



Société Civile de Placement Immobilier  
dédiée à l'investissement en murs de magasins



Rapport annuel 2016



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



# Sommaire

**ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE** | 3



**LA SCPI CŒUR DE VILLE** | 4

**LE MOT DU GÉRANT** | 5

**RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION** | 6

Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

**DONNÉES FINANCIÈRES** | 11

**COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2016** | 21

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** | 26

**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** | 28  
Rapport général  
Rapport spécial



**PROJET DE RÉSOLUTIONS  
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 29 JUIN 2017** | 29



## Carte d'identité de la société de gestion

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

### JEAN-MARIE SOUCLIER - PRESIDENT

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION :

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

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

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

Responsable de l'information : Monsieur Gérard AUFFRAY, Vice-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 2016.

■ ■ ■ Cœur de Ville est une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, dédiée à l'investissement en murs de magasins.

La SCPI Cœur de Ville a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 8 mars 2013, sous le n° CPI20130004.

## Conseil de surveillance 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
- Monsieur Jean CHACCOUR Médecin à la retraite
- Madame Patricia DE FIGUEIREDO Journaliste
- Monsieur André HALOCHE Notaire retraité
- Monsieur Frank PARTHENAY Responsable des partenariats au sein d'une compagnie d'assurance
- Monsieur Samuel PIOVESAN Conseiller en Gestion de Patrimoine Indépendant
- Monsieur Jean ROLLAND Conciliateur de justice et ancien président de Sociétés de Crédit-Bail Immobilier

Le Conseil de Surveillance a été élu par l'assemblée générale de la Société du 30 juin 2016, pour une durée de 3 ans.

## Expert immobilier

### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

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

Le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France sera renouvelé cette année par l'Assemblée Générale de la société pour une durée de 5 ans.

## Commissaire aux comptes

### Société CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIÉS

19, rue Clément Marot 75008 PARIS

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

# Le mot du gérant



Chers associés,

**D**ans un contexte de taux de rendement bas de nombreux produits d'épargne, notamment monétaire, obligations et assurance-vie, l'engouement pour les SCPI ne s'est pas démenti. Ainsi, 2016 fut une nouvelle année de record de collecte pour les SCPI, avec une augmentation de la collecte de 30 %, voire de 56 % pour les SCPI de commerces. La SCPI Cœur de Ville a vu, quant à elle, sa collecte progresser au-delà de ces chiffres, ce qui nous a permis de réaliser deux nouveaux investissements pour une meilleure division des risques et plus de sécurité.

Dans un contexte difficile de baisse des taux de rendement et de concurrence féroce sur les acquisitions, nous avons acheté pour votre SCPI deux nouveaux magasins, l'un en province dans un immeuble neuf loué à un magasin BIOCOOP avec un bail de 9 années fermes et l'autre situé à Montrouge.

La forte hausse des collectes a entraîné une nouvelle baisse des taux de rendement qui se situent aujourd'hui à 4,63 % pour les SCPI d'immobilier d'entreprise et 4,77 % pour les SCPI de commerce.

Désireux de vous faire bénéficier de la qualité des actifs de votre SCPI, nous avons maintenu notre taux de distribution de dividendes au même niveau qu'en 2015, soit 10 € par part, ce qui représente une distribution sur valeur de marché de 5%.

La SCPI Cœur de Ville est toujours ouverte et peut donc recevoir vos nouvelles souscriptions.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

2016 fut une  
nouvelle année  
de record de collecte  
pour les SCPI.

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

# Rapport de la société de gestion



Mesdames, Messieurs,

**N**ous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

**Cette année, le mandat de l'Expert Immobilier sera renouvelé.**

---

Les Commissaires aux comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

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

Cette année, vous devez renouveler le mandat de l'Expert Immobilier.

**La société de gestion  
SOGENIAL IMMOBILIER**



# Caractéristiques et patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

## CARACTÉRISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2016

Capital nominal	:	3 377 760,00 €
Capital nominal (en cours)	:	249 120,00 €
Prime d'émission	:	844 440,00 €
Prime d'émission (en cours)	:	62 280,00 €
Total des souscriptions	:	4 533 600,00 €
Nombre de parts	:	22 668
Nombre d'associés	:	63
Valeur de retrait au 31.12.2016 (= Valeur I.S.F.)	:	177,80 €

## LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

En 2016, la SCPI Cœur de Ville a investi dans deux nouveaux actifs immobiliers.

