

# RAPPORT ANNUEL

## 2024

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE



# Table des matières

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>01. Introduction</b>                                              | <b>04</b> |
| Organes de direction et de contrôle                                  | 06        |
| Le mot du président                                                  | 08        |
| L'actualité de Sogenial Immobilier                                   | 09        |
| <b>02. Point conjuncture du marché</b>                               | <b>10</b> |
| L'analyse de notre expert                                            | 12        |
| <b>03. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville</b>                    | <b>16</b> |
| Patrimoine de la SCPI Cœur de Ville : le bilan 2024                  | 18        |
| Les acquisitions de 2024                                             | 20        |
| Les autres actifs de la SCPI                                         | 21        |
| Surface du patrimoine                                                | 25        |
| <b>04. Données financières</b>                                       | <b>26</b> |
| Le marché des parts                                                  | 28        |
| Les données financières                                              | 29        |
| <b>05. Comptes et annexes au 31/12/2024</b>                          | <b>34</b> |
| Informations sur les règles générales d'information                  | 36        |
| <b>06. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b> | <b>48</b> |
| Le rapport de la société de gestion                                  | 50        |
| Le rapport du Conseil de Surveillance                                | 51        |
| Le rapport du Commissaire aux comptes                                | 53        |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées                  | 55        |
| Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale                    | 56        |



Actif de Montpellier,  
acquis en septembre 2020

# 1. Introduction

# Organe de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la société de gestion

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

**Jean-Marie SOUCLIER • Président**

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

📍 **Adresse :** 135 avenue de Wagram, 75017 Paris

☎ **Tél :** 01 42 89 19 52

@ **Nous contacter :** [contact@sogenial.fr](mailto:contact@sogenial.fr)

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

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

## Conformité réglementaire 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.

La supervision du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion est assurée par le RCCI.

Les conditions de recours aux services de sociétés ayant des actionnaires communs avec SOGENIAL IMMOBILIER sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Ce, dans le cadre du suivi des conflits d'intérêts potentiels et/ou avérés mis en oeuvre par la société de gestion.

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° 13-04.

## Conseil de Surveillance Cœur de Ville

» Monsieur Fabrice Léger,  
Président du Conseil de Surveillance

### Membres

» Monsieur Jacques BALESSE,  
» Madame Patricia de FIGUEIREDO,  
» Monsieur Samuel PIOVESAN,  
» Monsieur Jean ROLLAND,  
» Monsieur Thomas CARBONNIER,  
» La société SOCIÉTÉ CIVILE LES ENFANTS ROUGES représentée par Monsieur François Chaillet (avocat)

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé par l'Assemblée Générale de la Société du 28 juin 2022, pour une durée de 3 ans.

## Expert Immobilier

**BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,**

7 promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

## 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, désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019.



Actif de Limoges,  
acquis en mars 2020

# Le mot du président



Jean-Marie SOUCLIER  
Président

## Chers Associés,

Dans un marché marqué par les incertitudes économiques et un environnement de financement plus sélectif, la SCPI Cœur de Ville a une nouvelle fois démontré sa résilience.

Cette année encore, la SCPI a maintenu le cap de son taux de distribution à 5,30 %, illustrant sa capacité à délivrer un rendement stable et attractif dans la durée.

Sur le plan immobilier, deux nouvelles acquisitions sont venues enrichir le patrimoine :

un restaurant KFC à Auxerre et une agence de services immobiliers à Boulogne-Billancourt. Le patrimoine valorisé à plus de 25 millions d'euros compte désormais 31 actifs et 35 locataires, répartis sur l'ensemble du territoire.

La diversité géographique, la variété des typologies d'actifs (commerces de centre-ville, retail parks) ainsi que la mixité des activités et des profils des locataires – enseignes nationales, internationales et indépendants – permettent une meilleure répartition du risque locatif et assure la stabilité de la SCPI Cœur de Ville.

La qualité du portefeuille s'illustre à travers un taux d'occupation financier moyen de 97,70 % et un taux d'occupation physique moyen de 97,43 %, renforcés par un taux de recouvrement de 99,6 %, témoignant d'une gestion rigoureuse et de la solidité de notre sélection locative.

Nous abordons 2025 avec détermination et vigilance, dans l'objectif de poursuivre notre dynamique de croissance et de continuer à valoriser votre investissement sur le long terme.

L'équipe de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance et reste pleinement mobilisée à vos côtés.

Jean-Marie SOUCLIER,  
Président

# L'actualité de Sogenial Immobilier

## Une gestion récompensée



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

## Les chiffres clés au 31/12/2024

1,5 Md  
d'encours gérés



+ de 410  
actifs



+ de 1 070  
locataires



+ de 807 000 m<sup>2</sup>  
gérés



+ de 92 M €  
de loyers



+ de 60  
acquisitions en 2024



Actif de Paris,  
acquis en septembre 2015



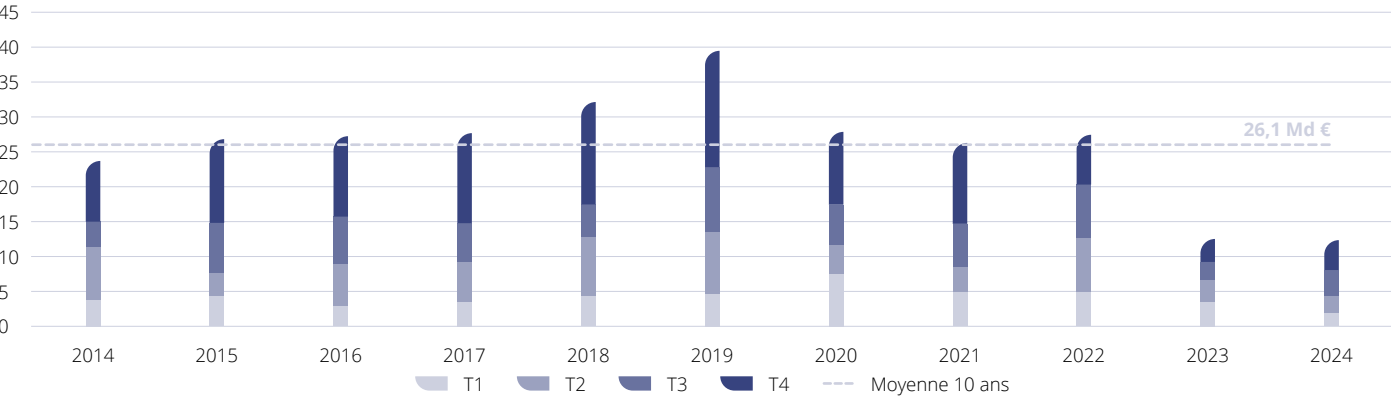
Actif de Limoges,  
acquis en février 2014

## 2. Point conjoncture du marché

# L'analyse de notre expert

## Le marché de l'investissement en France

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



Sources : Cushman & Wakefield



**François BONIN**  
Coordonateur  
Immobilier &  
Évaluateur Interne

Après un début d'année 2024 en demi-teinte, les volumes investis au 4<sup>e</sup> trimestre ont fortement progressé, atteignant 4,1 milliards d'euros, en hausse de 14 % par rapport au trimestre précédent et de 34 % sur un an. Ce rebond semble témoigner d'un regain de confiance progressif des investisseurs.

L'année 2024 s'est finalement achevée sur un volume d'investissement de 12,3 milliards d'euros investis, illustrant une certaine résilience du marché dans un contexte toujours exigeant, malgré un niveau historiquement bas.

Le marché reste marqué par une rareté des grandes transactions, autrefois dominantes. La part des opérations supérieures à 200 millions d'euros diminue progressivement et ne représentent désormais plus que 13 % des volumes, contre 15 % en 2023 et 19 % en 2022. Les investisseurs restent prudents face à un contexte économique incertain, à un accès aux financements restreint et à une aversion accrue au risque. En conséquence, les transactions inférieures à 50 millions d'euros représentent désormais 49 % des volumes (contre 27 % en

2019), et celles de moins de 10 millions d'euros connaissent une nette augmentation, passant de 9 % en 2023 à 14 % en 2024.

Le marché de l'investissement a été porté par la logistique, avec un volume de plus de 4 milliards d'euros investis (+100 % par rapport à 2023). En parallèle, le segment des bureaux, autrefois plébiscité, enregistre un repli de 26 % sur un an pour atteindre 4,7 milliards d'euros. Les montants investis en commerce ont également été revus à la baisse. Cette évolution résulte notamment de l'ajustement des stratégies d'investissement et des conditions de financement.

L'activité de l'investissement en Île-de-France a été particulièrement impactée, avec un recul de 22 % sur un an, pour un volume de 5 milliards d'euros investis. L'Île-de-France cumule ainsi environ 40 % des investissements réalisés en France, alors qu'elle attirait en moyenne 67 % du volume total des investissements.

Les taux prime s'établissent entre 4,00 % et 4,25 % pour les bureaux, 4,75 % pour la logistique et 4,25 % pour les commerces. La stabilisation des taux directeurs, suivie des baisses successives en fin d'année, a permis d'améliorer la visibilité sur le financement des actifs. Si l'intérêt des investisseurs pour les actifs prime reste fort, la tendance à la diversification vers des classes d'actifs alternatives et la logistique devrait se poursuivre.

## Marché du commerce en France

Avec 2,5 milliards d'euros investis en 2024, représentant 20 % des volumes totaux, le commerce a enregistré une légère baisse par rapport à l'année précédente. Le marché a comptabilisé 191 transactions en 2024, contre 246 en 2023, dont une majorité - 72 % - concerne des montants inférieurs à 10 millions d'euros.

