

SOGENIAL IMMOBILIER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI CŒUR DE VILLE

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



Table des Matières

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE	- 04 -
LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX	- 06 -
L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER	- 07 -
POINT CONJONCTURE DE MARCHÉ	- 08 -
LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE VILLE	- 16 -
DONNÉES FINANCIÈRES	- 24 -
COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021	- 38 -
RAPPORTS ET PROJET DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	- 46 -

SOGENIAL IMMOBILIER

ORGANE DE DIRECTION ET DE CONTÔLE

CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

SOGENIAL IMMOBILIER est une société par actions simplifiée au capital de 725 000,00 € et a pour activité la gestion de portefeuille.

Jean-Marie SOUCLIER / Inès DIAS - Directeurs Généraux

SOGENIAL IMMOBILIER est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

Adresse : 29, rue Vernet 75008 PARIS
Tèl. : 01.42.89.19.52
Nous contacter : contact@sogenial.fr
Retrouvez-nous sur Internet : www.sogenial.fr

Responsable de l'information : Monsieur Jean-Marie SOUCLIER, Directeur Général de SOGENIAL IMMOBILIER.

CONFORMITÉ A.M.F. DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 PCI.

Suivi des conflits d'intérêts :
Prestations comptables effectuées par la société Vonlinne pour le compte de Sogenial Immobilier. VONLINNE a des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER (Président de la Société).

Prestations de courtage d'assurance par la société Monin Assurance dont le Président de la société Philippe Monin est un actionnaire de Sogenial Immobilier.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

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 CŒUR DE VILLE

MEMBRES

- Monsieur Jacques BALESSE
- Madame Catherine DARGENT-AHLQVIST
- Madame Patricia de FIGUEIREDO
- Monsieur André HALOCHE
- Monsieur Samuel PIOVESAN
- Monsieur Jean ROLLAND
- La SCI les Enfants Rouges représentée par Monsieur François Chaillet (avocat)

Le Conseil de Surveillance a été élu par l'Assemblée Générale de la Société du 28 juin 2019 pour une durée de 3 ans, il sera renouvellé lors de l'assemblée générale du 28 juin 2022.

EXPERT IMMOBILIER

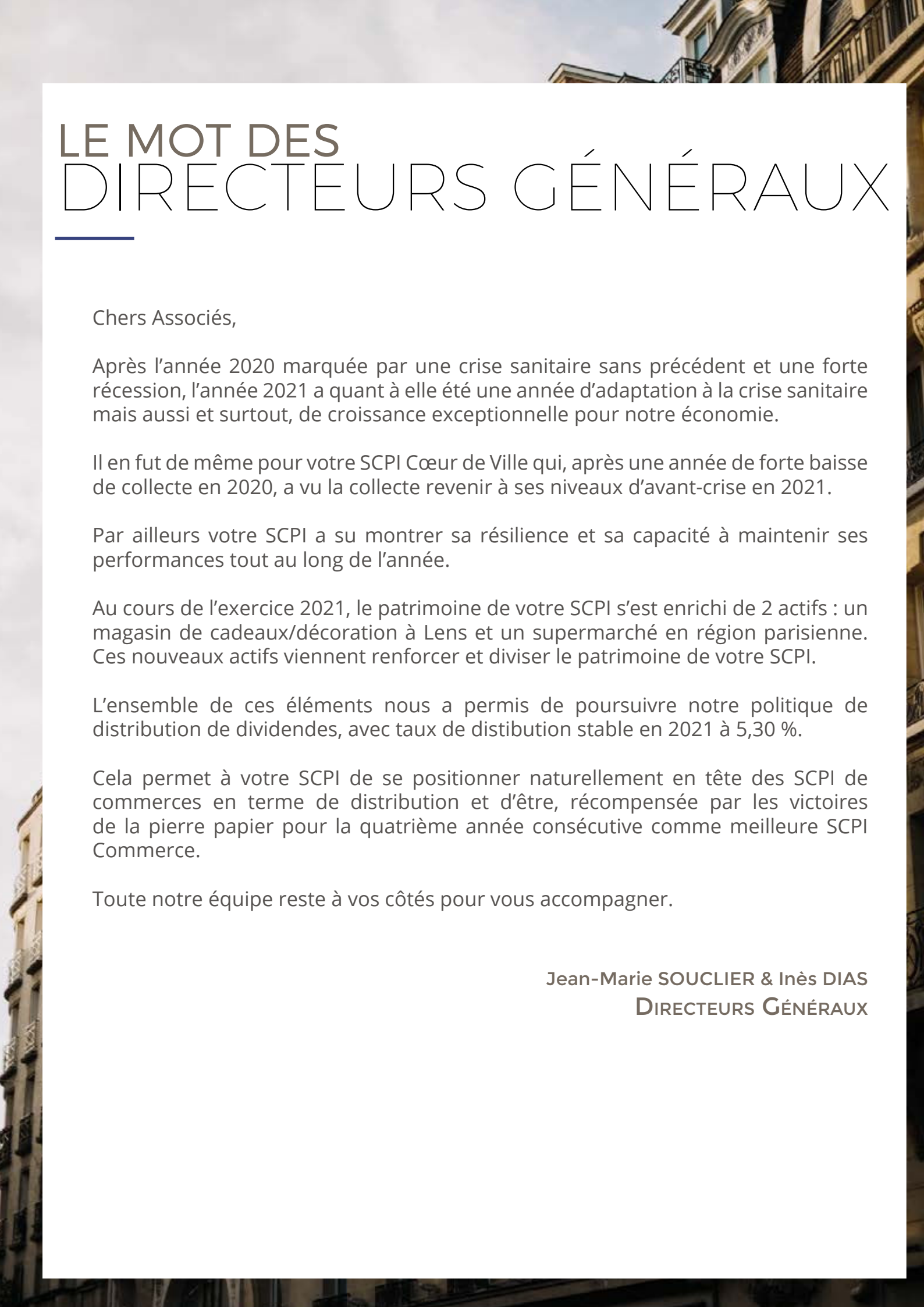
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
167, Quai de la Bataille de Stalingrad 92867 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX

Le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 29 juin 2017 pour une durée de 5 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 par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019.



LE MOT DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Chers Associés,

Après l'année 2020 marquée par une crise sanitaire sans précédent et une forte récession, l'année 2021 a quant à elle été une année d'adaptation à la crise sanitaire mais aussi et surtout, de croissance exceptionnelle pour notre économie.

Il en fut de même pour votre SCPI Cœur de Ville qui, après une année de forte baisse de collecte en 2020, a vu la collecte revenir à ses niveaux d'avant-crise en 2021.

Par ailleurs votre SCPI a su montrer sa résilience et sa capacité à maintenir ses performances tout au long de l'année.

Au cours de l'exercice 2021, le patrimoine de votre SCPI s'est enrichi de 2 actifs : un magasin de cadeaux/décoration à Lens et un supermarché en région parisienne. Ces nouveaux actifs viennent renforcer et diviser le patrimoine de votre SCPI.

L'ensemble de ces éléments nous a permis de poursuivre notre politique de distribution de dividendes, avec taux de distibution stable en 2021 à 5,30 %.

Cela permet à votre SCPI de se positionner naturellement en tête des SCPI de commerces en terme de distribution et d'être, récompensée par les victoires de la pierre papier pour la quatrième année consécutive comme meilleure SCPI Commerce.

Toute notre équipe reste à vos côtés pour vous accompagner.

Jean-Marie SOUCLIER & Inès DIAS
DIRECTEURS GÉNÉRAUX

L'ACTUALITÉ DE SOGENIAL IMMOBILIER

UNE GESTION RÉCOMPENSÉE



750 M€
d'encours gérés

+ de 150 actifs

+ de 300
locataires

+ de 200.000 m²
gérés

+ de 25 M€
de loyers

+ de 50
acquisitions/an







POINT CONJONCTURE DU MARCHÉ



L'ANALYSE DE NOTRE EXPERT

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER :

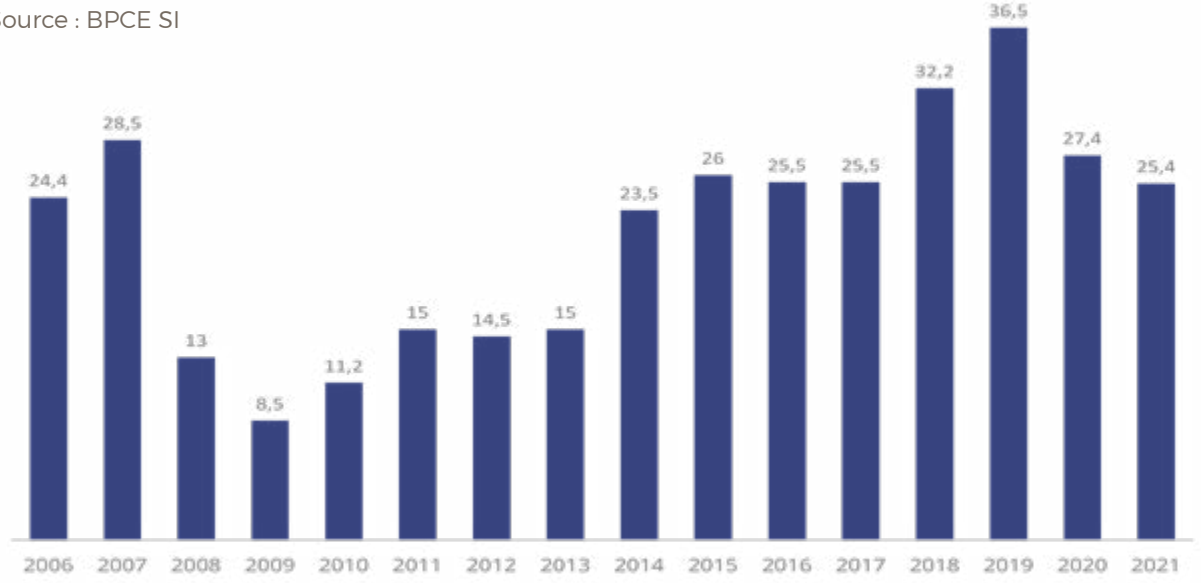
Avec un niveau atteignant 25,4 milliards d'euros, le volume d'investissement de 2021 est demeuré élevé, équivalent à ceux observés en 2015/2017, bien qu'en recul de 7 % par rapport à 2020. Comme historiquement, le 4eme trimestre 2021 a été particulièrement dynamique avec plus de 10 milliards d'euros investis.