82, av. Aristide Briand 92120 Montrouge  
France Fermeture Isolation (Enseigne TRYBA)

Prix d'acquisition : 508 000 €

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

Date d'acquisition : 09/12/2016



489, route de Lyon 38110 Saint-Jean-de-Soudain  
BIOALPES (Enseigne BIOCOOP)



Prix d'acquisition : 682 600 €

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

Date d'acquisition : 07/12/2016

## Le patrimoine de la SCPI Coeur de Ville

### Centre commercial Corgnac 87000 Limoges

Pharmacie de la Borie - pharmacie, parapharmacie, orthopédique



### 37, rue de la mairie 59500 Douai

Maroquinerie FLORENCE  
maroquinerie indépendante



### 28, rue aux Sieurs 61000 Alençon

MIM - Enseigne nationale de Prêt à porter pour femme

### 13, rue de la République 09100 Pamiers

NOCIBE - Enseigne nationale de parfumerie



### 71, rue de Charenton, 75012 Paris

Time Workshop (Enseigne Atelier du Sourcil)



### 19 avenue Jean Mabuse 59600 Maubeuge

Z - Enseigne de prêt-à-porter

## GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2016, les loyers représentent 84 % des recettes immobilières de la SCPI.

Au 31 décembre 2016, les charges d'exploitation représentent 19 % 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 2016, les charges immobilières ont été refacturées à hauteur de 98 % aux locataires.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2016

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	1963,04
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	0
Taux d'occupation physique annuel	100%
Taux d'occupation financier annuel	100%

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	LOCAUX COMMERCIAUX
PARIS	12 %
RÉGION PARISIENNE	14 %
PROVINCE	74 %
<b>TOTAUX</b>	<b>100%</b>

## SURFACE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

IMMEUBLES	SURFACE TOTALE AU 31.12.2016	SURFACES VACANTES AU 31.12.2016
MAUBEUGE	170,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
LIMOGES	218,57 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
ALENCON	629,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PAMIERS	110,27 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
DOUAI	304,20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
PARIS	41 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
MONTROUGE	110 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
LYON	380 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>1963,04 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

## 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 2016, 7 663 parts ont été soucrites.

Date de création : 05 décembre 2012

Date d'ouverture au public : 25 mars 2013

Prix nominal de la part : 160,00 €

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

ANNÉE	CAPITAL NOMINAL AU 31/12/2016	NOUVELLES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2016	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES SOUSCRIPTIONS	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12/2016
2016	3 626 880,00 €	1 197 920,00 €	22 668	63	141 765,50 €	200,00

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PART EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CESSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION H.T. DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS OU LES RETRAITS
2013	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	1269	9,57%	0	0	100
2016	176	1,16%	0	7	0

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	200	200	200	200
Dividende versé au titre de l'année	0	8,8	10	10
Rentabilité de la part *	0,00%	4,40%	5,00%	5,00%
Report à nouveau par part **		0,009170269	0,235680785	0,536185813

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

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

## EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au cours de l'exercice 2016, votre SCPI n'a pas eu recours à l'endettement bancaire.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE SOGENIAL IMMOBILIER

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

En 2016 deux collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogénial Immobilier pour l'exercice 2016 a représenté 269 214 € pour un effectif de 3,7 équivalent temps plein.

Le montant total des rémunérations brutes versées par Sogénial Immobilier aux preneurs de risques s'est élevé à 205 907 €.



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQS DERNIERS EXERCICES (H.T.)