Fortement impactés par la pandémie de COVID-19, les commerces de centre-ville avaient vu leur part dans les volumes investis chuter de moitié. En 2024, ils regagnent du terrain, et représentent 28 % du volume investi en commerce. Cette reprise est soutenue par des ajustements des taux de rendement à 4,25 % à Paris, 5,00 % à Lyon et 6,50 % à Marseille. Cette évolution devrait renforcer leur attractivité auprès des investisseurs institutionnels, notamment sur les artères de luxe, où l'on observe un retour progressif de l'intérêt pour les actifs core.

Les retail parks continuent de séduire les investisseurs, avec 448 millions d'euros investis en 2024. Leur succès s'explique par un fonctionnement plus simple et un profil de risque plus modéré. Leur attractivité est renforcée par des taux de rendement intéressants et une gestion facilitée, en faisant une cible privilégiée, notamment pour les investisseurs moins spécialisés cherchant à entrer sur le marché.

À l'inverse, les centres commerciaux, considérés comme des actifs plus complexes et moins liquides, restent majoritairement réservés aux investisseurs privés ou spécialisés. Le segment a connu un net retrait des volumes d'investissement en 2024. Bien qu'il représente 14 % des volumes investis en commerce, cette performance est essentiellement portée par la transaction O'Parinor.

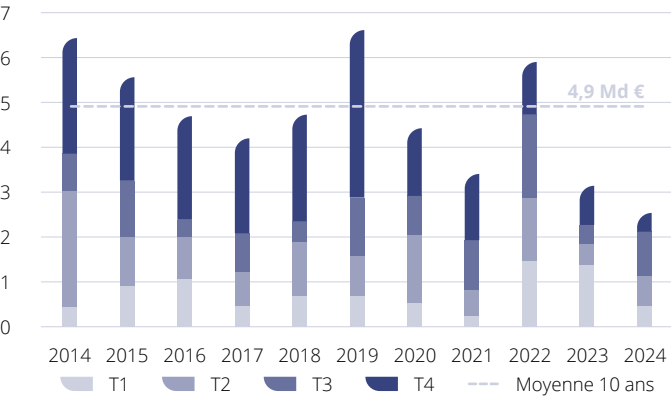
### Commerce de centre-ville

L'année 2024 a été marquée par l'impact des Jeux olympiques, avec une demande placée principalement concentrée vers des boutiques de moins de 600 m<sup>2</sup>. Cependant, l'offre pour ce type d'actifs reste limitée et inférieure à la demande. À l'inverse, les surfaces plus grandes peinent à séduire, faute d'intérêt de la part des enseignes. Leur configuration, leur accessibilité et les coûts associés ne répondent pas aux priorités actuelles du marché.

Le secteur de la restauration et des boissons a été le principal moteur des prises à bail, représentant près d'un tiers des transactions, malgré une légère baisse par rapport à 2023. Ce dynamisme s'explique par l'émergence de nouveaux concepts et le retour des flux liés à la régulation du télétravail. Les Jeux olympiques ont également bénéficié aux enseignes nationales et internationales de sport, vêtements, accessoires et chaussures. Parallèlement, le secteur de la culture, des loisirs et du sport connaît une progression significative, atteignant 13 % des transactions recensées en 2024, soutenu par le dynamisme des enseignes de loisirs.

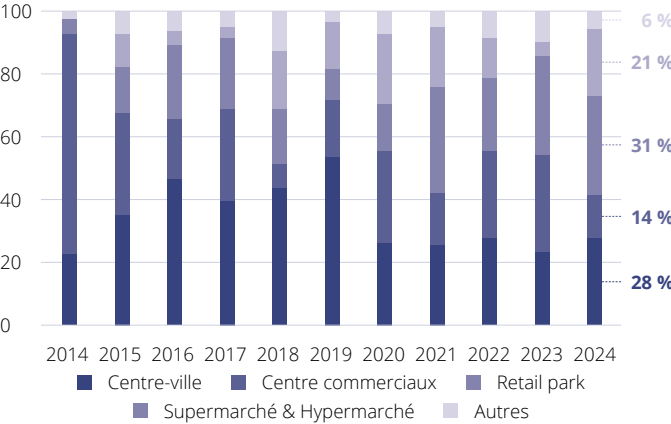
Après plusieurs années d'ajustements à la baisse depuis la crise sanitaire et un pic d'indexation, les valeurs

Volumes commerces investis par trimestre  
(en milliards d'euros)



Sources : Cushman & Wakefield

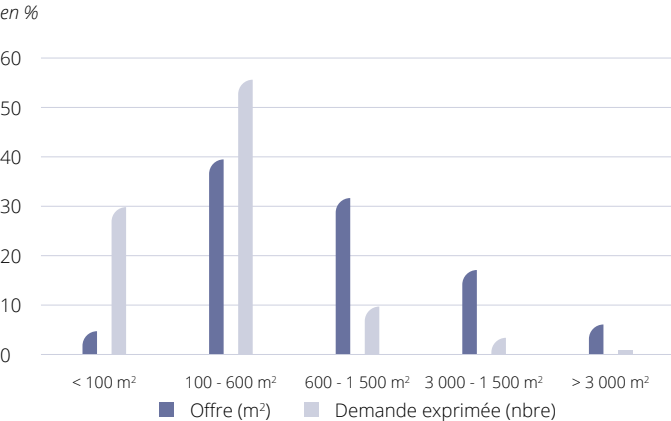
Volumes commerces investis par typologie d'actifs  
en %



Sources : Cushman & Wakefield

locatives se sont stabilisées en 2024 par rapport à l'année précédente. Elles s'établissent dans une large fourchette : 1 300 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC à Marseille (rue Saint-Ferréol), 2 500 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC à Bordeaux (rue Sainte-Catherine) et Lyon (rue de la République) ; et évoluent à Paris entre 3 300 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC (rue de Rivoli) et 17 000 €/m<sup>2</sup> ZA, HT, HC (avenue des Champs-Élysées), seule artère ayant connu une hausse de sa valeur locative de marché.

Rapport offre et demande par taille de surface  
en centres-villes, 2024



Sources : Cushman & Wakefield

Centre commerciaux

Dans la continuité des années précédentes, 87 000 m² ont été inaugurés en 2024, soit une baisse de 44 % par rapport à 2023. À elle seule, l'ouverture du centre commercial Neyrpic, en banlieue de Grenoble, représente plus de la moitié de ce volume cette année, avec 50 000 m².

Le reste des ouvertures a porté sur la valorisation de surfaces existantes. Parmi les projets emblématiques : l'extension et la restructuration du CNIT à La Défense, qui atteint désormais 37 000 m² en continuité avec le centre commercial Les 4 Temps, ainsi que la transformation du centre commercial Arcades à Noisy-le-Grand, intégrant de nouvelles moyennes surfaces, comme Action et Zara, et une rénovation architecturale. Au total, le taux d'ouverture des centres commerciaux en 2024 s'établit

autour de 25 %, un niveau inférieur aux moyennes historiques.

Toutefois, les centres commerciaux affichent une dynamique positive, avec une hausse de la fréquentation de 1,1 % et une augmentation du chiffre d'affaires de 1,3 %. Si l'activité marque un léger ralentissement par rapport à 2023, l'été et l'automne ont été particulièrement dynamiques. Décembre reste le mois clé en termes d'affluence, malgré un recul de 1,2 %, lié aux incertitudes politiques.

Les valeurs locatives de marché sont restées stables d'une année sur l'autre, oscillant entre 525 €/m²/an, HT, HC pour les petits centres et jusqu'à 2 200 €/m²/an, HT, HC pour les centres super-régionaux.



Actif de Boulogne-Billancourt, acquis en septembre 2024

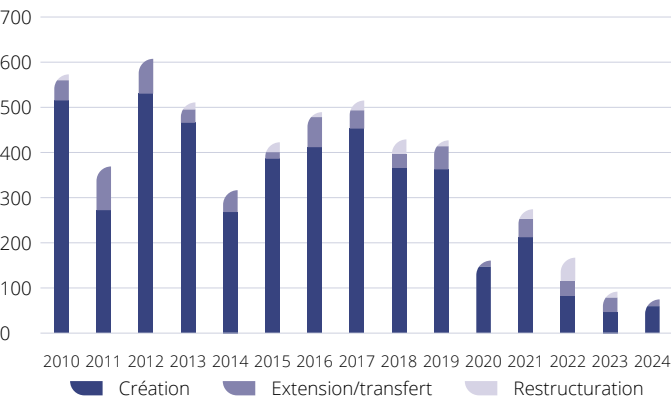
Parcs d'activités périphériques

En 2024, 73 000 m² de surfaces commerciales ont été inaugurés, soit une baisse de 20 % par rapport à 2023. Moins marquée que celle des centres commerciaux, cette tendance s'inscrit néanmoins dans le prolongement des quatre dernières années post-pandémie. Depuis 2020, les surfaces développées restent inférieures aux niveaux historiques, avec une chute de près de 70 % par rapport à la décennie 2010-2020. Cela s'explique par une diminution du nombre de nouveaux sites ainsi qu'une réduction moyenne d'un quart de la taille des projets, entraînant des développements sur des surfaces plus restreintes.

Toutefois, les parcs d'activités périphériques conservent une forte attractivité, tant pour les enseignes que pour les consommateurs. De plus, les nouveaux modèles permettent, grâce à des surfaces plus petites, d'attirer des enseignes historiquement implantées en centre-ville, tout en offrant des loyers et des charges plus compétitifs. Par ailleurs, dans les parcs d'activités périphériques, les valeurs locatives restent stables, confirmant l'attractivité

Volumes commerces investis par trimestre

(en milliards d'euros)



Sources : Cushman & Wakefield

du format. Le loyer prime moyen est de 260 €/m²/an, HT, HC pour les « boîtes à vendre » et peut atteindre 470 €/m²/an, HT, HC pour les parcs d'activités nouvelle génération.



