	-	30 843,75	-	30 843,75
TOTAL II	+	341 776,31	+	341 776,31
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	4 639,37	+	4 639,37
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-	36 973,39	-	36 973,39
TOTAL III	-	32 334,02	-	32 334,02
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+	2 248 115,67		
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*			+	2 291 115,67

* 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 <i>Évolution au cours de l'exercice</i>	Situation d'ouverture 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	760 000,00		1 348 000,00	2 108 000,00
Capital en cours de souscription	460 160,00		-458 560,00	1 600,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	190 000,00		337 000,00	527 000,00
Primes d'émission en cours de souscription	115 040,00		-114 640,00	400,00
Prélèvement sur prime d'émission	-82 556,00		-318 143,12	-400 699,12
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			120,91	120,91
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2013	120,91		-120,91	
Résultat de l'exercice 2014			96 564,63	96 564,63
Acomptes sur distribution			-84 870,75	-84 870,75
TOTAL GÉNÉRAL	1.442.764,91		805 350,76	2 248 115,67

DONNÉES FINANCIÈRES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31.12.2014

PRODUITS (Hors Taxes)	2014 (€)	2013 (€)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	121 138,78	11 522,77
Charges facturées	43 896,23	868,74
Produits annexes		
Autre produits divers		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	165 035,01	12 391,51
Honoraires de Souscriptions		
Transfert de charge d'exploitation	318 143,12	82 556,00
Reprises des provisions d'exploitation		
Provisions Créances irrécouvrables		
Provisions Créances Douteuses		
Provisions Grosses Réparations		
Provisions pour Litiges		
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	318 143,12	82 556,00
Produits financiers	555,37	1 396,00
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	555,37	1 396,00
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels s/activités immobilières		
Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	-	-
TOTAL GENERAL	483 733,50	96 343,51

DONNÉES FINANCIÈRES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31.12.2014 (SUITE)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE N	EXERCICE N-1
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 246,33	868,74
Charges d'entretien du patrimoine locatif		
Grosses réparations couvertes par provisions		
Travaux d'entretien	1 827,02	
Autres charges immobilières	679,23	122,96
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	42 752,58	991,70
Rémunération de la société de Gestion	9 975,04	921,82
Honoraire de Souscriptions	102 841,50	53 206,00
Frais d'acquisition	215 301,62	29 350,00
Diverses charges d'exploitation	14 511,27	11 056,94
Dotations aux amortissements d'exploitation	575,47	580,91
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs		
Provisions pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations	1 211,39	115,23
Provisions pour litiges		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	344 416,29	95 230,90
Charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	-	-
Amendes Fiscales & Pénales		
Charges exceptionnelles s/activités immobilières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE	96 564,63	120,91
TOTAL GENERAL	483 733,50	96 343,51

DONNÉES FINANCIÈRES

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Loyers	121 138,78 €
Charges facturés	43 896,23 €
Autres produits divers	- €
<i>PRODUITS DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)</i>	165 035,01 €
Charges ayant leur contrepartie en produits	40 246,33 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 827,02 €
Grosses réparations	- €
Autre charges immobilières	679,23 €
<i>CHARGES IMMOBILIÈRES</i>	42 752,58 €
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	122 282,43 €
Charges d'exploitation de la société	342 629,43 €
E.B.E.	-220 347,00 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 786,86 €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €
Transfert de charges d'exploitation	318 143,12 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	96 009,26 €
Produits financiers	555,37 €
Charges financières	- €
<i>RÉSULTAT NET OPÉRATIONS FINANCIÈRES</i>	555,37 €
RÉSULTAT COURANT	96 564,63 €
Produits exceptionnels	- €
Charges exceptionnelles	- €
<i>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES</i>	- €
RÉSULTAT NET COMPTABLE	96 564,63 €