La hiérarchisation des investissements n'a connu que peu de modifications par rapport aux années passées. Les investissements en bureaux sont restés majoritaires avec des transactions toujours nombreuses aussi bien en Île-de-France qu'en régions. Les commerces résistent tant bien que mal, grâce à la réduction progressive des prix, qui contribue à restaurer l'intérêt de ces actifs auprès des investisseurs. Les actifs industriels, dont la logistique, ont quant à eux affiché une excellente performance passant devant les commerces en termes de volume investi (26 % des volumes investis). Son dynamisme est soutenu par les nouveaux modes de consommation et l'accroissement de la part du E-commerce.

Les acquisitions supérieures à 100 millions d'euros ont représenté 54% du volume total, une part nettement inférieure à celle des quatre dernières années. 63 grandes opérations ont été comptabilisées en 2021, malgré la rareté d'actifs prime en vente sur le marché, portées par les ventes en portefeuille (21 réalisations pour un volume de 4,9 milliards d'euros). Aucune transaction de plus d'un milliard d'euros n'a été signée contrairement aux années précédentes, celle

Évolution des volumes investis en France (en milliards d'euros)

Source : BPCE SI



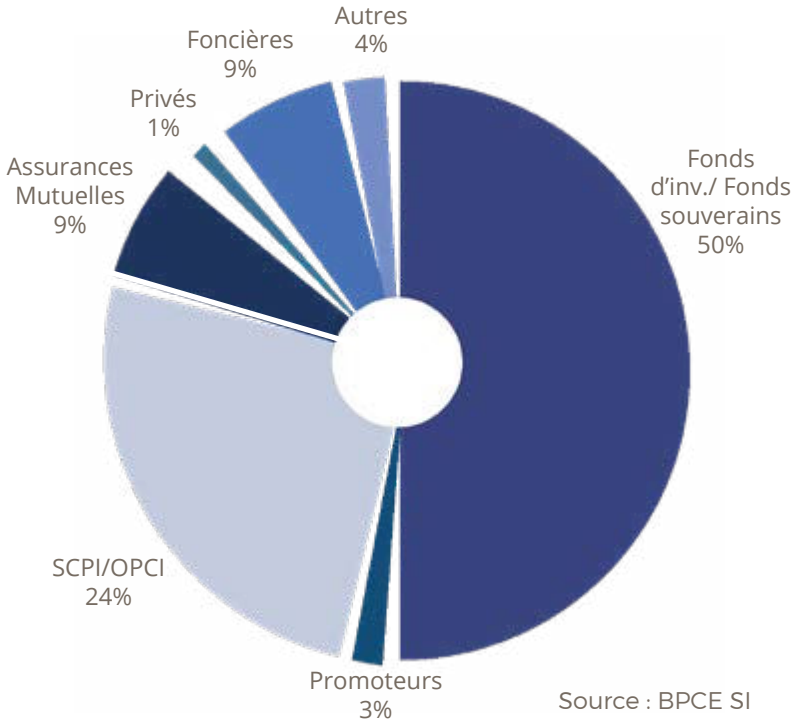


au montant le plus élevé s'établissant à 627 millions d'euros.

Différentes typologies d'acquéreurs animent le marché de l'investissement. La moitié des acquisitions proviennent des fonds d'investissements, dont la plupart sont d'origine étrangère. Leur part demeure importante en raison des montants investis dans les actifs logistiques sous forme de portefeuilles. Ils représentent une part de marché de 50 % en 2021 contre 35 % en 2020. Le fonds américain Blackstone a ainsi acquis le plus gros portefeuille de l'année, le « Vintage » regroupant douze plateformes logistiques pour un total de 550 millions d'euros.
Dans le même temps, les Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) se sont montrées actives (24% en 2021 contre 20% en 2020) et ont été à l'origine de la plus importante transaction de l'année avec l'acquisition du « Shift » pour plus de 600 millions d'euros. Alors que les Assurances/ Mutuelles représentaient 24 % des acteurs du marché de l'investissement en 2020, elles ne représentent plus que 9 % des acteurs en 2021.

La convergence des taux prime s'est encore accentuée lors du 4eme trimestre. Alors que les taux prime des bureaux sont restés stables, ils se sont contractés pour la logistique XXL et la logistique du dernier kilomètre. La différence entre le taux le plus élevé observé pour la logistique urbaine et celui pour les bureaux s'établissait à 105 bps fin 2021 contre 300 bps en 2003, réduisant ainsi la rentabilité globale des portefeuilles, malgré leur diversification par produits.
En régions, les taux de rendement prime ont évolué de manière plus hétérogène. En baisse à Lyon (-5 bps) et à Nice, ils ont remonté à Toulouse par rapport à la fin de l'année 2020.

Typologie des acquéreurs en France



Source : BPCE SI

LE MARCHÉ DES COMMERCES

Les commerces ont de nouveau éprouvé de grandes difficultés au cours de l'année 2021 et plus précisément au cours du 1er semestre. Le 2e semestre s'est mieux comporté et a permis de limiter les pertes. Le dernier trimestre, particulièrement attendu par les commerçants n'a pas subi de fermeture de magasins malgré le nombre des cas levés . La semaine du Black Friday n'a pas été très concluante et affiche un résultat en recul de 9,5 % par rapport à 2019. Le mois de décembre a, quant à lui, affiché des chiffres d'affaires en hausse de 2,3 vs 2019 malgré un recul de 4,5 % des secteurs des jouets, culture et loisirs. Contraints à rester chez eux, les Français ont souhaité améliorer leur quotidien ainsi le marché de l'équipement de la maison a affiché une activité en progression.

Dans le détail et en comparaison avec 2019, les évolutions des chiffres d'affaires réalisés en magasins sur un an divergent sensiblement selon les secteurs :

- La chaussure, les jouets/jeux/culture/ loisir, la beauté/santé et l'habillement souffrent et sont en net recul de respectivement 20,3 %, 13,6 %, 14,4 % et 12,5 % sur un an.

- A l'inverse, les secteurs « gagnants » de la crise et de ses impacts sont l'équipement de la maison 11,4 % et l'alimentaire spécialisé 3,9 %.

La confiance des ménages se redresse en décembre et renoue avec moyenne long terme. La consommation des ménages a d'ailleurs augmenté en novembre (+0,8 %).
Les Français perçoivent ainsi une consolidation de leur pouvoir d'achat malgré la reprise ressentie de l'inflation (en nette hausse en décembre de 2,8 % sur un an, contre 2,1 % sur un an en septembre).
La très bonne orientation du marché de l'emploi, qui commence à se concrétiser dans des augmentations de salaires parfois sensibles sur certains secteurs, participe grandement à ce regain de confiance, d'autant qu'il devrait se raffermir encore en 2022.

Le e-commerce est désormais ancré dans la consommation quotidienne des Français et a atteint un chiffre d'affaires record de 129 milliards d'euros en 2021, en hausse de 15,1%, contre 8,5% en 2020 selon la FEVAD. Les ventes de produits sur internet ont continué à progresser avec +7% vs 2020 soit +42% vs 2019.
Les réseaux sociaux, consultés sur mobile notamment, sont devenus des canaux de vente importants pour les commerçants et le chiffre d'affaires du m-commerce a augmenté de 21 % sur 2020 et 29 % sur 2019.
En parallèle et en lien direct avec la crise sanitaire, les Dark stores/ kitchens qui se définissent par la location d'un local pour y pratiquer une activité commerciale sans accueillir physiquement les clients mais en proposant une livraison en moins de 15 minutes (possibilité de Click Collect), se sont installés dans les grandes villes de 150 000 à 200 000 habitants.
Selon des estimations du cabinet de conseil Food Service Vision, en 2024, les livraisons pourraient représenter 19 % du chiffre d'affaires de la restauration et peser environ 10,3 milliards d'euros en France.

Avec un 4e trimestre dynamique qui a concentré 46 % des volumes investis de l'année, 3,1 milliards d'euros ont été investis en commerce. Malgré une baisse importante par rapport à 2021, on retrouve cependant un niveau d'activité qui reste comparable à la sortie de crise dans années 2010 – 2013.
La part du commerce dans le marché de l'investissement en immobilier banalisé se réduit donc à 12% (16% en 2020), son plus bas niveau depuis 2008, et ce, au bénéfice du compartiment logistique qui affiche son record à 20%, sous l'impulsion d'une activité e-commerce en plein essor.