Actif d'Auxerre, acquis en septembre 2024



Actif de Loches,  
acquis en décembre 2019

### 3. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville

# Patrimoine de la SCPI

## Cœur de Ville : le bilan 2024



**Sami FAJRI**  
Directeur des Investissements



**Céline PAGE**  
Responsable Pôle Gestion Immobilière

La forte hausse des taux directeurs et le ralentissement économique amorcés en 2023 ont significativement impacté le marché immobilier en 2024. Celui-ci a connu une phase de correction de ses valeurs, imposant à certains investisseurs un arbitrage nécessaire et laissant à d'autres de belles opportunités d'acquisition.

Dans ce contexte incertain, la sécurité a été de mise et votre SCPI a su maintenir son cap en préservant sa stabilité. C'est fort de cette stratégie que l'évolution de la valeur du patrimoine est restée positive au 31 décembre 2024 avec une augmentation de +0,58 % de la valeur d'acquisition hors droits (valeur d'expertise au 31/12/2024, hors acquisitions de l'année).

### L'Investissement en 2024

Votre SCPI continue d'investir dans le commerce grâce à l'expertise de Sogenial Immobilier. En effet, cette classe d'actif brave tous les temps et ne cesse de démontrer sa résilience au fil des années.

Pour 2024, l'axe d'investissement s'est orienté sur les secteurs alimentaire, restauration et service, délaissant les industries en souffrance comme le prêt à porter.

Une conviction forte est portée par la société de gestion sur ces secteurs comme l'illustrent les acquisitions de l'année à Auxerre – restauration de chaîne - et Boulogne-Billancourt - services.

Côté performance, le momentum de marché nous a permis d'acquérir ces actifs à un taux de rendement plus élevé que ce que l'on a pu connaître ces derniers mois.

Pour 2025, nous continuerons dans cette dynamique pour consolider le patrimoine de votre SCPI et profiter des opportunités que le marché nous offre.

### La Gestion Locative et Immobilière

Dans ce contexte instable, l'importance d'une gestion active et adaptable, nécessaire à la pérennité de votre SCPI, a de nouveau été démontrée.

Débutons l'analyse des critères de gestion par le Taux d'occupation physique (TOP) moyen, indicateur de la vacance du portefeuille sur l'exercice, qui s'établit à 97,43 % et qui représente au 31 décembre 2024 une surface locative vacante de 304 m² sur l'actif de Douai.

Ce taux, en progression par rapport à 2023, s'explique par les prises à bail de ZEEMAN, RANDSTAD et la Ville d'Alençon ainsi que par le renouvellement du bail de votre locataire PRO GSM.

Parallèlement, le Taux d'occupation financier (TOF) moyen pour l'exercice 2024 s'établit quant à lui à 97,70 %. Ce taux résulte de la vacance locative de l'actif de Douai et des mesures d'accompagnement accordées à 2 locataires.

Enfin, dernier indicateur et non des moindres, le recouvrement dont le taux s'établissait au 31/12/2024 à 99,6 %. Cette valeur reflète le suivi constant des flux locatifs et la proximité des équipes de gestion avec les locataires.

Pour conclure sur cette année, retenons que votre SCPI a su être résiliente et maintenir ses objectifs de rendement et espérons qu'elle aura été une année de transition avant de retrouver une dynamique positive avec notamment la stabilisation des taux.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

### Le patrimoine de la SCPI

Par rapport à la valeur vénale



31

Actifs



12 001 m²

Surface globale



35

Locataires

### Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2024

97,70 %

Taux d'occupation financier moyen annuel

97,43 %

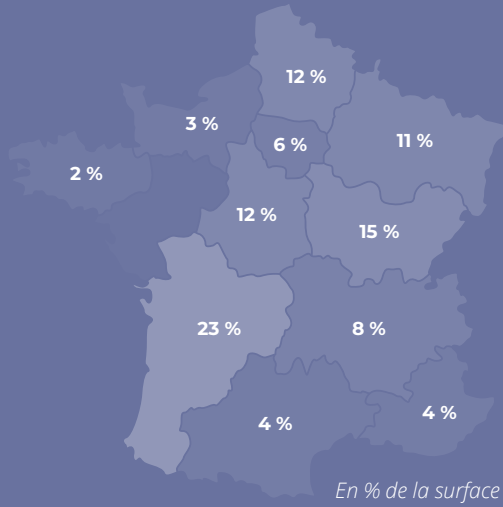
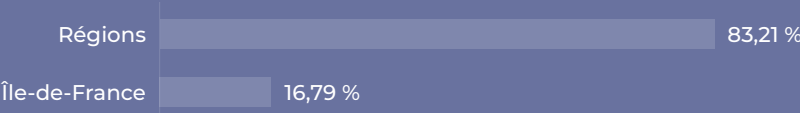
Taux d'occupation physique moyen annuel

Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours de l'année et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur de Ville.

### Répartition géographique

Par rapport à la valeur vénale



Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

# Les acquisitions de 2024



**Auxerre**  
Prix d'acquisition AEM : 1,6 M €  
Locataire : KFC  
Surface : 354 m²  
Date d'acquisition : Septembre 2024



**Boulogne-Billancourt**  
Prix d'acquisition AEM : 901 K €  
Locataire : Vaneau Immobilier  
Surface : 98 m²  
Date d'acquisition : Septembre 2024



Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2016

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

# Les autres actifs de la SCPI



**Paris 17**  
Prix d'acquisition AEM : 721 K €  
Locataire : SRAE IN  
Surface : 59 m²  
Date d'acquisition : Septembre 2023



**Paris 10**  
Prix d'acquisition AEM : 963 K €  
Locataire : Banemi  
Surface : 75 m²  
Date d'acquisition : Septembre 2023



**Saint-Quay-Perros**  
Prix d'acquisition AEM : 1,2 M €  
Locataire : KFC  
Surface : 263 m²  
Date d'acquisition : Juin 2023



**Salon-de-Provence**  
Prix d'acquisition AEM : 1,5 M €  
Locataire : Buffalo Grill  
Surface : 536 m²  
Date d'acquisition : Juillet 2022



**Montelimar**  
Prix d'acquisition AEM : 861 K €  
Locataire : Biocoop  
Surface : 431 m²  
Date d'acquisition : Mars 2022



**Montreuil**  
Prix d'acquisition AEM : 764 K €  
Locataire : G20  
Surface : 284 m²  
Date d'acquisition : Juillet 2021

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



**Lens**  
**Prix d'acquisition AEM** : 392 K €  
**Locataire** : Randstad  
**Surface** : 222 m²  
**Date d'acquisition** : Mars 2021



**Croix**  
**Prix d'acquisition AEM** : 322 K €  
**Locataire** : L'atelier du lunetier  
**Surface** : 73 m²  
**Date d'acquisition** : Décembre 2020



**Châteauroux**  
**Prix d'acquisition AEM** : 251 K €  
**Locataire** : Free  
**Surface** : 82 m²  
**Date d'acquisition** : Décembre 2018



**Troyes**  
**Prix d'acquisition AEM** : 376 K €  
**Locataire** : Lazeo  
**Surface** : 178 m²  
**Date d'acquisition** : Août 2018



**La Madeleine**  
**Prix d'acquisition AEM** : 643 K €  
**Locataire** : Picard  
**Surface** : 403 m²  
**Date d'acquisition** : Décembre 2020



**Rivières**  
**Prix d'acquisition AEM** : 2,2 M €  
**Locataires** : Action et Zeeman  
**Surface** : 1 526 m²  
**Date d'acquisition** : Juin 2020



**Pau**  
**Prix d'acquisition AEM** : 166 K €  
**Locataire** : Silver Smok  
**Surface** : 51 m²  
**Date d'acquisition** : Mai 2018



**Evreux**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1,1 M €  
**Locataire** : Caroll  
**Surface** : 160 m²  
**Date d'acquisition** : Juin 2016



**Limoges**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1 M €  
**Locataire** : Tiger  
**Surface** : 211 m²  
**Date d'acquisition** : Mars 2020



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



**Agen**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1,2 M €  
**Locataire** : Promod  
**Surface** : 650 m²  
**Date d'acquisition** : Février 2018



**Valenciennes**  
**Prix d'acquisition AEM** : 529 K €  
**Locataire** : Pro GSM  
**Surface** : 124 m²  
**Date d'acquisition** : Septembre 2017



**Loches**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1,8 M €  
**Locataires** : Krys, GPB, Marie Blachère, Coiff&Co  
**Surface** : 1 200 m²  
**Date d'acquisition** : Décembre 2019



**Freyming-Merlebach**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1,5 M €  
**Locataire** : Norma  
**Surface** : 1 235 m²  
**Date d'acquisition** : Septembre 2019



**Dole**  
**Prix d'acquisition AEM** : 1,5 M €  
**Locataire** : Basic Fit  
**Surface** : 1 250 m²  
**Date d'acquisition** : Septembre 2017



**Saint-Jean-de-Soudain**  
**Prix d'acquisition AEM** : 719 K €  
**Locataire** : Biocoop  
**Surface** : 380 m²  
**Date d'acquisition** : Décembre 2016

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



**Montrouge**  
**Prix d'acquisition AEM :** 547 K €  
**Locataire :** Art & Fenêtres  
**Surface :** 110 m²  
**Date d'acquisition :** Décembre 2016



**Douai**  
**Prix d'acquisition AEM :** 488 K €  
**Locataire :** Vacant  
**Surface :** 304 m²  
**Date d'acquisition :** Septembre 2014