	2016 (€)			2015 (€)			2014 (€)			2013 (€)		
		% DU TOTAL DES REVENUS			% DU TOTAL DES REVENUS			% DU TOTAL DES REVENUS			% DU TOTAL DES REVENUS	
<b>REVENUS</b>												
- Recettes locatives brutes	211 404,95	9,33	100,00%	180 249,01	11,87	99,47%	121 138,78	9,19	97%	12 391,51	1,62	90%
- Produits financiers			0,00%	301,42	0,02	0,17%	555,37	0,04	0%	1 396,00	0,18	10%
- Produits divers			0,00%	653,64	0,04	0,36%	3 649,90	0,28	3%			0%
<b>* TOTAL</b>	<b>211 404,95</b>	<b>9,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>181 204,07</b>	<b>11,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>125 344,05</b>	<b>9,51</b>	<b>100%</b>	<b>13 787,51</b>	<b>1,81</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES (1)</b>												
- Commission de gestion	16 379,79	0,72	7,75%	14 177,51	0,93	7,82%	9 975,04	0,76	8%	921,82	0,12	7%
- Autres frais de gestion	22 965,88	1,01	10,86%	19 063,29	1,26	10,52%	14 511,27	1,10	12%	11 056,94	1,45	80%
- Entretien du patrimoine	-	-	0,00%	-	-	0,00%	1 827,02	0,14	1%	868,74	0,11	6%
- Charges locatives non récupérables	222,18	0,01	0,11%	2 031,03	0,13	1,12%	679,23	0,05	1%	122,96	0,02	1%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>39 567,85</b>	<b>3,00</b>	<b>18,72%</b>	<b>35 271,83</b>	<b>2,32</b>	<b>19,47%</b>	<b>26 992,56</b>	<b>2,05</b>	<b>22%</b>	<b>12 970,46</b>	<b>1,70</b>	<b>94%</b>
Amortissements nets (3)												
- patrimoine	-		0,00%	-		0,00%	-		0%	-		0%
- autres	-	-	0,00%	570,02	0,04	0,31%	1 211,39	0,09	1%	580,91	0,08	4%
Provisions nettes (3)												
- pour travaux	2 014,14	0,15	0,95%	1 802,50	0,12	0,99%	575,47	0,04	0%	115,23	0,02	1%
- autres	10 371,86		4,91%			0,00%			0%			0%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>12 386,00</b>	<b>0,94</b>	<b>5,86%</b>	<b>2 372,52</b>	<b>0,16</b>	<b>1,31%</b>	<b>1 786,86</b>	<b>0,14</b>	<b>1%</b>	<b>696,14</b>	<b>0,09</b>	<b>5%</b>
<b>* TOTAL</b>												
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>159 451,10</b>	<b>12,09</b>	<b>75,42%</b>	<b>143 559,72</b>	<b>9,46</b>	<b>79,23%</b>	<b>96 564,63</b>	<b>7,32</b>	<b>77%</b>	<b>120,91</b>	<b>0,02</b>	<b>1%</b>
<b>* RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>0,00%</b>			<b>0,00%</b>			<b>0%</b>			<b>0%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement			0,00%			0,00%			0%			0%
<b>Revenus distribués (2)</b>	<b>158 320,08</b>	<b>12,01</b>	<b>74,89%</b>	<b>134 983,33</b>	<b>8,89</b>	<b>74,49%</b>	<b>84 870,75</b>	<b>6,44</b>	<b>68%</b>			<b>0%</b>

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

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015 DEPUIS L'ORIGINE DES FONDS	DURANT L'ANNEE 2016 (€)	TOTAL AU 31/12/2016 (€)
Fonds collectés	3 036 200,00	1 497 400,00	4 533 600,00
+ Cession d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	269 651,62	80 518,97	350 170,59
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	192 973,50	141 765,50	334 739,00
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	2 310 000,00	1 190 600,00	3 500 600,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actif			
- Dépôts et cautionnements		-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>263 574,88</b>	<b>84 515,53</b>	<b>348 090,41</b>

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	GLOBAL		PAR PART	
	EXERCICE 2016 (€)	EXERCICE 2015 (€)	EXERCICE 2016 (€)	EXERCICE 2015 (€)
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	211 404,95	180 249,01	9,33	11,87
Excédent brut d'exploitation	-48 957,77	83 704,82	-2,16	5,51
Résultat de l'exercice	159 451,10	143 258,30	7,03	9,44
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	3 626 880,00	2 428 960,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	3 865 882,89	2 585 729,14	170,54	170,33
Immobilisations locatives	3 500 600,00	2 310 000,00	154,43	152,16
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	3 584 000,00	2 391 000,00	158,11	157,50
Valeur comptable	3 865 882,89	2 585 729,14	170,54	170,33
Valeur de réalisation	3 953 901,61	2 669 858,26	174,43	175,87
Valeur de reconstitution	4 686 672,69	3 161 206,58	206,75	208,23