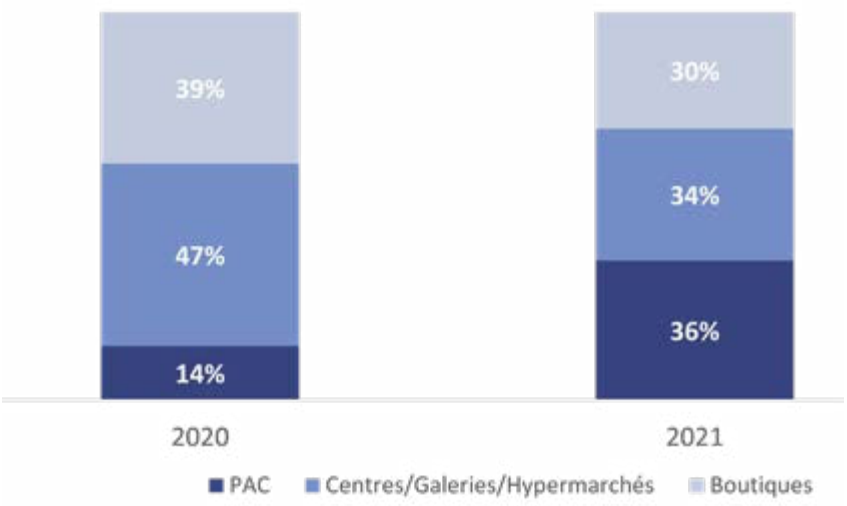
1,4 milliard d'euros ont été engagés au 4e trimestre, portés par trois opérations supérieures à 100 millions d'euros de deux portefeuilles de commerces de périphérie (49 % d'Alta Retail Parks acquis par Crédit Agricole Assurances pour 396 millions et sept Galeries Lafayette, acquis par la

Société des Grands Magasins pour 150 millions) et l'opération sur le centre commercial « Les Rives d'Arcins » à Bègles réalisée par Sofidy pour 108 millions d'euros.

Concernant les acteurs, les fonds d'investissements, les SCPI/OPCI et les foncières ont totalisé près de 75 % des engagements de l'année. Les investisseurs français ont dominé les engagements annuels en commerce, cumulant 60 % des montants .

Les retail parks ont attiré la part la plus importante des investissements comptabilisés en 2021 pour un montant de 1,1 milliard d'euros, marqué par les cessions de portefeuilles , qui ont représenté 61 % du total investi. Les centres commerciaux, galeries et grandes surface alimentaires ont concentré plus d'un tiers des engagements malgré un 4e trimestre plus timide, durant lequel aucun actif d'une enseigne alimentaire n'a été échangé.

Après la pause observée au 3e trimestre sur l'ensemble des formats, les taux de rendement prime se sont contractés au 4e trimestre pour les retail parks. Les risques locatifs tendent à se réduire et la vacance à s'estomper, résorbée par des nouveaux concepts qui occupent les espaces libres, à des loyers plus faibles. Un marché locatif mieux orienté, couplé à l'ajustement des prix à la baisse devraient restaurer l'intérêt des investisseurs pour les actifs de commerce. Un report des investissements en logistique vers le commerce pourrait avoir lieu en 2022. En effet, les SCPI et les fonds d'investissements, disposant de fortes liquidités pourrait se diversifier et se tourner vers le commerce, tout en retrouvant des niveaux de rendement plus attractifs compte tenu de la contraction des taux des actifs logistique.



Source : BPCE SI

LE COMMERCE EN CENTRE-VILLE

Les commerces implantés sur des artères situées dans les zones tertiaires et les zones touristiques ont été particulièrement touchés par la pandémie. Toutefois, après des mois de pandémie, les commerces des grandes artères ont retrouvé une partie de leur clientèle celle de proximité, notamment, durant la période des fêtes. Ainsi le taux de vacance en centre-ville est en recul en 2021 à 9,8% (-0,3 points sur un an, CODATA). Le boulevard Saint Michel affiche le plus haut taux de vacance, proche de 18 % suivi de la rue de la Paix et de la rue du Faubourg Saint Honoré (avec respectivement 14,9 % et 14,3 %).

La Place Vendôme quant à elle ne connaît pas la crise et affiche toujours un taux de remplissage de 100 %. Avec 30 nouvelles ouvertures de boutique de luxe en 2021, les secteurs dédiés au luxe se remplissent assez facilement.
Dans une étude de septembre dernier sur la fréquentation post-Covid des principales artères européennes, trois rues parisiennes s'affirment dans le classement et les Champs Elysées demeurent dans le top 5 des rues commerçantes européennes les plus fréquentées avec plus de 45 000 piétons journaliers.

À Paris, il a été constaté une baisse des loyers de l'ordre de 10 à 30 % par rapport à 2019. Cela a permis de maintenir le rythme des transactions locatives sur un marché qui demeure liquide et dynamique. Des mesures d'accompagnement sont quasi systématiquement mises en place (loyers progressifs, franchises, participation aux travaux…).

En régions, le marché des commerces a résisté avec une baisse plus faible des loyers de l'ordre de 10 % sur les métropoles régionales. Il existe toutefois quelques disparités entre les métropoles de provinces. Les villes touristiques comme Aix-en-Provence, Bordeaux ou Strasbourg s'en sortent mieux que des villes comme Toulouse et Nantes dans lesquelles la reprise est en plus difficile.

Les 40 000 boutiques réparties au sein de 838 centres commerciaux français ont connu cette année encore de grandes difficultés (couvre-feu, fermeture des magasins non essentiels,

LES CENTRE COMMERCIAUX

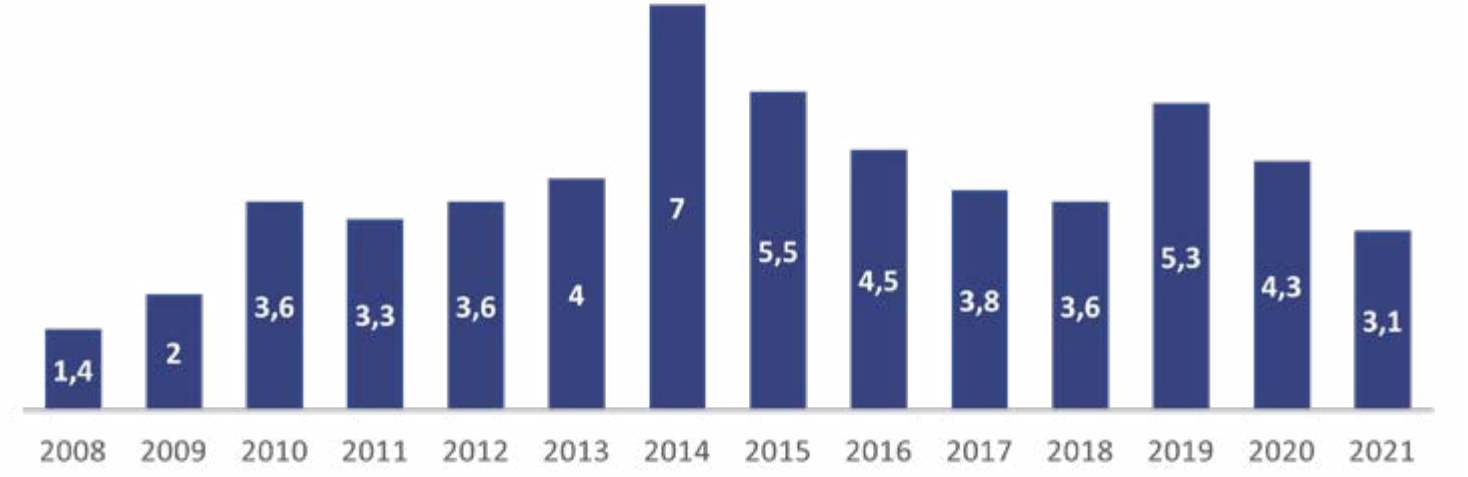
pass-sanitaire obligatoire pour les centres > 20 000 m², résurgence de l'épidémie).
Malgré cela, leur fréquentation s'est globalement maintenue sur l'année par rapport à l'année 2020 (-0,8 %). Le dernier trimestre a été le plus actif, avec une fréquentation en hausse notamment sur novembre de +1,2 % par rapport à novembre 2020.
Kantar estime toutefois que les commerces et notamment les centres commerciaux mettront 8 ans à retrouver une fréquentation à un niveau pré covid en affirmant que les consommateurs ont pris de nouvelles habitudes excluant les centres commerciaux. Les difficultés éprouvées se sont ressenties dans le chiffre d'affaires des centres au 31 octobre, il était en recul de 7,9 % par rapport aux 10 premiers mois de l'année 2020.

En 2021, un peu moins de 110.000 m² ont été inaugurés, soit une baisse de - 36% par rapport à 2020 et - 46% par rapport à 2019. Les extensions et restructurations ont représenté 83 % du total des m² au détriment des créations.