**Alençon**  
**Prix d'acquisition AEM :** 538 K €  
**Locataire :** Ville d'Alençon  
**Surface :** 629 m²  
**Date d'acquisition :** Avril 2014



**Maubeuge**  
**Prix d'acquisition AEM :** 319 K €  
**Locataire :** Tchip Coiffure  
**Surface :** 180 m²  
**Date d'acquisition :** Juin 2013



**Paris**  
**Prix d'acquisition AEM :** 394 K €  
**Locataire :** Atelier du Sourcil  
**Surface :** 41 m²  
**Date d'acquisition :** Septembre 2015



**Pamiers**  
**Prix d'acquisition AEM :** 236 K €  
**Locataire :** Vacant  
**Surface :** 110 m²  
**Date d'acquisition :** Juillet 2014



**Limoges**  
**Prix d'acquisition AEM :** 603 K €  
**Locataire :** Pharmacie Lafayette  
**Surface :** 219 m²  
**Date d'acquisition :** Février 2014

# Surface du patrimoine

| Immeubles                  | Surface totales au 31/12/2024 | Surfaces vacantes au 31/12/2024 |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Détection directe          |                               |                                 |
| Maubeuge                   | 180 m²                        | -                               |
| Limoges                    | 219 m²                        | -                               |
| Alençon                    | 629 m²                        | -                               |
| Pamiers                    | 110 m²                        | -                               |
| Douai                      | 304 m²                        | 304 m²                          |
| Paris                      | 41 m²                         | -                               |
| Montrouge                  | 110 m²                        | -                               |
| Saint-Jean-de-Soudain      | 380 m²                        | -                               |
| Dole                       | 1 250 m²                      | -                               |
| Valenciennes               | 124 m²                        | -                               |
| Pau                        | 51 m²                         | -                               |
| Troyes                     | 178 m²                        | -                               |
| Châteauroux                | 82 m²                         | -                               |
| Freyming-Merlebach         | 1 235 m²                      | -                               |
| Loches                     | 1 200 m²                      | -                               |
| Montpellier                | 562 m²                        | -                               |
| Limoges                    | 211 m²                        | -                               |
| Rivières                   | 1 526 m²                      | -                               |
| La Madeleine               | 403 m²                        | -                               |
| Croix                      | 73 m²                         | -                               |
| Lens                       | 222 m²                        | -                               |
| Montreuil                  | 284 m²                        | -                               |
| Montelimar                 | 431 m²                        | -                               |
| Salon-de-Provence          | 536 m²                        | -                               |
| Saint-Quay-Perros          | 263 m²                        | -                               |
| Paris 17                   | 60 m²                         | -                               |
| Paris 10                   | 75 m²                         | -                               |
| Auxerre                    | 354 m²                        | -                               |
| Boulogne-Billancourt       | 98 m²                         | -                               |
| Total détection directe    | 11 191 m²                     | 304 m²                          |
| Détection indirecte        |                               |                                 |
| Agen (SCI Antares 100 %)   | 650 m²                        | -                               |
| Evreux (SCI Antares 100 %) | 160 m²                        | -                               |
| Total détection indirecte  | 810 m²                        | -                               |
| Total SCPI                 | 12 001 m²                     | 304 m²                          |

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



## 4. Données financières

---

Actif de Dole,  
acquis en septembre 2017

# Le marché des parts

## Caractéristiques au 31 décembre 2024

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Capital nominal                 | 20 587 360,00 € |
| Prime d'émission                | 5 625 924,12 €  |
| Total des souscription          | 26 213 284,12 € |
| Nombre de parts                 | 128 671         |
| Nombre d'associés               | 597             |
| Valeur de retrait au 31/12/2024 | 184,8           |

## Évolution du capital

| Année | Montant du capital nominal au 31/12/2024 (€) | Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€) | Nombre de parts au 31/12/2024 | Nombre d'associés au 31/12/2024 | Rémunération TTC de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€) | Prix d'entrée au 31/12/2024 (€) |
|-------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2024  | 20 587 360,00                                | 1 339 800,00                                    | 128 671                       | 597                             | 133 980,00                                                                   | 210,00                          |

## Évolution des conditions de cession

| Année | Nombre de parts cédées ou retirées | % par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions ou de retraits en suspens | Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait (jour) | Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits |
|-------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2019  | 250                                | 0,42 %                                                                           | 0                                              | 7                                                            | 0                                                              |
| 2020  | 121                                | 0,16 %                                                                           | 0                                              | 7                                                            | 0                                                              |
| 2021  | 572                                | 0,65 %                                                                           | 0                                              | 7                                                            | 0                                                              |
| 2022  | 348                                | 0,39 %                                                                           | 0                                              | 7                                                            | 0                                                              |
| 2023  | 1 175                              | 1,03 %                                                                           | 0                                              | 10                                                           | 0                                                              |
| 2024  | 3 266                              | 2,60 %                                                                           | 0                                              | 15                                                           | 0                                                              |

## Évolution du prix de la part

| Année                                                          | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024                |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)            | 206    | 206    | 206    | 210    | 210                 |
| Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€) | 10,92  | 10,92  | 10,92  | 11,13  | 11,13               |
| Rentabilité de la part sur prix de souscription                | 5,30 % | 5,30 % | 5,30 % | 5,30 % | 5,30 %              |
| Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)               | 1,50   | 3,85   | 3,40   | 2,16   | 5,11 <sup>(1)</sup> |

<sup>(1)</sup> Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire

# Les données financières

## Évolution par part des résultats financiers

### Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (HT)

|                                          | 2024                |                    | 2023                |                    | 2022                |                    | 2021                |                    | 2020                |                    |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
|                                          | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus | Valeur par part (€) | % du total revenus |
| <b>Revenus</b>                           |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Recettes locatives brutes                | 13,99               | 89,52 %            | 12,63               | 87,25 %            | 13,32               | 86,13 %            | 15,32               | 80,48 %            | 15,54               | 88,19 %            |
| Produits financiers                      | 1,48                | 9,49 %             | 1,61                | 11,15 %            | 1,48                | 9,58 %             | 3,68                | 19,34 %            | 2,05                | 11,61 %            |
| Produits divers                          | 0,15                | 0,99 %             | 0,23                | 1,59 %             | 0,66                | 4,29 %             | 0,03                | 0,18 %             | 0,04                | 0,20 %             |
| <b>Total</b>                             | <b>15,62</b>        | <b>100,00 %</b>    | <b>14,48</b>        | <b>100,00 %</b>    | <b>15,46</b>        | <b>100,00 %</b>    | <b>19,03</b>        | <b>100,00 %</b>    | <b>17,62</b>        | <b>100,00 %</b>    |
| <b>Charges<sup>(1)</sup></b>             |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Commission de gestion                    | 1,28                | 8,20 %             | 1,12                | 7,74 %             | 1,46                | 9,47 %             | 1,43                | 7,50 %             | 1,25                | 7,12 %             |
| Autres frais de gestion                  | 0,58                | 3,74 %             | 0,63                | 4,33 %             | 0,92                | 5,93 %             | 0,74                | 3,87 %             | 0,84                | 4,78 %             |
| Entretien du patrimoine                  | -                   | 0,00 %             | 1,33                | 9,19 %             | -                   | 0,00 %             | 0,00                | 0,00 %             | -                   | 0,00 %             |
| Charges locatives non récupérables       | 0,46                | 2,97 %             | 0,44                | 3,05 %             | 0,56                | 3,59 %             | 0,30                | 1,59 %             | 0,48                | 2,72 %             |
| Charges financières                      | 0,64                | 4,11 %             | 0,75                | 5,21 %             | 1,03                | 6,68 %             | 1,41                | 7,40 %             | 0,74                | 4,21 %             |
| <b>Sous-total charges externes</b>       | <b>2,97</b>         | <b>19,02 %</b>     | <b>4,27</b>         | <b>29,51 %</b>     | <b>3,97</b>         | <b>25,66 %</b>     | <b>3,88</b>         | <b>20,36 %</b>     | <b>3,32</b>         | <b>18,83 %</b>     |
| <b>Amortissements nets<sup>(2)</sup></b> |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Patrimoine                               | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Autres                                   | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| <b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>   |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| <b>Produits</b>                          |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Reprise sur dépréciation                 | 1,57                | 10,04 %            | 0,05                | 0,37 %             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| <b>Charges</b>                           |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Pour travaux                             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | 1,21                | 6,37 %             | 3,16                | 17,95 %            |
| Autres                                   | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  | 0,14                | 0,80 %             |
| <b>Sous-total charges internes</b>       | <b>1,55</b>         | <b>9,91 %</b>      | <b>- 0,05</b>       | <b>- 0,37 %</b>    | <b>0,07</b>         | <b>0,43 %</b>      | <b>1,21</b>         | <b>6,37 %</b>      | <b>3,30</b>         | <b>18,75 %</b>     |
| <b>Résultat courant</b>                  | <b>14,20</b>        | <b>90,89 %</b>     | <b>10,26</b>        | <b>70,86 %</b>     | <b>11,43</b>        | <b>73,91 %</b>     | <b>13,94</b>        | <b>73,26 %</b>     | <b>11,00</b>        | <b>62,43 %</b>     |
| <b>Total</b>                             |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |                     |                    |
| Charges exeptionnels                     | -                   | 0,00 %             | 0,13                | 0,90 %             | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| Résultat exceptionnel                    | -                   | 0,00 %             | -0,13               | -0,90 %            | -                   | -                  | -                   | -                  | -                   | -                  |
| <b>Revenus distribués<sup>(3)</sup></b>  | <b>11,13</b>        | <b>71,24 %</b>     | <b>11,13</b>        | <b>76,88 %</b>     | <b>10,92</b>        | <b>70,61 %</b>     | <b>10,92</b>        | <b>75,26 %</b>     | <b>10,92</b>        | <b>61,95 %</b>     |

<sup>(1)</sup> hors amortissements, frais et commissions de souscriptions prélevés sur la prime d'émission

<sup>(2)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> avant prélèvement libératoire

## Effet de levier et endettement

Au 31/12/2024, l'endettement de la SCPI Cœur de Ville représente 15,76 % de la valeur du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. La SCPI Cœur de Ville a eu recours à des emprunts bancaires d'un total de 4 246 996,33 € au cours de l'exercice 2024.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI, d'autres méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 112,43 % au 31 décembre 2024.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 124,46 % au 31 décembre 2024.