DONNÉES FINANCIÈRES

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014 (€)	2013 (€)
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	1 182 876,88	0
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	96 564,63 €	120,91 €
Cessions d'actifs	- €	- €
Régularisation des immobilisations incorporelles	- €	- €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	793 656,88 €	1 442 644,00 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	26 071,51 €	72 036,42 €
Dotations aux provisions	1 786,86 €	696,14 €
Dépôts reçus	12 250,00 €	- €
Total des ressources	930 329,88 €	1 515 497,47 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	12 836,22 €	40 894,19 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>	- €	- €
- Solde du dividende de l'exercice précédent	- €	- €
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	84 870,75 €	- €
- Acomptes sur liquidation d'actifs	- €	- €
Acquisitions d'Actifs	1 650 000,00 €	291 726,40 €
Reprise d'amortissements et de provisions	- €	- €
Dépôts réglés	- €	- €
Total des emplois	1 747 706,97 €	332 620,59 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	365 499,79 €	1 182 876,88 €

DONNÉES FINANCIÈRES
DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT
CHARGES

CHARGES IMMOBILIÈRES		42 752,58 €
Charges récupérables au près des locataires	40 246,33 €	
Grosses réparations couvertes par des provisions travaux d'entretien et de réparation	- €	
Impôts et taxes	1 827,02 €	
Honoraires liés aux contentieux locatifs	- €	
Honoraires de relocation	- €	
Primes d'assurances	679,23 €	
Honoraires divers	- €	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		127 327,81 €
RÉMUNÉRATION DE GÉRANCE		112 816,54 €
Dont 8% des recettes locatives, et 8% sur les recettes financières nettes encaissées	9 975,04 €	
HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS , soit 9,25% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	102 841,50 €	
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS		14 511,27 €
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	6 500,00 €	
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	2 472,00 €	
Honoraires dépositaires	2 332,34 €	
Cotisation ASPIM	- €	
Redevance AMF	1 500,00 €	
Rémunération et frais du conseil de surveillance	- €	
Honoraires divers	- €	
CVAE CFE	65,00 €	
Frais d'actes	385,00 €	
Diverses charges de gestion courante	1 256,93 €	
FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION		215 301,62 €
FRAIS DE VENTE PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION		
DOTATIONS AUX PROVISIONS		1 786,86 €
Détail de ces frais au point "état des provisions"		
CHARGES FINANCIÈRES		- €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		- €
Indemnités judiciaires		
Locataire irrécouvrable		

DONNÉES FINANCIÈRES
PRODUITS

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES		165 035,01 €
Dont loyers de vos immeubles	121 138,78 €	
Dont charges refacturées	43 896,23 €	
Dont autres produits	- €	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		318 143,12 €
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	- €	
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	- €	
Dont reprises de provisions pour litiges	- €	
Dont transferts de charges	318 143,12 €	
Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	- €	
PRODUITS FINANCIERS		555,37 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	555,37 €	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		- €
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles	- €	
Article 700, refacturé aux locataires	- €	
AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent		483 733,50 €
contre un TOTAL DE CHARGES DE		387 168,87 €
Résultat		96 564,63 €

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014**

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2014, 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 2014" 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 31.12.2014

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01.01.2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Terrains et constructions locatives	290 000,00	1 650 000,00		1 940 000,00
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction				
Immobilisations en cours				
	290 000,00	1 650 000,00	-	1 940 000,00

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01.01.2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2014
Provisions pour grosses réparations	115,23	1 211,39		1 326,62
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour litige et risque				
Provisions pour créances d'exploitation				
	115,23	1 211,39	-	1 326,62
AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014				
Report à nouveau antérieur				
Résultat de l'exercice 2013	120,91			120,91
Résultat de l'exercice 2014		96 564,63		96 564,63
Dividendes versés aux associés				
Report à nouveau				
	120,91	96 564,63	-	96 685,54

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	46 024,75	46 024,75	
Créances fiscales	3 066,29	3 066,29	
Débiteurs divers	-	-	
TOTAL	49 091,04	49 091,04	

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 40 854,62 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 5 170,13 €,

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

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014

ÉTAT DES DETTES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Dépôts de garantie des locataires	12 250,00		12 250,00
Locataires, avance sur charges			
Dettes fiscales	7 925,51	7 925,51	
Associés solde sur distribution	30 843,75	30 843,75	
Créditeurs divers			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 365,28	22 365,28	
	73 384,54	61 134,54	12 250,00

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 6 807,71 € sur les loyers de janvier 2015, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée du mois de décembre 2014 à payer en janvier 2015.

Les dettes fournisseurs sont des factures non parvenues concernant la société de gestion pour 13 565,07 € ; le solde correspondant aux honoraires d'expertises et de commissariat aux comptes.