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

	31/12/2016			
	VALEURS BILANTIELLES (€)		VALEURS ESTIMÉES (€)	
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+	3 500 600,00	+	3 584 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	4 618,72	-	4 618,72
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>		<b>3 495 981,28</b>		<b>3 579 381,28</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	+	295,22	+	295,22
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	51 314,25	+	51 314,25
Autres créances	+	184 709,38	+	184 709,38
Avances et acomptes versés				
Provisions pour dépréciation des créances	-	10 371,86	-	10 371,86
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	416 331,99	+	416 331,99
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provision pour litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	24 540,00	-	24 540,00
Dettes d'exploitation	-	138 522,10	-	138 522,10
Dettes diverses	-	8 661,18	-	8 661,18
Dettes diverses/Distribution	-	73 832,87	-	73 832,87
<b>TOTAL II</b>		<b>396 722,83</b>		<b>396 722,83</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	7 338,56	+	7 338,56
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-	34 159,78	-	34 159,78
<b>TOTAL III</b>		<b>-26 821,22</b>		<b>-26 821,22</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>3 865 882,89</b>		
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>				<b>3 949 282,89</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<sup>er</sup> juillet 1971

## DONNÉES FINANCIÈRES

### ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLE ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE 01/01/2016	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	2 428 960,00		948 800,00	3 377 760,00
Capital en cours de souscription	-		249 120,00	249 120,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	607 240,00		237 200,00	844 440,00
Primes d'émission en cours de souscription	-		62 280,00	62 280,00
Prélèvement sur prime d'émission	-462 625,12		-218 377,27	-681 002,39
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
+/- values réalisées sur cessions immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	3 577,87	8 576,39		12 154,26
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2015	143 559,72	-143 559,72	-	
Résultat de l'exercice 2016	-		159 451,10	159 451,10
Acomptes sur distribution	-134 983,33	134 983,33	-158 320,08	-158 320,08
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 585 729,14</b>	<b>-</b>	<b>1 280 153,75</b>	<b>3 865 882,89</b>





COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2016

PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/16 (€)	31/12/15 (€)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	211 404,95	180 249,01
Charges facturées	40 659,40	35 421,34
<b>Produits annexes</b>		
Autre produits divers	0,50	1,94
Produits des participations contrôlées		
Reprise de provisions PGR	524,54	
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I Produits immobiliers</b>	<b>252 589,39</b>	<b>215 672,29</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	38 958,33	34 769,64
Travaux de gros entretien	2 223,44	591,86
Charges d'entretien du patrimoine locatif	222,18	
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 014,14	1 802,50
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobilier		
Autres charges immobilières	1 948,14	1 439,17
Dépréciation des titres de participations contrôlées		
<b>TOTAL II Charges immobilières</b>	<b>45 366,23</b>	<b>38 603,17</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A= I-II</b>	<b>207 223,16</b>	<b>177 069,12</b>



## DONNÉES FINANCIÈRES

### COMPTE DE RESULTAT AU 31.12.2016 (SUITE)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 31/12/2016	2015
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Transfert de charge d'exploitation	222 284,47	61 926,00
Reprises de provision pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>222 284,47</b>	<b>61 926,00</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la société de Gestion	16 379,79	14 177,51
Honoraire de Souscriptions	141 765,50	36 926,00
Frais d'acquisition	80 518,97	25 000,00
Diverses charges d'exploitation	21 020,41	19 063,29
Dotation aux amortissements d'exploitation	10 371,86	570,02
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs		
Provisions pour créances douteuses		
Provision pour grosses réparations		
Provisions pour litiges		
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>270 056,53</b>	<b>95 736,82</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I-II</b>	<b>-47 772,06</b>	<b>-33 810,82</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	-	301,42
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I Produits financiers</b>	<b>-</b>	<b>301,42</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II Charges financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat financier C=I-II</b>	<b>-</b>	<b>301,42</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Amendes Fiscales & Pénales		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D=I-II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET L'EXERCICE (A+B+C+D)</b>	<b>159 451,10</b>	<b>143 559,72</b>



## INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Loyers	211 404,95 €
Charges facturées	40 659,40 €
Autres produits divers	0,50 €
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)</b>	<b>252 064,85 €</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	38 958,33 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 445,62 €
Grosses réparations	-
Autre charges immobilières	1 948,14 €
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>43 352,09 €</b>
<b>PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)</b>	<b>208 712,76 €</b>
Charges d'exploitation de la société	257 670,53 €
<b>EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>-48 957,77 €</b>
Dotations aux amortissements d'exploitation	12 386,00 €
Dotations PGR	2 014,14 €
Reprise Dotations PGR	524,54 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	222 284,47 €
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>	<b>159 451,10 €</b>
Produits financiers	-
Charges financières	-
<b>RÉSULTAT NET OPÉRATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>159 451,10 €</b>
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
<b>RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>159 451,10 €</b>

## DONNÉES FINANCIÈRES

### DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

	2015 (€)	2016 (€)
<b>VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>365 499,79</b>	<b>350 562,86</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	143 559,72 €	159 451,10 €
Cessions d'actifs	- €	- €
Régularisation des immobilisations incorporelles	- €	- €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	337 274,00 €	1 279 022,73 €
Variation des dettes hors solde sur dividendes	32 121,59 €	125 429,99 €
Dotation aux provisions	2 372,52 €	12 386,00 €
Dépôts reçus	6 000,00 €	18 540,00 €
<b>Total des ressources</b>	<b>521 327,83 €</b>	<b>1 594 829,82 €</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	23 044,51 €	167 366,07 €
Distribution de l'exercice :	- €	- €
- Solde du dividende de l'exercice précédent	8 236,92 €	- €
- Acomptes sur dividendes de l'exercice	134 983,33 €	158 320,08 €
- Acomptes sur liquidation d'actifs	- €	- €
Acquisitions d'Actifs	370 000,00 €	1 190 600,00 €
Reprise d'amortissements et de provisions	- €	524,54 €
Dépôts réglés	- €	12 250,00 €
<b>Total des emplois</b>	<b>536 264,76 €</b>	<b>1 529 060,69 €</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>350 562,86 €</b>	<b>416 331,99 €</b>



## DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

### CHARGES

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>43 352,09 €</b>
- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	38 958,33 €	
- les grosses réparations couvertes par des provisions	2 223,44 €	
- les travaux d'entretien et de réparation pour	222,18 €	
- les impôts et taxes pour	- €	
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	- €	
- les honoraires de relocation	- €	
- les primes d'assurances pour	1 948,14 €	
- des honoraires divers	- €	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>179 165,70 €</b>
<b>RÉMUNÉRATION DE GÉRANCE</b>		<b>158 145,29 €</b>
8% des recettes locatives et des recettes financières nettes encaissées	16 379,79 €	
<b>HONORAIRES DE SOUSCRIPTIONS</b> , soit 9,25% HT sur les souscriptions (valeur nominale + prime d'émission)	141 765,50 €	
<b>AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>		<b>21 020,41 €</b>
- les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) pour	6 657,20 €	
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	4 400,00 €	
- les honoraires dépositaire	8 925,92 €	
- la cotisation ASPIM pour	- €	
- la redevance AMF pour	- €	
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	- €	
- les honoraires divers	- €	
- CVAE CFE	396,00 €	
- des frais d'actes pour	301,52 €	
- diverses charges de gestion courante pour	339,77 €	
<b>FRAIS D'ACQUISITIONS PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>		<b>80 518,97 €</b>
<b>FRAIS DE VENTE PRÉLEVÉS SUR LA PRIME D'ÉMISSION</b>		
<b>DOTATIONS AUX PROVISIONS</b>		<b>12 386,00 €</b>
Détail de ces frais au point «état des provisions»		
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		- €
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		- €
Indemnités judiciaires		
Locataire irrécouvrable		

## TABLEAU DE FINANCEMENT

PRODUITS		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		<b>252 064,85 €</b>
Dont loyers de vos immeubles	211 404,95 €	
Dont charges refacturées	40 659,40 €	
Dont autres produits	0,50 €	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>222 809,01 €</b>
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	- €	
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	524,54 €	
Dont reprises de provisions pour litiges	- €	
Dont transferts de charges	222 284,47 €	
Dont honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	- €	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>- €</b>
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	- €	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>- €</b>
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles	- €	
Article 700, refacturé aux locataires	- €	
<b>AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent</b>		<b>474 873,86 €</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES DE</b>		<b>315 422,76 €</b>
<b>Résultat</b>		<b>159 451,10 €</b>