Emploi des fonds

| En €                                                                                              | Total au 31/12/2023 depuis l'origine des fonds | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés                                                                                   | 25 477 040,92                                  | 736 243,20          | 26 213 284,12       |
| + Emprunt                                                                                         | 4 602 249,38                                   | -355 253,05         | 4 246 996,33        |
| + Cession d'immeubles                                                                             | 320 326,05                                     | -                   | 320 326,05          |
| - Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prelevés sur la prime d'émission | 1 629 222,86                                   | 145 252,85          | 1 774 475,71        |
| - Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission             | 2 144 172,97                                   | 133 980,00          | 2 278 152,97        |
| - Achats d'immeubles et travaux immobilisés                                                       | 21 155 270,00                                  | 2 697 000,00        | 23 852 270,00       |
| - 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                                                     | -                                              | -                   | -                   |
| Sommes restantes à investir                                                                       | 4 251 025,52                                   | -2 595 242,70       | 1 655 782,82        |

Financements mis en place

| En €                               | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Emprunts affectés à l'immobilier   | 4 246 996            | 1 584 098              |
| Emprunts affectés à l'exploitation | -                    | -                      |
| Lignes de crédits                  | -                    | -                      |
| Découverts bancaires               | -                    | -                      |

Résultats retenus

| Composants du résultat immobilier (€)      | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Loyers                                     | 1 625 693            | 175 121                | 1 800 814          |
| Charges non récupérables                   | 16 047               | -                      | -                  |
| Travaux non récupérables et gros entretien | -                    | -                      | -                  |
| Impact des douteux                         | -                    | -                      | -                  |

| Composants du résultat d'exploitation (€) | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Commission de gestion de la SGP           | 161 196              | -                      | 161 196            |
| Autres charges d'exploitation             | 184 908              | 5 573                  | 184 908            |

| Composants du résultat financier (€) | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|--------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Intérêts des emprunts                | 80 854               | 9 171                  | 90 025             |
| Autres charges financières           | 4 741                | 94 101                 | 98 843             |
| Produits financiers                  | 259 693              | -                      | 259 693            |

| Composant du résultat exceptionnel (€) | Au niveau de la SCPI | Au niveau des filiales | Total du périmètre |
|----------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Résultat exceptionnel                  | -                    | -                      | -                  |

Actifs immobiliers détenus

| Type d'actifs                                  | Commerce   |
|------------------------------------------------|------------|
| Surface en m² (pondérée par le % de détention) | 11 191 m²  |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droits (€)    | 23 267 029 |
| Valeurs estimées du patrimoine (€)             | 24 000 000 |

Chiffres significatifs

| En €                                        | Global        |               | Par part au 31/12 |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
|                                             | Exercice 2024 | Exercice 2023 | Exercice 2024     | Exercice 2023 |
| I - Compte de résultat                      |               |               |                   |               |
| Produits de l'activité immobilière (loyers) | 2 155 557,38  | 1 729 956,82  | 16,75             | 13,78         |
| Résultat de l'activité immobilière          | 1 903 853,31  | 1 367 493,50  | 14,80             | 10,89         |
| Résultat de l'exercice                      | 1 786 323,71  | 1 170 615,85  | 13,88             | 9,32          |
| II - Valeurs bilantielles                   |               |               |                   |               |
| Capital social                              | 20 587 360,00 | 20 089 120,00 | 160,00            | 160,00        |
| Total des capitaux propres                  | 22 901 823,09 | 22 058 693,65 | 177,99            | 175,69        |
| Immobilisations locatives                   | 23 852 270,00 | 21 155 270,00 | 185,37            | 168,49        |
| III - Patrimoine                            |               |               |                   |               |
| Valeur vénale des immeubles                 | 24 000 000,00 | 21 760 000,00 | 186,52            | 173,31        |
| Valeur comptable                            | 22 901 823,09 | 22 058 693,65 | 177,99            | 175,69        |
| Valeur de réalisation                       | 22 699 156,09 | 22 643 026,65 | 176,41            | 180,34        |
| Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>     | 28 088 295,66 | 27 640 477,65 | 218,30            | 220,14        |

<sup>(1)</sup> Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 217,47 €

Positionnement du prix de part par rapport à la valeur de reconstitution

Cœur de Ville est une SCPI à capital variable, ce qui signifie que le prix de souscription des parts est déterminé par la société de gestion. Conformément à la réglementation, ce prix doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10 % par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI (valeur de reconstitution 2024 : 218,30 €).

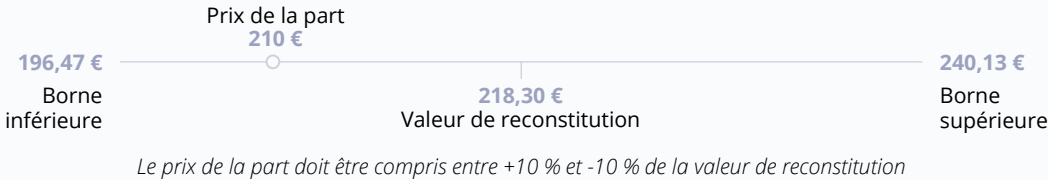


Tableau de financement

| En €                                             | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Valeurs disponibles au début de l'exercice       | 4 460 042,34  | 5 825 143,69  |
| Ressources de l'exercice                         |               |               |
| Bénéfice de l'exercice                           | 1 786 323,71  | 1 170 615,85  |
| Cessions d'actifs                                | -             | -             |
| Régularisation des immobilisations incorporelles | -             | -             |
| Augmentation de capital (prime d'émission nette) | 457 010,35    | 2 042 462,00  |
| Variation des dettes hors solde sur dividendes   | 191 411,27    | -475 418,45   |
| Dotation aux provisions                          | -             | -             |
| Dépôts reçus                                     | 31 250,13     | 63 647,52     |
| Total des ressources                             | 2 465 995,46  | 2 801 306,92  |
| Emplois de l'exercice                            |               |               |
| Variation des valeurs réalisables                | -96 237,25    | 253 741,31    |
| Distribution de l'exercice                       |               |               |
| Acomptes sur dividendes de l'exercice            | 1 400 204,62  | 1 286 426,96  |
| Acomptes sur liquidation d'actifs                | -             | -             |
| Acquisitions d'actifs                            | 2 697 000,00  | 2 620 000,00  |
| Reprise d'amortissements et de provisions        | 194 750,00    | 6 240,00      |
| Dépôts réglés                                    | -             | -             |
| Total des emplois                                | 4 195 717,37  | 4 166 408,27  |
| Valeurs disponibles en fin d'exercice            | 2 730 320,43  | 4 460 042,34  |

Politique de rémunération

Conformément à la réglementation et notamment à la Directive 2011/61/UE appelée Directive AIFM, Sogenial Immobilier a mis en place une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme de la Société de Gestion et notamment, à les dissuader de prendre des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

A ce titre, une part variable est introduite dans la rémunération d'une catégorie de salariés, en adéquation avec la stratégie économique, les valeurs et les intérêts, de ses gestionnaires et des FIA gérés et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au moins une fois par an, la mise en œuvre de la politique de rémunération est évaluée de façon interne, centrale et indépendante dans le but de vérifier que la Société de Gestion respecte bien la politique de rémunération et les procédures attachées adoptées par l'organe de direction de Sogenial Immobilier.

Le montant total des rémunérations brutes de l'ensemble du personnel de la société de gestion s'élève à 3 099 k€ pour 40 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2024.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (7 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 207 k€.



Actif Montpellier,  
acquis en septembre 2020



## 5. Comptes et annexes au 31/12/2024

Actif de Loches,  
acquis en décembre 2019

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables

Les comptes annuels 2024, 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 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

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.

## Comptabilisation des commissions de souscription et frais d'acquisition

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.

## Évaluation des actifs immobiliers

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 BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES 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 semestriellement 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 2024 » de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES.

## Évaluation des titres de participations détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

## Provision des créances locataires

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

## Plan pluri annuel d'entretien et provision pour gros entretien

La société de gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretien ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à couvrir entre la date de clôture et à la date de réalisation de la dépense.

## Changement de méthode de calcul pour la valeur de reconstitution

À compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la SCPI Cœur de Ville a modifié la méthode de calcul de la valeur de réalisation. Jusqu'au 31 décembre 2023, la réintégration des commissions de souscription dans la valeur de réalisation était déterminée sur la base de la valeur historique d'acquisition du patrimoine. Désormais, cette réintégration est calculée sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'estimée à la date de clôture de l'exercice. Ce changement vise à mieux refléter la valeur économique du patrimoine et à harmoniser la présentation des indicateurs financiers. La méthode ainsi modifiée est appliquée de manière permanente aux exercices futurs.