Conséquence directe, au cours de l'année 2021, de nombreuses renégociations des baux et d'accords entre enseignes et bailleurs ont été négociés. Il en résulte une baisse de l'ordre de -15% à -20% des loyers là où les taux d'efforts le justifiaient.
Les valeurs locatives ont pu se maintenir, voire augmenter dans les meilleurs centres qui ont retrouvé leurs flux. Dans tous les cas, les loyers négociés s'accompagnent de façon presque systématique de mesures d'accompagnement tels que loyers progressifs et/ou franchises de loyers et contributions aux travaux.

Évolution des volumes investis en commerces en France (en milliards d'euros)

Source : BPCE SI



LES RETAIL PARKS

La France compte plus de 600 retail parks soit environ 7,5 millions de m² GLA. Sur les deux prochaines années, ce sont une cinquantaine de projets de retail parks prévus dont la plupart sont des créations.

Les créations sont d'ailleurs restées majoritaires sur l'année 2021 (78 %) même si elles affichent une baisse par rapport à 2020 et que leur part se situe en- dessous de la moyenne des 5 dernières années (87%).

Après deux ans de crise sanitaire, la résilience des retail parks n'est plus à prouver. Fort de leur modèle en « plein air », la fréquentation des retail parks s'est avérée meilleure que celle des centres commerciaux en 2021, un concept qui rassure et échappe à l'obligation du pass sanitaire (imposée aux centres de 20 000 m²).

Ils proposent également des loyers commerciaux plus attractifs que ceux des centres commerciaux. Ainsi, leur taux de vacance est resté stable depuis la crise sanitaire et tend même à se réduire 9,5 % en 2021 contre 9,6 % en 2019 alors que la vacance des centres commerciaux a augmenté, passant de 11,6 % en 2019 à 13,6 % en 2021.

Certains locaux connaissent même une hausse de leurs valeurs locatives : les locaux de 900-1300 m² toujours recherchés par des enseignes de sport, discount et bricolage ; et les locaux de 250-500 m², recherchés par les enseignes traditionnellement implantées en centres commerciaux (hygiène/beauté, loisirs, services). Ces dernières souhaitent diversifier leur implantation et élargir leur champ d'action en périphérie. Toutefois, pour les locaux moins bien situés (en second rideau notamment) la commercialisation peut s'avérer plus difficile. Dans certains cas, en corrélation directe avec le e-commerce, ces locaux sont transformés en locaux d'activités ou d'entreposage.

François BONIN

Coordinateur Immobilier et Évaluateur interne





LE PATRIMOINE DE LA SCPI CŒUR DE VILLE





PATRIMOINE : LE BILAN 2021

En dépit de la persistance de la crise sanitaire héritée de 2020, le bilan en cette fin d'année 2021 est marquée par une reprise amorcée sur le second semestre. Toutefois, dans un climat encore empreint d'incertitudes, la prudence était de mise pour notre équipe investissement alors même que côté performance, le fonds n'a subi que très peu d'aléas.

Le bilan 2021 sur le plan de l'investissement :
Au cours de l'année 2021, la SCPI a fait l'acquisition de 2 nouveaux actifs en pied d'immeubles, portant ainsi la valeur du patrimoine au 31/12/2021 à plus de 19 721 000 € (hors droits) et faisant progresser le volume des loyers annuels de plus de 6 %.
En outre, notons également que l'arbitrage sur les surfaces résidentielles s'est accéléré sur l'année 2021 avec la vente de l'un des trois appartements propriété de la SCPI.

Le bilan 2021 sur le plan de la gestion locative :
Comme évoqué en préambule, cette année aura montra la résilience du fonds et de ses locataires.
La SCPI n'a enregistré aucun départ non remplacé et la vacance a été en partie résorbée pour que la part de loyer afférente ne représente que moins d'1% des loyers annuels facturables en cette fin d'année. A titre d'exemple, les prises à bail réalisées dans le cadre de la relocation des surfaces vacantes ont permis la signature avec des enseignes telle que FREE ou ARTS & FENETRES.
S'agissant des mouvements intervenus sur l'année même, seul le locataire SQUARE HABITAT a donné congé et a aussitôt été remplacé par l'enseigne LAZEO.

L'ensemble de ces actions portent ainsi le volume des loyers facturés sur l'année 2021 à plus de 1,29 M€.
Il convient également de rappeler que certaines mesures d'accompagnement ont dû être accordées : tantôt relative aux franchises attachées aux prises à bail (environ 1,65 % des loyers facturés) et tantôt relative à la crise sanitaire (environ 1,62 % des loyers facturés). L'ensemble de ces mesures qui ne représente que 3,27 % des loyers facturés démontre l'agilité et l'attention particulière des équipes de gestion pour garantir la stabilité du fonds.

Enfin, dernière valeur attendue à la fin de l'exercice, le taux de recouvrement moyen qui s'affiche à 94,7 %, et qui est dû à la situation d'un seul locataire avec lequel les négociations en accompagnement sur la crise sanitaire étaient toujours en cours au 31/12/2021.

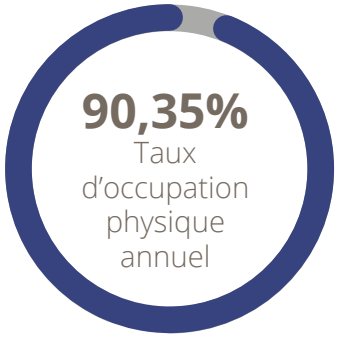
LE PATRIMOINE DE LA SCPI

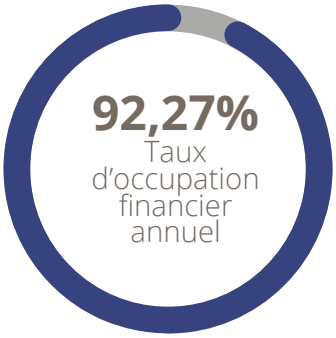
24
Actifs

10 313 m²
Surface globale

28
Locataires

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021





COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Locaux commerciaux	Habitations
PARIS	0,4%	0%
REGION PARISIENNE	3,8%	0%
PROVINCE	94,8%	1,0%
TOTAUX	**99,0%**	**1,0%**

LES ACQUISITIONS DE 2021



LENS

Prix d'acquisition : 391 600 € AEM
Locataire : Andiamo
Surface : 241 m²
Date d'acquisition : Mars 2021

MONTREUIL



Prix d'acquisition : 764 280 € AEM
Locataire : Diagonal Supermarché
Surface : 279m²
Date d'acquisition : juillet 2021

LES AUTRES ACTIFS DE LA SCPI



LIMOGES

Prix d'acquisition : 602 985 € AEM
Locataire : Flying Tiger Copenhaguen
Surface : 255 m²
Date d'acquisition : mars 2020



RIVIÈRES

Prix d'acquisition : 2 330 300€ AEM
Locataire : Action
Surface : 1 530 m²
Date d'acquisition : juin 2020



MONTPELLIER

Prix d'acquisition : 2 000 000 € AEM
Locataire : La Vie Saine
Surface : 562m²
Date d'acquisition : Septembre 2020



CROIX

Prix d'acquisition : 322 450 € AEM
Locataire : L'atelier des lunettes
Surface : 73 m2
Date d'acquisition : Septembre 2020



LA MADELEINE

Prix d'acquisition : 643 150€ AEM
Locataire : Picard
Surface : 365 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020



LIMOGES

Prix d'acquisition : 602 150 € AEM
Locataire : Pharmacie Lafayette
Surface : 219 m2
Date d'acquisition : Février 2014



ST JEAN DE SOUDAN

Prix d'acquisition : 719 267€ AEM
Locataire : Biocoop
Surface : 380 m²
Date d'acquisition : Décembre 2016



DOLE

Prix d'acquisition : 1 494 795€ AEM
Locataire : Basic fit
Surface : 1 250 m²
Date d'acquisition : Décembre 2020



EVREUX

Prix d'acquisition : 1 102 500 € AEM
Locataire : Caroll
Surface : 1 530 m²
Date d'acquisition : juin 2020



AGEN

Prix d'acquisition : 1 181 101 € AEM
Locataire : PROMOD
Surface : 1 530 m²
Date d'acquisition : juin 2020



PAU

Prix d'acquisition : 158 000 € AEM
Locataire : Silver Smoke
Surface : 51 m²
Date d'acquisition : mai 2018



TROYES

Prix d'acquisition : 375 900 € AEM
Locataire : Square Habitat
Surface : 178 m²
Date d'acquisition : août 2018



FREYMING

Prix d'acquisition : 1 541 700 € AEM
Locataire : Norma
Surface : 1 235 m²
Date d'acquisition : Septembre 2019



LOCHES

Prix d'acquisition : 1 840 000 € AEM
Locataires : MARIE BLACHÈRE / GRAND PANIER BIO / KRYS / COIFF & CO
Surface : 1 200 m²
Date d'acquisition : décembre 2019



VALENCIENNES

Prix d'acquisition : 529 309 € AEM
Locataire : PRO GSM
Surface : 124 m²
Date d'acquisition : septembre 2017



PARIS

Prix d'acquisition : 393 523 € AEM
Locataire : L'atelier du Sourire
Surface : 41 m²
Date d'acquisition : Septembre 2015



MONTROUGE

Prix d'acquisition : 547 287 € AEM
Locataire : ARTS & FENETRES
Surface : 110 m²
Date d'acquisition : Décembre 2016