CAPITAL	Valeurs brutes au 01.01.2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Capital souscrit	1 220 160,00	889 440,00		2 109 600,00
Prime d'émission	305 040,00	222 360,00		527 400,00
Prélèvement sur prime d'émission	82 553,00	318 146,12		400 699,12

Le capital social au 31.12.2014 est composé de 13.185 parts. La prime d'émission unitaire est de 40 €.

ENGAGEMENTS HORS BILAN :

N/A

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014
INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2014

	<i>Adresse</i>	<i>Surface</i>	<i>Date acquisition</i>	<i>Prix acquisition</i>	<i>Frais acquisition</i>	<i>Prix Acte en Main</i>	<i>Valeur expertise 2014</i>	<i>Évolution</i>
1	19, avenue Jean Mabuse 59600 MAUBEUGE	170 m2	20/06/2013	290 000,00 €	25 620,93 €	318 620,93 €	290 000,00 €	0 %
2	Place du Commerce 87100 LIMOGES	218 m2	07/02/2014	525 000,00 €	77 984,96 €	602 984,96 €	530 000,00 €	0,95 %
3	28, rue aux Sieurs 61000 ALENCON	254 m2	07/04/2014	465 000,00 €	74 000,00 €	539 000,00 €	468 000,00 €	0,65 %
4	13, rue de la République 09100 PAMIER	110 m2	23/07/2014	205 000,00 €	30 933,33 €	235 933,33 €	205 000,00 €	0 %
5	37, rue de la Mairie 59500 DOUAI	304,20 m2	23/09/2014	455 000,00 €	33 112,40 €	488 112,40 €	490 000,00 €	7,69 %
	TOTAL	1057,40 m2	---	1 940 000,00 €	244 651,62 €	2 184 651,62 €	1 983 000,00 €	2,21 %

COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014
VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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 31/12/2014	13 185	
	Total 2014	Par part 2014
Placements immobiliers	1 938 673,38 €	
Autres actifs nets*	309 442,29 €	
Valeur comptable	2 248 115,67 €	170,51 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	1 983 000,00 €	
Autres actifs nets*	309 442,29 €	
Valeur de réalisation	2 292 442,29 €	173,87 €
Commission de souscription au moment de la reconstitution	253 544,12 €	
- Dont 11,06 % TTC du prix de souscription	253 544,12 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI	162 606,00 €	
- Dont frais de notaire et droit d'enregistrement (6,20 %)	122 946,00 €	
- Dont frais de commercialisation (2,00 %)	39 660,00 €	
Valeur de reconstitution	2 708 592,41 €	205,43 €

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2014, la SCPI Cœur de Ville a émis 5.559 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI a vu l'acquisition de quatre nouveaux actifs au titre de l'exercice 2014. Ces investissements représentent un montant global de 1.868.918,29 € frais et droits inclus.

Concernant l'acquisition de ces nouveaux actifs, le taux de rendement immobilier net 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 1.940.000,00 €, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France. Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise du patrimoine est de 1.983.000,00 €, soit une augmentation de 2,21 % de la valeur du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville.

Malgré un contexte difficile, le taux d'occupation financier s'est élevé à 100 % au 31 décembre 2014.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2014 est de 8,80 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année 2014.

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.

Catherine DARGENT-AHLQVIST
Président du Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

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 2014, 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 mars 2015
Stéphane LIPSKI
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT SPÉCIAL

Madame, Monsieur,

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 2014, cette commission s'élève à 102 841,50 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 2014, cette commission s'élève à 9 975,04 euros hors taxes.

Paris, le 13 mars 2015
Stéphane LIPSKI
CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 JUIN 2015

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 2014 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 96 685,44 € et un capital social nominal de 2.109.600,00 €.

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 96 685,44 € à la distribution de dividende pour 93 107,67 € et le solde au report à nouveau, soit 3 577,77 €.

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 2014 à :

- Valeur comptable : 2.248.115,67 €, soit 170,51 € par part.
- Valeur de réalisation : 2.292.442,29 €, soit 173,87 € par part.
- Valeur de reconstitution : 2.708.592,61 €, soit 205,43 € 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 décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2015. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif.

SIXIÈME 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.

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

Retrouvez-nous sur : www.sogenial.fr