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2024

| Capitaux propres comptables<br>Evolution au cours de l'exercice (€) | Situation<br>d'ouverture au<br>01/01/2024 | Affectation<br>résultat N-1 | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture au<br>31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| <b>Capital</b>                                                      |                                           |                             |                      |                                          |
| Capital souscrit                                                    | 20 089 120,00                             | -                           | 498 240,00           | 20 587 360,00                            |
| <b>Primes d'émission</b>                                            |                                           |                             |                      |                                          |
| Primes d'émission                                                   | 5 387 920,92                              | -                           | 238 003,20           | 5 625 924,12                             |
| Prélèvement sur prime d'émission                                    | -3 773 395,83                             | -                           | -279 232,85          | -4 052 628,68                            |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                          |                                           |                             |                      |                                          |
| Ecart de réévaluation                                               | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                        | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>  | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>      | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Réserves                                                            | -                                         | -                           | -                    | -                                        |
| Report à nouveau                                                    | 387 404,67                                | -115 811,11                 | -                    | 271 593,56                               |
| PV/MV réalisées                                                     | 83 455,00                                 | -                           | -                    | 83 455,00                                |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                       |                                           |                             |                      |                                          |
| Résultat de l'exercice 2023                                         | 1 170 615,85                              | -1 170 615,85               | -                    | -                                        |
| Résultat de l'exercice 2024                                         | -                                         | -                           | 1 786 323,71         | 1 786 323,71                             |
| Acomptes sur distribution                                           | -1 286 426,96                             | 1 286 426,96                | -1 400 204,62        | -1 400 204,62                            |
| <b>Total général</b>                                                | <b>22 058 693,65</b>                      | <b>-</b>                    | <b>843 129,44</b>    | <b>22 901 823,09</b>                     |



État du patrimoine au 31/12/2024

| En €                                                                                        | Exercice 2024        |               |                  |               | Exercice 2023        |               |                  |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                                                                             | Valeurs bilantielles |               | Valeurs estimées |               | Valeurs bilantielles |               | Valeurs estimées |               |
| Placements immobiliers                                                                      |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Immobilisations locatives                                                                   |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Terrains et constructions locatives                                                         | +                    | 23 852 270,00 | +                | 24 000 000,00 | +                    | 21 155 270,00 | +                | 21 760 000,00 |
| Immobilisations en cours                                                                    | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Provisions liées aux placements immobiliers                                                 |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                     | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Gros Entretiens                                                                             | -                    | 105 250,00    | -                | 105 250,00    | -                    | 300 000,00    | -                | 300 000,00    |
| Autres provisions pour risques et charges                                                   | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Titres financiers contrôlés                                                                 |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Immobilisations financières contrôlées                                                      | +                    | 148 675,00    | +                | -201 722,00   | +                    | 148 675,00    | +                | 128 278,00    |
| Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contôlées                      | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Provision pour risques et charges                                                           | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Total I (placements immobiliers)                                                            |                      | 23 895 695,00 |                  | 23 693 028,00 |                      | 21 003 945,00 |                  | 21 588 278,00 |
| Immobilisations financières                                                                 |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                  | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                 | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | +                    | 1 230 669,83  | +                | 1 230 669,83  | +                    | 1 378 027,40  | +                | 1 378 027,40  |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                           | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Total II (placements financiers)                                                            |                      | 1 230 669,83  |                  | 1 230 669,83  |                      | 1 378 027,40  |                  | 1 378 027,40  |
| Autres actifs et passifs d'exploitation                                                     |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Actifs immobilisés                                                                          |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Associés capital souscrit non appelé                                                        | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Immobilisations incorporelles                                                               | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Immobilisations corporelles d'exploitation                                                  | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Immobilisations financières                                                                 | +                    | 8 998,77      | +                | 8 998,77      | +                    | 8 998,77      | +                | 8 998,77      |
| Créances                                                                                    |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Locataires et comptes rattachés                                                             | +                    | 89 555,88     | +                | 89 555,88     | +                    | 59 419,84     | +                | 59 419,84     |
| Autres créances                                                                             | +                    | 365 983,92    | +                | 365 983,92    | +                    | 381 962,09    | +                | 381 962,09    |
| Avances et acomptes versés                                                                  | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                   | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Valeurs de placement et disponibilités                                                      |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Valeurs mobilières de placement                                                             | +                    | 1 066 438,21  | +                | 1 066 438,21  | +                    | 1 024 576,35  | +                | 1 024 576,35  |
| Fonds de remboursement                                                                      | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Autres disponibilités                                                                       | +                    | 1 663 882,22  | +                | 1 663 882,22  | +                    | 3 435 465,99  | +                | 3 435 465,99  |
| Total III (actifs d'exploitation)                                                           |                      | 3 194 859,00  |                  | 3 194 859,00  |                      | 4 910 423,04  |                  | 4 910 423,04  |
| Provisions générales pour risques et charges                                                |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Provision pour litiges et risques                                                           | -                    | -             | -                | -             | -                    | -             | -                | -             |
| Dettes                                                                                      |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Dettes financières                                                                          | -                    | 4 262 293,03  | -                | 4 262 293,03  | -                    | 4 618 780,27  | -                | 4 618 780,27  |
| Dettes d'exploitation                                                                       | -                    | 252 629,82    | -                | 252 629,82    | -                    | 241 428,76    | -                | 241 428,76    |
| Dettes diverses                                                                             | -                    | 510 231,84    | -                | 510 231,84    | -                    | 25 611,49     | -                | 25 611,49     |
| Dettes diverses/Distribution                                                                | -                    | 366 791,08    | -                | 366 791,08    | -                    | 341 159,24    | -                | 341 159,24    |
| Avances et acomptes                                                                         | -                    | 48 070,93     | -                | 48 070,93     | -                    | 19 991,69     | -                | 19 991,69     |
| Total IV (passifs d'exploitation)                                                           |                      | -5 440 016,70 |                  | -5 440 016,70 |                      | -5 246 971,45 |                  | -5 246 971,45 |
| Comptes de régularisation actif et passif                                                   |                      |               |                  |               |                      |               |                  |               |
| Charges constatées d'avance                                                                 | +                    | 20 615,96     | +                | 20 615,96     | +                    | 13 561,00     | +                | 13 561,00     |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices                                                  | +                    | -             | +                | -             | +                    | -             | +                | -             |
| Produits constatés d'avance                                                                 | -                    | -             | -                | -             | -                    | 291,34        | -                | 291,34        |
| Total V (comptes de régularisation actif et passif)                                         |                      | 20 615,96     |                  | 20 615,96     |                      | 13 269,66     |                  | 13 269,66     |
| Capitaux propres comptables                                                                 |                      | 22 901 823,09 |                  | -             |                      | 22 058 693,65 |                  | -             |
| Valeur estimée du patrimoine <sup>(1)</sup>                                                 |                      | -             |                  | 22 699 156,09 |                      | -             |                  | 22 643 026,65 |

<sup>(1)</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-78 du code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

Compte de résultat du 31/12/2024

| En € (Hors Taxes)                                                    | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière                                   |               |               |
| Loyers                                                               | 1 625 693,13  | 1 429 814,01  |
| Charges facturées                                                    | 182 527,85    | 187 914,00    |
| Produits annexes                                                     | 18 644,46     | 22 421,29     |
| Autre produits divers                                                | 60 000,00     | -             |
| Produits des participations contrôlées                               | 73 196,54     | 85 572,92     |
| Reprise de provisions                                                | 194 750,00    | -             |
| Transferts de charges immobilières                                   | 745,40        | 4 234,60      |
| Total I (produits immobiliers)                                       | 2 155 557,38  | 1 729 956,82  |
| Charges de l'activité immobilière                                    |               |               |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                          | 182 527,85    | 187 914,00    |
| Travaux de gros entretiens                                           | -             | -             |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                            | -             | -             |
| Dotation aux provisions pour gros entretiens                         | -             | -             |
| Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers | -             | -             |
| Autres charges immobilières                                          | 69 176,22     | 174 549,32    |
| Dépréciation des titres de participation contrôlées                  | -             | -             |
| Total II (charges immobilières)                                      | 251 704,07    | 362 463,32    |
| Résultat de l'activité immobilière A = I - II                        | 1 903 853,31  | 1 367 493,50  |
| Produits d'exploitation                                              |               |               |
| Reprises d'amortissement d'exploitation                              | -             | -             |
| Reprises de provision d'exploitation                                 | 2 630,35      | -             |
| Transfert de charge d'exploitation                                   | 279 232,85    | 409 078,00    |
| Reprises de provision pour créances douteuses                        | -             | -             |
| Total I (produits d'exploitation)                                    | 281 863,20    | 409 078,00    |
| Charges d'exploitation                                               |               |               |
| Rémunération de la société de gestion                                | 161 196,49    | 129 546,46    |
| Commissions de souscriptions                                         | 133 980,00    | 166 868,00    |
| Frais d'acquisition                                                  | 145 252,85    | 242 210,00    |
| Diverses charges d'exploitation                                      | 61 976,36     | 72 372,63     |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                           | -             | -             |
| Dotation aux provisions d'exploitation                               | -             | -             |
| Dépréciation des créances douteuses                                  | 2 630,35      | -             |
| Total II (charges d'exploitation)                                    | 505 036,05    | 610 997,09    |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = I - II  | -223 172,85   | -201 919,09   |
| Produits financiers                                                  |               |               |
| Dividendes des participations non contrôlées                         | -             | -             |
| Produits d'intérêts des comptes courants                             | 75 964,83     | 75 754,98     |
| Autres produits financiers                                           | 110 531,94    | 25 308,93     |
| Reprises de provisions sur charges financières                       | -             | -             |
| Total I (produits financiers)                                        | 186 496,77    | 101 063,91    |
| Charges financières                                                  |               |               |
| Charges d'intérêts des emprunts                                      | 80 853,52     | 87 174,88     |
| Charges d'intérêts des comptes courants                              | -             | -             |
| Autres charges financières                                           | -             | -             |
| Dépréciations                                                        | -             | -             |
| Total II (charges financières)                                       | 80 853,52     | 87 174,88     |
| Résultat financier C = I - II                                        | 105 643,25    | 13 889,03     |
| Produits exceptionnels                                               |               |               |
| Produits exceptionnels                                               | -             | -             |
| Reprises de provisions exceptionnelles                               | -             | 6 240,00      |
| Total I (produits exceptionnels)                                     | -             | 6 240,00      |
| Charges exceptionnelles                                              |               |               |
| Charges exceptionnelles                                              | -             | 15 087,59     |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles       | -             | -             |
| Total II (charges exceptionnelles)                                   | -             | 15 087,59     |
| Résultat exceptionnel D = I - II                                     | -             | -8 847,59     |
| Résultat net de l'exercice (A + B + C + D + E)                       | 1 786 323,71  | 1 170 615,85  |