MAUBEUGE

Prix d'acquisition : 318 621 € AEM
Locataire : Lily Tendance
Surface : 180 m²
Date d'acquisition : juin 2013



PAMIERS

Prix d'acquisition : 235 933 € AEM
Locataire : MA CUISINE GOURMANDE
Surface : 110 m²
Date d'acquisition : juillet 2014



CHATEAUROUX

Prix d'acquisition : 250 744 € AEM
Locataire : Free
Surface : 82 m²
Date d'acquisition : Décembre 2018



DOUAI

Prix d'acquisition : 488 112 € AEM
Surface : 304 m²
Date d'acquisition : septembre 2014

ALENÇON

Prix d'acquisition : 537 150 € AEM
Locataires : ASSOCIATION AMH
Surface : 629 m²
Date d'acquisition : avril 2014

Surface du PATRIMOINE

IMMEUBLES	Surfaces totales au 31/12/2021	Surfaces vacantes au 31/12/2021
MAUBEUGE	179,83	0,00
LIMOGES	218,57	0,00
ALENCON	629,00	0,00
PAMIERS	110,27	0,00
DOUAI	304,00	304,00
PARIS	41,00	0,00
MONTROUGE	109,63	0,00
ST JEAN DE SOUDAN	379,96	0,00
DOLE	1 250,00	0,00
VALENCIENNE	124,02	0,00
PAU	51,20	0,00
TROYES	178,00	0,00
CHATEAUROUX	82,00	0,00
FLEYMING	1 235,00	0,00
LOCHES	1 200,00	0,00
MONTPELLIER	562,26	0,00
LIMOGES CLOCHER	211,00	0,00
RIVIÈRES	1 530,00	390,00
LA MADELEINE	403,00	0,00
CROIX	73,20	0,00
LENS	241,00	0,00
MONTREUIL	284,00	0,00
Total détention directe	**9 396,94**	**694**
Total SCPI Antares	**916,44**	**58,84**
dont habitations	106,44	58,84
TOTAL SCPI	**10 313,38 m²**	**752,84 m²**





DONNÉES FINANCIÈRES

LE MARCHÉ DES PARTS

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2021

CAPITAL NOMINAL	**14 102 400,00 €**
CAPITAL NOMINAL EN COURS	**0,00 €**
PRIME D'EMISSION	**3 796 224,84 €**
PRIME D'EMISSION EN COURS	**0,00 €**
TOTAL DES SOUSCRIPTIONS	**17 898 624,84 €**
NOMBRE DE PARTS	**88 140**
NOMBRE D'ASSOCIÉS	**363**
VALEUR DE RETRAIT AU 31/12/2021	**181,28**

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre 2021 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2021	Nombre d'associés au 31 décembre 2021	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des souscriptions 2021 (€)	Prix d'entrée au 31 décembre 2021 (€)
2021	14 102 400,00	3 046 328,00	88 140	363	304 632,80	206,00

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	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
2016	176	1,16%	0	7	0
2017	125	0,55%	0	7	0
2018	0	0,00%	0	0	0
2019	250	0,42%	0	7	0
2020	121	0,16%	0	7	0
2021	572	0,77%	0	7	0

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription d'éxécution ou d'exécution au 1er janvier	200	200	200	203	206	206
Dividende versé au titre de l'année	10	10	10,25	10,78	10,92	10,92
Rentabilité de la part *	5,00%	5,00%	5,13%	5,31%	5,30%	5,30%
Report à nouveau par part **	0,536185813	0,530391144	0,45311942	2,57745892	1,496017802	3,854950306

** 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.

LES DONNÉES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

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

	2021		2020		2019		2018		2017	
	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS	VALEUR PAR PART (€)	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
-Recettes locatives brutes	15,32	80,48%	15,54	88,19%	12,51	78,63%	9,95	87,68%	9,30	96,84%
-Produits financiers	3,68	19,34%	2,05	11,61%	3,36	21,12%	1,39	12,22%		0,00%
-Produits divers	0,03	0,18%	0,04	0,20%	0,04	0,25%	0,01	0,10%	0,30	3,16%
Total	**19,03**	**100,00%**	**17,62**	**100,00%**	**15,91**	**100,00%**	**11,35**	**100,00%**	**9,60**	**100,00%**
Charges (1)										
-Commission de gestion	1,43	7,50%	1,25	7,12%	1,19	7,46%	0,86	7,62%	0,69	7,16%
-Autres frais de gestion	0,74	3,87%	0,84	4,78%	0,89	5,58%	0,74	6,52%	0,71	7,44%
-Entretien du patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	0,28	1,75%	-	0,00%	0,02	0,18%
Charges locatives non récupérables	0,30	1,59%	0,48	2,72%	0,25	1,58%	0,34	2,96%	0,28	2,96%
Charges financières	1,41	7,40%	0,74	4,21%	0,54	3,37%	0,29	2,59%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	**3,88**	**20,36%**	**3,32**	**18,83%**	**3,14**	**19,74%**	**2,24**	**19,69%**	**1,70**	**17,73%**
Amortissements nets (2)										
-Patrimoine				0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0%
-Autres				0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0%
Provisions nettes (2)				0,00%	-	0,00%				
-Pour travaux	1,21	6,37%	3,16	17,95%	0,08	0,49%	0,11	0,95%	0,00	0%
-Autres			0,14	0,80%	-0,10	-0,61%	-0,23	-2,07%	0,92	9,60%
Sous-total charges internes	**1,21**	**6,37%**	**3,30**	**18,75%**	**-0,02**	**-0,13%**	**-0,12**	**-1,12%**	**0,92**	**9,60%**
Total										
Résultat courant	13,94	73,26%	11,00	62,43%	12,79	80,38%	9,25	81,43%	6,98	75,62%
Résultat exceptionnel	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

(1) hors amortissement prélevés sur la prime d'émission
(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises
(3) avant prélèvement libératoire

EFFET DE LEVIER ET ENDETTEMENT

Au 31/12/2021, l'endettement de la SCPI Coeur de Ville représente 31,48 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les rémunérations brutes versées par Sogenial Immobilier pour l'exercice 2021 sont de 1 304 323,80 € dont 86 766,62 € de rémunération variable pour un effectif moyen 2021 de 18 équivalents temps plein.

En 2021, sept collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques. Le montant de leur rémunération brute au titre de l'exercice 2021 égalait 799 668,72 € dont 84 918,68 € de rémunération variable.

EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2020 depuis l'origine des fonds (€)	DURANT L'ANNÉE 2021 (€)	Total au 31/12/2021(€)
Fonds collectés	14 955 989,00	2 942 635,84	17 898 624,84
+ Emprunt	4 120 202,18	1 173 682,28	5 293 884,46
+ Cession d'immeubles *		216 468,05	216 468,05
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	1 054 613,55	151 337,72	1 205 951,27
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	1 300 322,48	304 632,80	1 604 955,28
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	15 193 650,00	1 164 400,00	16 358 050,00
- Achats titres de sociétés	148 675,00	-	148 675,00
- Apport en Compte courant ou prêt	1 071 250,00	-	1 071 250,00
- Moins values réalisées sur cessions d'actif			
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	**307 680,15**		**3 020 095,80**

*Via la filiale Antares

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2021 (€)	Exercice 2020 (€)	Exercice 2021 (€)	Exercice 2020 (€)
I- Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	1 122 112,81	970 558,29	13,18	13,13
Excédent brut d'exploitation	521 180,49	300 861,28	5,91	4,07
Résultat de l'exercice	1 057 417,91	687 005,23	12,00	9,29
II - Valeurs bilantielles				
Capital social	14 102 400,00	11 827 840,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	15 427 493,62	12 711 644,59	175,03	171,96
Immobilisations locatives	16 358 050,00	15 193 650,00	185,59	205,53
III-Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	17 341 000,00	15 692 000,00	196,74	212,27
- Valeur comptable	15 427 493,62	12 711 644,59	175,03	171,96
- Valeur de réalisation	16 551 449,62	13 373 468,63	187,79	180,91
- Valeur de reconstitution	19 293 617,67	15 768 910,48	218,90	213,31

ANALYSE ET VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de Clôture au 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	11 827 840,00	-	2 274 560,00	14 102 400,00
Capital en cours de souscription	-	-		-
Prime d'émission				
Prime d'émission	3 128 149,00	-	668 075,84	3 796 224,84
Prime d'émission en cours de souscription	-	-		-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 354 936,03		-455 970,52	-2 810 906,55
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation	-			-
Écart sur dépréciation des Immeubles d'actif	-			-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				-
Réserves	-			-
Reports à nouveau	105 324,29	5 267,33	-	110 591,62
Résultats de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2020	687 005,23	-687 005,23	-	-
Résultat de l'exercice 2021			1 057 417,91	1 057 417,91
Acomptes sur distribution	681 737,91	681 737,91	828 234,21	828 234,21
Total général	**12 711 644,58**	**-**	**2 715 849,02**	**15 427 493,61**