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2016, 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 2016 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

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

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



IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01.01.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2016
Terrains et constructions locatives	2 310 000,00	1 190 600,00		3 500 600,00
Amodiations				
Agencements, aménagements sur construction				
Immobilisations en cours				
	<b>2 310 000,00</b>	<b>1 190 600,00</b>	-	<b>3 500 600,00</b>

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01.01.2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2016
Provisions pour grosses réparations	3 129,12	2 014,14	524,54	4 618,72
Provisions pour créances douteuses		10 371,86		10 371,86
Provisions pour litige et risque				
Provisions pour créances d'exploitation				
	<b>3 129,12</b>	<b>12 386,00</b>	<b>524,54</b>	<b>14 990,58</b>
<b>AFFECTATION DU RÉSULTAT 2014</b>	<b>N/A</b>			
Report à nouveau antérieur	3 577,87	12 154,26	3 577,87	12 154,26
Résultat de l'exercice 2014	143 559,72		143 559,72	-
Résultat de l'exercice 2015		159 451,10		159 451,10
Dividendes versés aux associés			158 320,08	-158 320,08
Report à nouveau			-	-
	<b>147 137,59</b>	<b>171 605,36</b>	<b>305 457,67</b>	<b>13 285,28</b>

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	51 314,25	51 314,25	
Créances fiscales	183 010,48	183 010,48	
Débiteurs divers	1 698,90	1 698,90	
<b>TOTAL</b>	<b>236 023,63</b>	<b>236 023,63</b>	

Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 31 126,76 €, ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 7.740,96 €, le client douteux est de 12 446,96 €.  
 Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer (principalement suite aux acquisitions d'immeubles soumis à TVA pour 161 920,00 € pour lequel nous avons demandé le remboursement.



ÉTAT DES DETTES	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
- Dépôts de garantie des locataires	24 540,00		24 540,00
- Locataires, avance sur charges	79,39	79,39	
- Dettes fiscales	8 581,79	8 581,79	
- Associés solde sur distribution	-	-	
- Crédoiteurs divers			
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	138 522,10	138 522,10	
	<b>171 643,89</b>	<b>147 103,89</b>	<b>24 540,00</b>

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA à encaisser pour 7 261,72 € sur les loyers à venir, le solde correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée des factures à établir et de la TVA à payer de décembre 2016.

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

CAPITAL	Valeurs brutes au 01.01.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2016
- Capital souscrit	2 428 960,00	1 226 080,00	28 160,00	3 626 880,00
- Prime d'émission	607 240,00	306 520,00	7 040,00	906 720,00
- Prélèvement sur prime d'émission	462 625,12	218 377,27		681 002,39
	2 573 574,88	1 314 222,73	35 200,00	3 852 597,61

Le capital social au 31/12/2016 est composé de 22 668 parts,

La prime d'émission unitaire est de 40 €.

#### ENGAGEMENTS HORS BILAN :

Néant



INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31.12.2016

	Désignation des immeubles	Surface	Date acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits	Frais acquisition	Total	Valeur expertise 2016	Évolution
<b>1</b>	MAUBEUGE	170 m <sup>2</sup>	20/06/13	290 000,00 €	28 620,93 €	318 620,93 €	280 000,00 €	-3,45%
<b>2</b>	LIMOGES	218,57 m <sup>2</sup>	07/02/14	525 000,00 €	77 984,96 €	602 984,96 €	525 000,00 €	0,00%
<b>3</b>	ALENCON	629 m <sup>2</sup>	07/04/14	465 000,00 €	74 000,00 €	539 000,00 €	476 000,00 €	2,37%
<b>4</b>	PAMIEERS	110,27m <sup>2</sup>	23/07/14	205 000,00 €	30 933,33 €	235 933,33 €	203 000,00 €	-0,98%
<b>5</b>	DOUAI	304,20 m <sup>2</sup>	23/09/14	455 000,00 €	33 112,40 €	488 112,40 €	490 000,00 €	7,69%
<b>6</b>	PARIS	41 m <sup>2</sup>	28/09/15	370 000,00 €	25 000,00 €	395 000,00 €	420 000,00 €	13,51%
<b>7</b>	MONTRouGE	110 m <sup>2</sup>	09/12/16	508 000,00 €	43 495,09 €	551 495,09 €	520 000,00 €	2,36%
<b>8</b>	ST JEAN DE SOUDAIN	380 m <sup>2</sup>	07/12/16	682 600,00 €	38 500,60 €	721 100,60 €	670 000,00 €	-1,85%
	<b>TOTAL</b>			<b>3 500 600 €</b>	<b>351 647,31 €</b>	<b>3 852 247,31 €</b>	<b>3 584 000 €</b>	<b>2,38%</b>