| Immobilisations locatives (€)              | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|--------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Terrains nus                               | -                            | -             | -           | -                            |
| Terrains et constructions locatives        | 21 155 270,00                | 2 697 000,00  | -           | 23 852 270,00                |
| Construction sur sol d'autrui              | -                            | -             | -           | -                            |
| Agencements, aménagements sur construction | -                            | -             | -           | -                            |
| Immobilisations en cours de construction   | -                            | -             | -           | -                            |
| Total                                      | 21 155 270,00                | 2 697 000,00  | -           | 23 852 270,00                |

| État des provisions (€)                 | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Dotations | Reprises   | Cumulées au 31/12/2024 |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------|------------|------------------------|
| Provisions pour gros entretiens         | 300 000,00                   | -         | 194 750,00 | 105 250,00             |
| Provisions pour créances douteuses      | -                            | -         | -          | -                      |
| Provisions pour litige et risque        | -                            | -         | -          | -                      |
| Provisions pour créances d'exploitation | -                            | 2 630,35  | 2 630,35   | -                      |
| Total                                   | 300 000,00                   | 2 630,35  | 197 380,35 | 105 250,00             |

| État des créances (€) | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Créances locatives    | 89 555,88      | 89 555,88                      | -                             |
| Créances fiscales     | 1 528,05       | 1 528,05                       | -                             |
| Débiteurs divers      | 1 604 124,47   | 1 604 124,47                   | -                             |
| Total                 | 1 695 208,40   | 1 695 208,40                   | -                             |

| État des dettes (€)                      | Montants bruts | Montants bruts à moins d'un an | Montants bruts à plus d'un an |
|------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Emprunts                                 | 4 246 996,33   | 361 697,18                     | 3 885 299,15                  |
| Dépôts de garantie des locataires        | 247 193,39     | -                              | 247 193,39                    |
| Locataires, avance sur charges           | 48 070,93      | 48 070,93                      | -                             |
| Dettes fiscales                          | 9 299,20       | 9 299,20                       | -                             |
| Associés solde sur distribution          | 366 791,08     | 366 791,08                     | -                             |
| Créditeurs divers                        | 83 376,77      | 83 376,77                      | -                             |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 78,55          | 78,55                          | -                             |
| Total                                    | 5 001 806,25   | 869 313,71                     | 4 132 492,54                  |

| Capital                          | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|----------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
| Capital souscrit                 | 20 089 120,00                | 498 240,00    | -           | 20 587 360,00                |
| Prime d'émission                 | 5 387 920,92                 | 238 003,20    | -           | 5 625 924,12                 |
| Prélèvement sur prime d'émission | -3 773 395,83                | -279 232,85   | -           | -4 052 628,68                |
| Total                            | 21 703 645,09                | 457 010,35    | -           | 22 160 655,44                |

Le capital social au 31/12/2024 est composé de 128 671 parts  
La prime d'émission unitaire est de 50 €

| Plus ou moins values sur cessions d'immeubles | Valeurs brutes au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Valeurs brutes au 31/12/2024 |
|-----------------------------------------------|------------------------------|---------------|-------------|------------------------------|
|                                               | 83 455,00                    | -             | -           | 83 455,00                    |

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

## Engagement hors-bilan au 31/12/2024

|                                         | Exercice N   |
|-----------------------------------------|--------------|
| Dettes garanties                        | -            |
| Emprunts                                | -            |
| - dont privilèges de prêteur de deniers | 2 925 000,00 |
| - dont hypothèques                      | 2 794 000,00 |
| Engagements donnés                      | -            |
| Engagements reçus                       | -            |
| Garanties donnés                        | -            |
| Garanties reçues                        | -            |
| Aval, cautions                          | -            |

## Variation de la provision pour gros entretiens

|                                   | Montant provision 01/01/2024 (€) | Achat d'immeuble | Dotation (€) Patrimoine existant au 01/01/2024 | Vente d'immeuble | Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2024 | Montant provision 31/12/2024 (€) |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 | 137 000,00                       | -                | -                                              | -                | -137 000,00                                   | -                                |
| Dépenses prévisionnelles sur 2025 | 118 000,00                       | -                | -                                              | -                | -25 000,00                                    | 93 000,00                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2026 | 45 000,00                        | -                | -                                              | -                | -32 750,00                                    | 12 250,00                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2027 | -                                | -                | -                                              | -                | -                                             | -                                |
| Dépenses prévisionnelles sur 2028 | -                                | -                | -                                              | -                | -                                             | -                                |
| Dépenses prévisionnelles sur 2029 | -                                | -                | -                                              | -                | -                                             | -                                |
| Total                             | 300 000,00                       | -                | -                                              | -                | 194 750,00                                    | 105 250,00                       |

## Événements postérieurs à la clôture

Néant.

## Immobilisations financières contrôlées

| Immobilisations financières contrôlées (€) | Valeur comptable | Valeur estimée |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Immeubles                                  | -                | -              |
| Dettes                                     | -                | -              |
| Autres actifs et passifs                   | 148 675 €        | -201 722 €     |
| Ecart d'acquisition                        | -                | -              |
| Total (prix acquisition)                   | 148 675 €        | -201 722 €     |

| Autres actifs à caractère immobilier (€) | Montant   | Intérêts courus |
|------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Prêts aux filiales                       | 1 071 250 | 75 965          |
| Comptes courants                         | 253 540   | 18 137          |

Immobilisations financières

|                                                                                                       | Valeur<br>comptable<br>N (€) | Valeur<br>estimée N (€) | Capital (€) | Résultat (€) | Dividendes<br>distribués (€) | Capitaux<br>propres (€) | Quote part<br>détenue |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|--------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Immobilisations financières                                                                           | -                            | -                       | -           | -            | -                            | -                       | -                     |
| Avances en compte courant et créances<br>rattachées sur immobilisations<br>financières contrôlées     | 1 502 346                    | 1 502 346               | 169 205     | 73 197       | -73 197                      | 169 205                 | 100 %                 |
| Avances en compte courant et créances<br>rattachées sur immobilisations<br>financières non contrôlées | -                            | -                       | -           | -            | -                            | -                       | -                     |
| Total                                                                                                 | 1 502 346                    | 1 502 346               | 169 205     | 73 197       | -73 197                      | 169 205                 | -                     |

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

Détail du compte de résultat du 31/12/2024

| Résultat de l'activité immobilière (€)           | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits de l'activité immobilière               |               |               |
| Loyers de vos immeubles                          | 1 625 693,13  | 1 429 814,01  |
| Charges et taxes refacturées aux locataires      | 182 527,85    | 187 914,00    |
| Autres produits                                  | 152 586,40    | 112 228,81    |
| Reprise de provisions gros entretiens            | 194 750,00    | -             |
| Total                                            | 2 155 557,38  | 1 729 956,82  |
| Charges de l'activité immobilière                |               |               |
| Charges ayant leur contrepartie en produit       | 182 527,85    | 187 914,00    |
| Grosses réparations couvertes par des provisions | -             | -             |
| Travaux d'entretien et de réparation             | -             | -             |
| - dont autre charges immobilières                | 69 176,22     | 174 549,32    |
| - dont honoraires de relocation                  | -             | -             |
| - dont honoraires divers                         | -             | -             |
| Total                                            | 251 704,07    | 362 463,32    |
| Résultat de l'activité immobilière               | 1 903 853,31  | 1 367 493,50  |

| Résultat d'exploitation (€)                                                                                                | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits d'exploitation                                                                                                    |               |               |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                                                                             | 2 630,35      | -             |
| Reprises de provisions pour litiges                                                                                        | -             | -             |
| Frais d'acquisitions repris sur la prime d'émission                                                                        | 145 252,85    | -             |
| Frais d'acquisitions et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission                                         | 133 980,00    | 409 078,00    |
| Total                                                                                                                      | 281 863,20    | 409 078,00    |
| Charges d'exploitation                                                                                                     |               |               |
| Rémunération de la société de gestion                                                                                      | -             | -             |
| - dont commission de gestion - 8 % HT des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés | 161 196,49    | 129 546,46    |
| - dont commissions de souscription - 10 % HT sur les souscriptions                                                         | 133 980,00    | 166 868,00    |
| Autres services extérieurs                                                                                                 | -             | -             |
| - dont honoraires de commissaire aux comptes                                                                               | 7 500,00      | 7 339,82      |
| - dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier                                                               | 21 950,00     | 20 700,00     |
| - dont honoraires dépositaire                                                                                              | 5 964,94      | 14 000,00     |
| - dont rémunération et frais du conseil de surveillance                                                                    | -             | -             |
| - dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission                                                               | 145 252,85    | 242 210,00    |
| - dont honoraires divers                                                                                                   | 15 139,81     | 19 060,64     |
| - dont impôts et taxes                                                                                                     | 1 176,00      | 1 412,00      |
| - dont frais actes                                                                                                         | 240,00        | 9 860,17      |
| - dont diverses charges de gestion courante                                                                                | 10 005,61     | -             |
| - dont dépréciation sur créances clients                                                                                   | 2 630,35      | -             |
| Total                                                                                                                      | 505 036,05    | 610 997,09    |
| Résultat d'exploitation                                                                                                    | -223 172,85   | -201 919,09   |

| Résultat financier (€)                           | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits financiers                              |               |               |
| Intérêts acquis sur les placements de trésorerie | 186 496,77    | 101 063,91    |
| Total                                            | 186 496,77    | 101 063,91    |
| Charges financières                              |               |               |
| Interêts d'emprunt                               | 80 853,52     | 87 174,88     |
| Total                                            | 80 853,52     | 87 174,88     |
| Résultat financier                               | 105 643,25    | 13 889,03     |

| Résultat exceptionnel (€)                             | Exercice 2024 | Exercice 2023 |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Produits exceptionnels                                |               |               |
| Reprise sur provision et dépréciation exceptionnelles | -             | 6 240,00      |
| Total                                                 | -             | 6 240,00      |
| Charges exceptionnelles                               |               |               |
| Charges exceptionnelles                               | -             | 6 240,00      |
| Locataire irrécouvrable                               | -             | 8 847,59      |
| Total                                                 | -             | 15 087,59     |
| Résultat exceptionnel                                 | -             | -8 847,59     |