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021

		31/12/2021			31/12/2020			
		Valeurs Bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)		Valeurs Bilantielles (€)		Valeurs Estimées (€)
Placements immobiliers								
Terrains et constructions locatives	+	16 358 050,00	+	17 341 000,00	+	15 193 650,00	+	15 692 000,00
Immobilisations en cours	+		+		+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-							
Gros entretien	-	300 000,00	-	300 000,00	-	208 000,00	-	208 000,00
Autres provisions pour risques et charges	-							
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées	+	148 675,00	+	289 681,00	+	148 675,00	+	312 149,04
Dépréciations exceptionnelles des immobilisations financières, contrôlées	-							
Provision pour risques et charges	+							
Total I (placements immobiliers)		**16 206 725,00**		**17 330 681,00**		**15 134 325,00**		**15 796 149,04**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+							
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-							
Avances en compte courant des créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	1 143 272,28	+	1 143 272,28	+	1 167 307,45	+	1 167 307,45
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-							
Total II (placements financiers)		**1 143 272,28**		**1 143 272,28**		**1 167 307,45**		**1 167 307,45**
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé	+							
Immobilisations incorporelles	+							
Immobilisations corporelles d'exploitation	+							
Immobilisations financières	+	6 535,53	+	6 535,53	+	1 481,58	+	1 481,58
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	407 403,40	+	407 403,40	+	346 736,80	+	346 736,80
Autres créances	+	663 153,93	+	663 153,93	+	171 865,58	+	171 865,58
Avances et acomptes versés	+	-	+	-	+	-	+	-
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+		+	-	+		+	-
Fonds de remboursement	+		+	-	+		+	-
Autres disponibilités	+	3 338 759,39	+	3 338 759,39	+	763 337,23	+	763 337,23
Total III (actifs d'exploitation)		**4 415 852,25**		**4 415 852,25**		**1 283 421,19**	-	**1 283 421,19**

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31/12/2021 (SUITE)

Provisions générales pour risques et charges								
Provision pour litiges et risques	-	-	-		-	-	-	
Dettes								
Dettes financières	-	5 311 523,53	-	5 311 523,53	-	4 136 598,67	-	4 136 598,67
Dettes d'exploitation	-	450 964,29	-	450 964,29	-	271 433,78	-	271 433,78
Dettes diverses	-	47 986,68	-	47 986,68	-	1 053,03	-	1 053,03
Dettes diverses/distribution	-	216 762,53	-	216 762,53	-	200 659,54	-	200 659,54
Total IV (passifs d'exploitation)		**-6 027 237,03**		**-6 027 237,03**		**-4 609 745,02**		**-4 609 745,02**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance	+	37 245,66	+	37 245,66	+	40 281,98	+	40 281,98
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	-	+		+	-
Produits constatés d'avance	-	348 364,54	-	348 364,54	-	303 946,09	-	303 946,09
Total V		**-311 118,88**		**-311 118,88**		**-263 664,11**		**-263 664,11**
Capitaux propres comptables		**15 427 493,62**				**12 711 644,51**		
Valeur estimée du patrimoine				**16 551 449,62**				**13 373 468,55**

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021

(Hors taxes) (€)	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 122 112,81	781 164,85
Charges facturées	134 462,96	69 443,55
Produits annexes	2 628,32	4 615,59
Autre produits divers	29 380,03	187 000,00
Produits des participations contrôlées	-	-
Reprise de provisions	-	-
Transferts de charges immobilières	-	-
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	**1 288 584,12**	**1 042 223,99**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	134 462,96	69 443,54
Travaux de gros entretiens	-	-2 500,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 300,31	3 239,38
Dotation aux provisions pour gros entretiens	92 000,00	200 000,00
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	8 559,03	35 470,23
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
TOTAL II CHARGES IMMOBILIÈRES	**239 322,30**	**305 653,15**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A=I-II	**1 049 261,82**	**736 570,84**

COMPTE DE RÉSULTAT DU 31/12/2021(SUITE)

Hors taxes (€)	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	-
Transfert de charge d'exploitation	455 970,52	504 761,91
Reprises de provision de créances douteuses	-	-
Total I: Produits d'exploitation	**455 970,52**	**504 761,91**
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de Gestion	108 296,12	78 355,86
Commissions de Souscriptions	304 632,80	277 101,41
Frais d'acquisition	151 337,72	227 660,50
Diverses charges d'exploitation	55 814,69	52 591,79
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
Total II: Charges d'exploitation	**620 081,33**	**635 709,56**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B= I- II	**-164 110,81**	**-130 947,65**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Dividendes des participations contrôlées	279 123,86	126 610,36
Produits d'intérêts des comptes courants	-	1 112,26
Autres produits financiers	-	-
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I Produits financiers	**279 123,86**	**127 722,62**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	106 856,96	46 340,57
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
Total II Charges financières	**106 856,96**	**46 340,57**
Résultat financier C= I-II	**172 266,90**	**81 382,05**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Total I Produits exceptionnels	**-**	**-**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
Total II Charges exceptionnelles	**-**	**-**
Résultat exceptionnel D= I-II	**-**	**-**
Résultat net de l'exercice (A+B+C+D)	**1 057 417,91**	**687 005,24**

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE (€)	
Loyers	1 122 112,81
Charges facturées	134 462,96
Autres produits divers	32 008,35
Total	**1 288 584,12**
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepartie en produits	134 462,96
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 300,31
Grosses réparations	-
Autre charges immobilières	8 559,03
Total	**147 322,30**
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	**1 141 261,82**
Charges d'exploitation de la société	620 081,33
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	**521 180,49**
Dotations aux amortissements d'exploitation	-
Reprise dotation provision d'exploitation	-
Dotations PGE	-92 000,00
Reprise dotation PGE	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Transfert de charges d'exploitation	455 970,52
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)	**885 151,01**
Produits financiers	279 123,86
Charges financières	106 856,96
Résultat net des opérations financières	**172 266,90**
RÉSULTAT COURANT	**1 057 417,91**
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
Résultat net des opérations exceptionnelles	-
RÉSULTAT NET COMPTABLE	**1 057 417,91**



TABLEAU DE FINANCEMENT

	Exercice 2020 (€)	Exercice 2020 (€)
Valeurs disponibles au début de l'exercice	763 337,23	1 793 447,79
Ressources de l'exercice		
Bénéfices de l'exercice	1 057 417,91	687 005,24
Cessions d'actifs	-	-
Régularisation des immobilisation incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	2 486 665,32	2 397 249,36
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 382 238,70	2 825 354,52
Dotation aux provisions	92 000,00	200 000,00
Dépôts reçus	35 253,31	34 776,29
Total des ressources	**5 053 575,24**	**6 144 385,41**
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	485 518,95	505 458,06
Distribution de l'exercice :		
Solde du dividende de l'exercice	-	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	828 234,21	681 737,91
Acomptes sur Liquidation d'actifs	-	-
Acquisition d'actifs	**1 164 400,00**	**5 987 300,00**
Reprise d'amortissements et de provisions	-	-
Dépôts réglés	-	-
Total des emplois	**2 478 153,16**	**7 174 495,97**
Valeurs disponibles en fin d'exercice	**3 338 759,31**	**763 337,23**



DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Charges (€)	2021	2020
Charges immobilières	**147 322,30**	**105 653,15**
Charges récupérables auprès des locataires	134 462,96	69 443,54
Grosses réparations couvertes		-2 500,00
Travaux d'entretien et de réparation	4 300,31	3 239,38
Impôts et taxes		20 333,26
Honoraires liés aux contentieux locatifs		
Honoraires de relocation	-	-
Primes d'assurances	8 559,03	6 317,52
Honoraires divers		
Pertes sur créance irrécouvrable		8 819,45
Charges d'exploitation de la société		
La rémunération de gérance	**412 928,92**	**355 457,27**
8% des recettes locatives, et 8% sur les recettes financières nettes encaissées	108 296,12	78 355,86
Les honoraires de souscriptions	304 632,80	277 101,41
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour	**55 814,69**	**52 591,79**
- les honoraires de commissaire aux comptes (audit légal) pour	17 070,86	13 644,70
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	12 870,00	10 007,50
- les honoraires dépositaire	10 000,00	10 353,52
- la cotisation ASPIM pour	-	-
- la redevance AMF pour	-	-
- la rémunération et frais du conseil de surveillance pour	-	-
- les honoraires divers	14 394,51	16 947,02
- CVAE CFE	704,00	409,00
- des frais d'actes pour	775,32	1 230,05
- diverses charges de gestion courante pour		
LES FRAIS D'ACQUISITIONS PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION	**151 337,72**	**227 660,50**
LES FRAIS DE VENTE PRELEVES SUR LA PRIME D'EMISSION		
LES DOTATIONS AUX PROVISIONS	**92 000,00**	**200 000,00**
Sont détaillées au point «état des provisions»		
Charges financières	**106 856,96**	**46 340,57**
Charges exceptionnelles	**-**	**-**
Indemnité judiciaire	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-

(SUITE)