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

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

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

Nombre de parts au 31/12/2016		22668	
	Total 2016	Par part 2016	
Placements immobiliers	3 495 981,28 €		
Autres actifs nets*	369 901,61 €		
<b>Valeur comptable</b>	<b>3 865 882,89 €</b>	<b>170,54 €</b>	
Valeur vénale des immobilisations locatives	3 584 000,00 €		
Autres actifs nets*	369 901,61 €		
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>3 953 901,61 €</b>	<b>174,43 €</b>	
Commission de souscription au moment de la reconstitution <i>- Dont 11,10 % TTC du prix de souscription</i>	438 883,08 €		
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI <i>- Dont frais de notaire et droit d'enregistrement (6,20 %)</i> <i>- Dont frais de commercialisation (2,00 %)</i>	293 888,00 € 222 208,00 € 71 680,00 €		
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>4 686 972,69 €</b>	<b>206,75 €</b>	

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

Mesdames, Messieurs,

**D**ans 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 2016, la SCPI Cœur de Ville a émis 7 663 nouvelles parts.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de deux nouveaux actifs cette année, l'un situé à Montrouge région parisienne et l'autre à Saint-Jean-de-Soudain dans l'Isère. Ces investissements représentent un montant de 1.272.595,69 € frais et droits inclus. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI tant en terme géographique que dans l'activité des locataires.

Le taux de rendement immobilier net moyen de ces nouveaux actifs est de 6.11 % et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 6,08 % et 8,67 %.

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à 3.500.600,00 €, hors droits.

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la société a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France. Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise du patrimoine est de 3.584.000,00 €.

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2016 est de 10 € par part en pleine jouissance sur les douze mois de l'année.

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

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

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

Le taux de rendement immobilier net moyen des deux nouveaux actifs est de 6.11 %.

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

# Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Constitutive, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, 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 3 mai 2017  
Stéphane LIPSKI  
CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES

# Rapport spécial

Aux Associés,

E

n 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 2016, cette commission s'élève à 141 765,50 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 2016, cette commission s'élève à 16 379,79 euros hors taxes.

**Paris, le 3 mai 2017**  
**Stéphane LIPSKI**  
**CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES**



## Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 159.451,10 € et un capital social nominal de 3.626.880,00 €.

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 171.605,26 € (Résultat 2016 : 159.451,10 € + Report à nouveau 2015 : 12.154,16 €) à la distribution de dividende pour 158.320,08 € et le solde au report à nouveau, soit 13.285,18 €.



## 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 2016 à :

- Valeur comptable : 3.865.882,89 €, soit 170,54 € par part.
- Valeur de réalisation : 3.953.901,61 €, soit 174,43 € par part.
- Valeur de reconstitution : 4.686.672,69 €, soit 206,75 € 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 renouvelle le mandat de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert immobilier pour une durée de 5 années. Leur mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.



## Sixième résolution

L'assemblée Générale fixe à 1.000.000 € le montant maximal des emprunts, des dettes, acquisitions payables à terme, ou des découverts bancaires que la Société de Gestion peut contracter au nom de la SCPI en application de l'article 28 des statuts. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement et constituer tous droits réels nécessaires à la réalisation de cet emprunt.



## Septième résolution

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017. Conformément aux statuts, les membres du Conseil pourront prétendre au remboursement de leur frais sur présentation d'un justificatif original.



## Huitième résolution

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

SOGENIAL IMMOBILIER

Société de gestion de portefeuille

5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS

Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80

Email : [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

**[www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)**