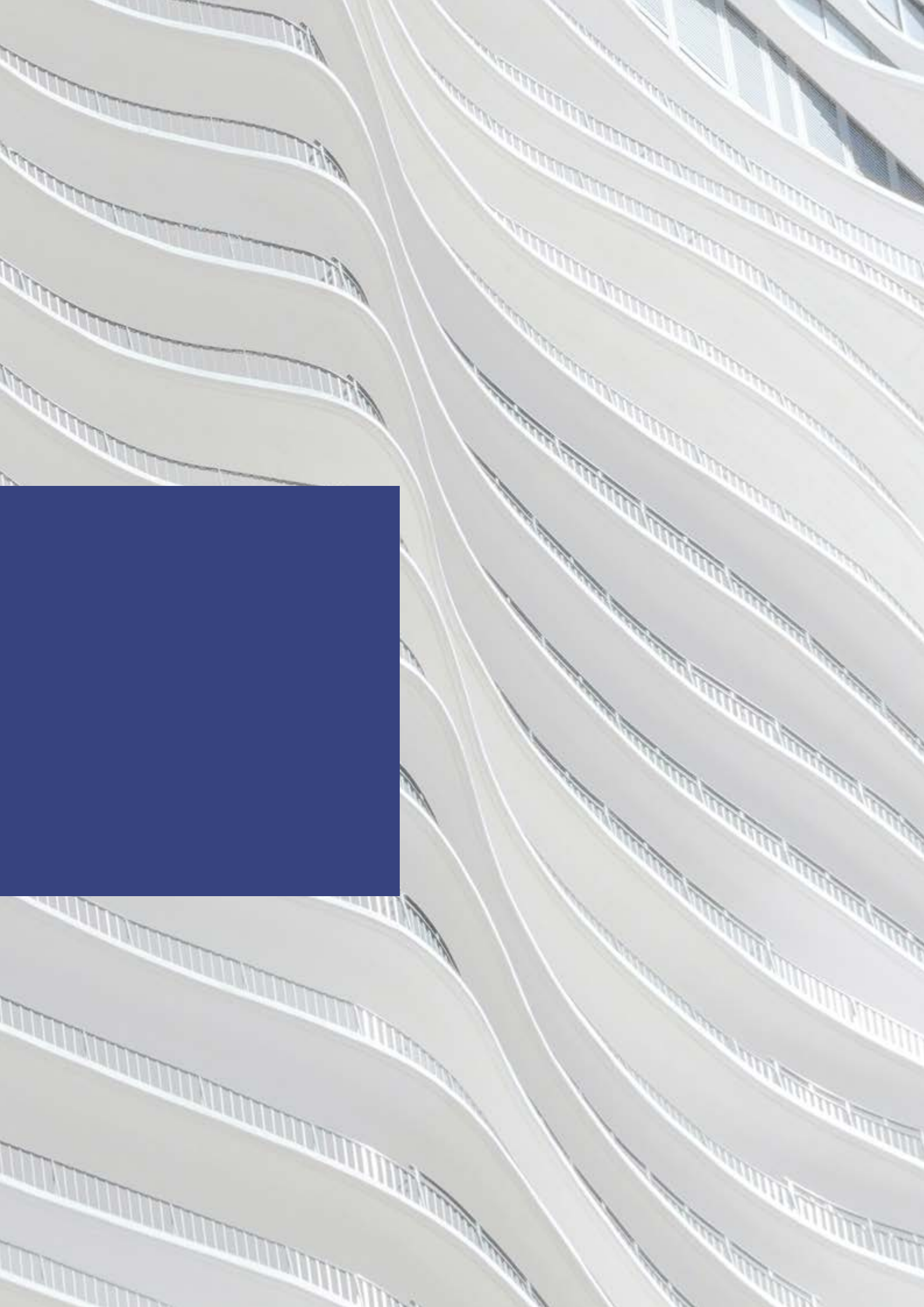
Produits	2021	2020
Produits de l'activité immobilière	**1 288 584,12**	**1 042 223,99**
Dont les loyers de vos immeubles	1 122 112,81	781 164,85
Dont les charges refacturées	127 288,85	69 443,55
Dont les autres produits	39 182,46	191 615,59
Autres produits d'exploitation	**455 970,52**	**504 761,91**
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
Dont reprises de provisions pour grosses réparations		-
Dont reprises de provisions pour litiges		
Dont transferts de charges	455 970,52	504 761,91
Dont honoraires de souscription repris sur la prime d'émission		
Produits financiers	**279 123,86**	**127 722,62**
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	279 123,86	127 722,62
Produits exceptionnels	**-**	**-**
Indemnités reçues des assurances suite à divers sinistres dans les immeubles	-	-
«Article 700» refacturé aux locataires	-	-
TOTAL PRODUITS	**2 023 678,50**	**1 674 708,52**
TOTAL DE CHARGES	**966 260,59**	**987 703,28**
RÉSULTAT	**1 057 417,91**	**687 005,24**


L'ATELIER DU SOURCIL
PARIS
AYAPI



COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2021





INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.
Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par le règlement n°2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016 entré en vigueur au 1er janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires, par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.
Conformément aux recommandations du plan comptable des SCPI, les frais d'acquisitions ainsi que la TVA non récupérable, sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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 2021» 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.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Terrains nus				
Terrains et constructions locatives	15 193 650,00	1 164 400,00		16 358 050,00
Construction sur sol d'autrui				-
Agencements, aménagements sur construction				-
Immobilisations en cours de construction				
	15 193 650,00	**1 164 400,00**	**-**	**16 358 050,00**

ÉTAT DES PROVISIONS	Cumulées au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2021
Provisions pour gros entretiens	208 000,00	92 000,00		300 000,00
Provisions pour créances douteuses				
Provisions pour litiges et risques				
Provisions pour créances d'exploitation				
AFFECTATION DU RÉSULTAT	**208 000,00**	**92 000,00**	**-**	**300 000,00**
- Résultat de l'exercice antérieur	687 005,24	1 057 417,91	687 005,24	1 057 417,91
- Dividendes versés aux associés	-681 737,91	-828 234,21	681 737,91	-828 234,21
- Report à nouveau	105 324,29	5 267,33	-	110 591,62
	110 591,62	**234 451,03**	**1 368 743,15**	**339 775,32**

ÉTAT DES CRÉANCES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	407 403,40	407 403,40	
Créances fiscales	62 615,98	62 615,98	
Débiteurs divers	1 750 345,76	1 750 345,76	
	2 220 365,14	**2 220 365,14**	

Les créances fiscales correspondent au solde de la TVA à récupérer,
Les débiteurs divers correspondent principalement au compte courant avec Antares



ÉTAT DES DETTES	Montants bruts (€)	Montants bruts à moins d'un an (€)	Montants bruts à plus d'un an (€)
- Emprunts	5 293 884,46	470 210,30	4 823 674,16
- Dépôts de garantie des locataires	130 549,23		130 549,23
- Locataires, avance sur charges		-	
- Dettes fiscales	74 748,52	74 748,52	
- Associés solde sur distribution	216 762,53	216 762,53	
- Créditeurs divers	47 986,68	47 986,68	
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	245 666,54	245 666,54	
	6 009 597,96	**1 055 374,57**	**4 954 223,39**

Les dettes fiscales représentent principalement la TVA pour 74 749 €

CAPITAL	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
- Capital souscrit	11 827 840,00	2 366 080,00	91 520,00	14 102 400,00
- Prime d'émisson	3 128 149,00	694 387,84	26 312,00	3 796 224,84
- Prélevement sur prime d'émmission	-2 354 936,03		455 970,52	-2 810 906,55
	12 601 052,97	**3 060 467,84**	**573 802,52**	**15 087 718,29**

Le capital social au 31/12/2021 est composé de 88 140 parts, La prime d'émission unitaire est de 46 €

PLUS OU MOINS VALUES S/ CESSIONS D'IMMEUBLES

216 468 € de plus-values brutes générées par la cession de 2 biens sur la filiale Antares

ENGAGEMENTS RECUS

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

ENGAGEMENTS DONNÉS

NÉANT

BRED : Aucun engagement n'a été constaté.

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2021 (€)	Dotation (€)		Reprise (€)		Montant provision 31/12/2021 (€)
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.21	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01.01.21	
Dépenses prévisionnelles sur N+1	105 600,00		31 400,00			137 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+2	100 000,00		18 000,00			118 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+3	2 400,00		42 600,00			45 000,00
Dépenses prévisionnelles sur N+4						-
Dépenses prévisionnelles sur N+5						-
TOTAL	**208 000,00**	**-**	**92 000,00**	**-**	**-**	**300 000,00**

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Immobilisations financières contrôlées	Valeur comptable (€)	Valeur estimée (€)
Immeubles		
Dettes		
Autres actifs et passifs (*)	148 675 €	289 681 €
Ecart d'acquisition		
Total (prix d'acquisition)	**148 675 €**	**289 681 €**

*Le montant des autres actifs et passif doit etre détaillé dans la colonne valeur estimée

AUTRES ACTIFS À CARACTÉRE IMMOBILIER			
	Montant	Intérêts courus	Echéance
Prêts aux filiales	1 071 250 €	72 022 €	in fine
Comptes courants	203 159 €	1 196 €	in fine

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Valeur comptable N	Valeur estimée N	Capital	Résultat	Dividendes distribués	Capitaux propres	Quote part
Immobilisations financières non controlées							
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 347 627 €	1 347 627 €	85 750 €	203 159 €	-203 159 €	85 750 €	100%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées							
Total	**1 347 627 €**	**1 347 627 €**	**85 750 €**	**203 159 €**	**-203 159 €**	**85 750 €**	

PROVISIONS IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (€)

	Exercice N-1	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice N
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	Surface (m²)	Date d'acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2021 (€)	Évolution
MAUBEUGE	180	20/06/2013	290 000	28 621	318 621	240 000	-17,24%
LIMOGES	219	07/02/2014	525 000	77 150	602 150	560 000	6,67%
ALENCON	629	07/04/2014	465 000	72 150	537 150	390 000	-16,13%
PAMIERS	110	23/07/2014	205 000	30 933	235 933	130 000	-36,59%
DOUAI	304	23/09/2014	455 000	33 112	488 112	480 000	5,49%
PARIS	41	28/09/2015	370 000	23 523	393 523	480 000	29,73%
MONTROUGE	110	09/12/2016	508 000	39 287	547 287	670 000	31,89%
ST JEAN DE SOUDAN	380	07/12/2016	682 600	36 667	719 267	730 000	6,94%
DOLE	1 250	20/09/2017	1 333 750	161 045	1 494 795	1 490 000	11,72%
VALENCIENNE	124	29/09/2017	494 000	35 309	529 309	550 000	11,34%
PAU	51	15/05/2018	158 000	8 466	166 466	171 000	8,23%
TROYES	178	01/08/2018	350 000	25 900	375 900	380 000	8,57%
CHATEAUROUX	82	21/12/2018	220 000	30 744	250 744	240 000	9,09%
FLEYMING	1 235	12/09/2019	1 440 000	101 700	1 541 700	1 730 000	20,14%
LOCHES	1 200	30/12/2019	1 710 000	130 000	1 840 000	1 890 000	10,53%
MONTPELLIER	562	28/09/2020	1 824 159	175 841	2 000 000	1 840 000	0,87%
LIMOGES CLOCHER	211	11/03/2020	937 300	67 800	1 005 100	980 000	4,56%
RIVIÈRES	1 530	30/06/2020	2 150 000	85 300	2 235 300	1 980 000	-7,91%
LA MADELEINE	403	29/12/2020	600 000	43 160	643 160	730 000	21,67%
CROIX	73	29/12/2020	300 000	22 450	322 450	300 000	0,00%
LENS	241	31/03/2021	355 000	36 600	391 600	530 000	49,30%
MONTREUIL	284	06/07/2021	710 000	54 280	764 280	850 000	19,72%
TOTAL DETENTION	**9 397**		**16 082 809**	**1 320 038**	**17 402 847**	**17 341 000**	**7,82%**
SCI ANTARES -Agen	650	26/02/2018	1 068 000	113 101	1 181 101	1 230 000	15,17%
SCI ANTARES -Evreux	266	29/06/2018	980 000	122 500	1 102 500	1 150 000	17,35%
Total	**10 313**		**18 130 809**	**1 555 639**	**19 686 448**	**19 721 000**	**8,77%**

Participation Controlées	Date d'acquisition	Prix HorsTaxe Frais et Droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Total (€)	Valeur d'expertise 31/12/2021 (€)	Evolution
SCI ANTARES	27/12/2017	5 000,00	143 675,00	148 675,00	289 681,00	94,84%
		5 000,00	**143 675,00**	**148 675,00**	**289 681,00**	**94,84%**

ÉTAT DES VALEURS COMPTABLES, DE RÉALISATION 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 31/12/2021	88 140

	Montant total (€)	Montant par part (€)
Placements immobiliers	16 506 725,00 €	
Autres actifs nets (1)	-1 079 231,38 €	
Valeur comptable	**15 427 493,62 €**	**175,03 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	17 630 681,00 €	
Autres actifs nets (1)	-1 079 231,38 €	
Valeur de réalisation	**16 551 449,62 €**	**187,79 €**
Commission de souscription au moment de la reconstitution (12% TTC du prix de souscription)	1 815 684,00 €	
Frais de notaire et droit d'enregistrement	926 484,05 €	
Valeur de reconstitution	**19 293 617,67 €**	**218,90 €**

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

CLASSIFICATION «DISCLOSURE» DE LA SCPI

La SCPI Cœur de Ville est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2021, qui demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses informations pré-contractuelles la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'impact potentiel sur le rendement. Ainsi, les investissements sous-jacents à la SCPI Cœur de Ville ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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





RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2021 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 d'actifs ainsi que l'examen des comptes. Comme vous le savez, les comptes portent sur le premier exercice complet de votre SCPI.

Le Commissaire aux comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.
Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation.

Nous vous proposons aussi une résolution pour autoriser à nouveau le recours à l'endettement. Cela permettra à la société de gestion de poursuivre sa politique d'emprunt afin d'accroître le patrimoine, d'améliorer la rentabilité de votre SCPI et de renforcer sa sécurité par une meilleure division des risques.

La société de gestion
SOGENIAL IMMOBILIER



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Au titre de l'exercice 2021, la SCPI Cœur de Ville a émis **14 788 nouvelles parts.**

Le patrimoine immobilier de votre SCPI s'est accru de 2 nouveaux actifs cette année, situés à Lens et Montreuil respectivement occupés par la boutique ANDIAMO et l'enseigne G20. Ces investissements permettent de diversifier le patrimoine de notre SCPI tant en terme géographique qu'en terme d'activité.

Le taux de rendement immobilier net moyen de ces nouveaux actifs est de **7,0 %** et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre **3,3 % et 9,6 %.**

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Cœur de Ville s'élève à **18 130 809 €,** hors droits (en incluant la quote-part de détention des actifs de la SCI Antarès).

L'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI Cœur de Ville a été réalisée par BNP PARIBAS VALUATION France.

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise de ce patrimoine est de **19 721 000 €.**

Le dividende proposé au titre de l'exercice 2021 est de **10,92 €** 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.

Catherine DARGENT
Présidente du Conseil de Surveillance

LE RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Aux Associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CŒUR DE VILLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement CRC 99-06 du 23 juin 1999 ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de

placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants indiqués dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine et plus précisément sur les valeurs des placements immobiliers : nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de la société gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI.

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicable aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies

significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris le 9 juin 2022,
Par STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES



LE RAPPORT SPÉCIAL

Aux Associés,

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

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

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

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

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'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 CONCLUES ANTÉRIEUREMENT ET DÉJÀ APPROUVÉES, MAIS DONT LES EFFETS SE SONT POURSUIVIS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Commission de souscription
Afin de préparer les augmentations de capital de la SCPI COEUR DE VILLE, rechercher les capitaux, organiser et exécuter les programmes d'investissement, la société de gestion reçoit une commission de souscription de 10 % HT du montant, prime d'émissions incluses, des augmentations de capital.
Au titre del 'exercice 2021, cette commission de souscription s'élève à 304 632,80 € HT.

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 l'exercice 2021, cette commission de gestion s'élève à 108 296, 12 € HT.

Fait à Paris le 9 juin 2022,
Par STEPHANE LIPSKI, CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1

PREMIERE RESOLUTION

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 2021 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1.057.417,92 € et un capital social nominal de 14.102.400,00 €.

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

2

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 1.168.009,54 € (Résultat 2021 : 1.057.417,92 € + Report à nouveau : 110.591,62 €) à la distribution de dividendes pour 828.234,21 € et le solde au report à nouveau, soit 339.775,33 €.

3

TROISIEME RESOLUTION

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 2021 à :

- Valeur comptable : 15.427.494 €, soit 175,03 € par part.
- Valeur de réalisation : 16.551.450 €, soit 187,79 € par part.
- Valeur de reconstitution : 19.293.618 €, soit 218,90 € par part

4

QUATRIEME RESOLUTION

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

5

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 40 % maximum de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement. L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

6

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale :

- prend acte que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (Mme Catherine DARGENT AHLQVIST, Mme Patricia DE FIGUEIREDO, M. Jacques BALESSE, M. André HALOCHE, M. Jean ROLLAND, M. Samuel PIOVESAN et la société SOCIETE CIVILE LES ENFANTS ROUGES représentée par M. François CHAILLET) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;

- décide, en conséquence, de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 7 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

Nom/Prénom Dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité / Profession
Mme Catherine DARGENT-AHLQVIST (R)	1970	2, rue Largillière – 75016 Paris	30	Président et Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Expert immobilier
Mme Patricia DE FIGUEIREDO (R)	1965	4 rue Mathilde Girault – 92300 LEVALLOIS PERRET	15	Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Auteure
M. Jacques BALESSE (R)	1942	19 rue st Etienne – 59800 LILLE	240	Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Retraité
M. Thomas CARBONNIER (C)	1983	30, rue des Favorites – 75015 PARIS	10	-	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Avocat
M. Jean ROLLAND (R)	1946	61, rue Jouffroy d'Abbans – 75017 PARIS	25	Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Retraité
M. Samuel PIOVESAN (R)	1960	Chemin de Sainte Faline - 115 route de Brossainc - 07340 BROSSAINC	60	Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Conseiller en gestion de patrimoine
La société SOCIETE CIVILE les Enfants Rouges, représentée par M. François Chaillet (R)	1964	31 rue de Turenne – 75003 PARIS	250	Membre du conseil de surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Avocat

(R) Candidat en renouvellement
(C) Nouvelle candidature

Conformément aux stipulations de l'article 24 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour une durée de trois (3) ans, qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

7

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de nommer, en qualité d'Expert immobilier :

- La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, domiciliée 50 avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 788 276 806, pour une durée de cinq ans.

Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

8

HUITIEME RESOLUTION

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

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

29, rue Vernet, 75008 Paris
Tél. 01.42.89.19.52
E-mail : contact@sogenial.fr
www.sogenial.fr