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

| Désignation des immeubles  | Surface   | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valeur d'expertise 31/12/2024 (€) |
|----------------------------|-----------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Déten tion directe         |           |                    |                            |                              |                         |                                   |
| Maubeuge                   | 179 m²    | 20/06/2013         | 318 621                    | 290 000                      | 28 621                  | 210 000                           |
| Limoges                    | 218 m²    | 07/02/2014         | 602 150                    | 525 000                      | 77 150                  | 630 000                           |
| Alençon                    | 629 m²    | 07/04/2014         | 537 150                    | 465 000                      | 72 150                  | 270 000                           |
| Pamiers                    | 110 m²    | 23/07/2014         | 235 933                    | 205 000                      | 30 933                  | 90 000                            |
| Douai                      | 304 m²    | 23/09/2014         | 488 112                    | 455 000                      | 33 112                  | 290 000                           |
| Paris                      | 41 m²     | 28/09/2015         | 393 523                    | 370 000                      | 23 523                  | 470 000                           |
| Montrouge                  | 109 m²    | 09/12/2016         | 547 287                    | 508 000                      | 39 287                  | 620 000                           |
| Saint-Jean-de-Soudain      | 379,96    | 07/12/2016         | 719 267                    | 682 600                      | 36 667                  | 700 000                           |
| Dole                       | 1 250 m²  | 20/09/2017         | 1 494 795                  | 1 333 750                    | 161 045                 | 1 460 000                         |
| Valenciennes               | 124 m²    | 29/09/2017         | 529 309                    | 494 000                      | 35 309                  | 590 000                           |
| Pau                        | 51 m²     | 15/05/2018         | 166 466                    | 158 000                      | 8 466                   | 160 000                           |
| Troyes                     | 178 m²    | 01/08/2018         | 375 900                    | 350 000                      | 25 900                  | 360 000                           |
| Châteauroux                | 82 m²     | 21/12/2018         | 250 744                    | 220 000                      | 30 744                  | 250 000                           |
| Freyming-Merlebach         | 1 235 m²  | 12/09/2019         | 1 541 700                  | 1 440 000                    | 101 700                 | 1 650 000                         |
| Loches                     | 1 200 m²  | 30/12/2019         | 1 840 000                  | 1 710 000                    | 130 000                 | 1 770 000                         |
| Montpellier                | 562 m²    | 28/09/2020         | 2 000 000                  | 1 824 159                    | 175 841                 | 2 000 000                         |
| Limoges                    | 211 m²    | 11/03/2020         | 1 005 100                  | 937 300                      | 67 800                  | 980 000                           |
| Rivières                   | 1 526 m²  | 30/06/2020         | 2 235 300                  | 2 150 000                    | 85 300                  | 1 860 000                         |
| La Madeleine               | 403 m²    | 29/12/2020         | 643 160                    | 600 000                      | 43 160                  | 670 000                           |
| Croix                      | 73 m²     | 29/12/2020         | 322 450                    | 300 000                      | 22 450                  | 280 000                           |
| Lens                       | 222 m²    | 31/03/2021         | 391 600                    | 355 000                      | 36 600                  | 380 000                           |
| Montreuil                  | 284 m²    | 06/07/2021         | 764 280                    | 710 000                      | 54 280                  | 840 000                           |
| Montelimar                 | 431 m²    | 30/03/2022         | 861 000                    | 770 000                      | 91 000                  | 880 000                           |
| Salon-de-Provence          | 536 m²    | 12/07/2022         | 1 483 020                  | 1 407 220                    | 75 800                  | 1 390 000                         |
| Saint-Quay-Perros          | 263 m²    | 29/06/2023         | 1 174 000                  | 1 100 000                    | 74 000                  | 1 130 000                         |
| Paris 17                   | 60        | 21/09/2023         | 721 485                    | 650 000                      | 71 485                  | 660 000                           |
| Paris 10                   | 75 m²     | 21/09/2023         | 962 885                    | 870 000                      | 92 885                  | 800 000                           |
| Auxerre                    | 354 m²    | 23/09/2024         | 1 635 700                  | 1 550 000                    | 85 700                  | 1 690 000                         |
| Boulogne-Billancourt       | 98 m²     | 25/09/2024         | 901 300                    | 837 000                      | 64 300                  | 920 000                           |
| Total déten tion directe   | 11 191 m² | -                  | 25 142 237                 | 23 267 029                   | 1 875 208               | 24 000 000                        |
| Déten tion indirecte       |           |                    |                            |                              |                         |                                   |
| Agen (SCI Antares 100 %)   | 650 m²    | 26/02/2018         | 1 181 101                  | 1 068 000                    | 113 101                 | 990 000                           |
| Evreux (SCI Antares 100 %) | 160 m²    | 29/06/2018         | 1 102 500                  | 980 000                      | 122 500                 | 680 000                           |
| Total déten tion indirecte | 810 m²    | -                  | 2 283 601                  | 2 048 000                    | 235 601                 | 1 670 000                         |
| Total                      | 12 001 m² | -                  | 27 425 838                 | 25 315 029                   | 2 110 809               | 25 670 000                        |

| Participation contrô lées | Date d'acquisition | Prix d'acquisition AEM (€) | Prix HT, frais et droits (€) | Frais d'acquisition (€) | Valorisation au 31/12/2024 (€) |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| SCI Antares (100 %)       | 27/12/2017         | 148 675                    | 143 675                      | 5 000                   | -201 722                       |
| Total                     | -                  | 148 675                    | 143 675                      | 5 000                   | -201 722                       |

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

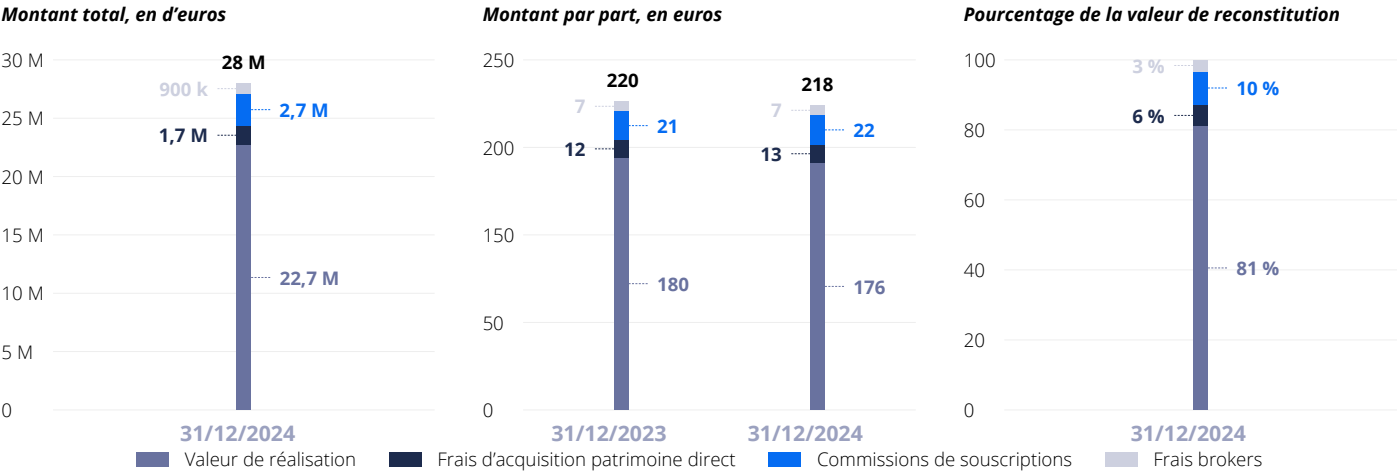
- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à la détermination des valeurs suivantes :
- >> Valeur comptable : Valeur résultant de l'état du patrimoine,
  - >> Valeur de réalisation : Valeur vénale du patrimoine issue des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
  - >> Valeur de reconstitution : Valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

| Nombre de parts au 31/12/2024                                                               |               |                  | 128 671 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------|
|                                                                                             |               |                  |         |
| En €                                                                                        | Montant total | Montant par part |         |
| Placement immobiliers                                                                       | 23 852 270,00 | -                |         |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>                                                            | -950 446,91   | -                |         |
| Valeur comptable                                                                            | 22 901 823,09 | 177,99           |         |
| Valeur vénale des immobilisations locatives                                                 | 24 000 000,00 | -                |         |
| Autre actifs nets <sup>(1)</sup>                                                            | -1 300 843,91 | -                |         |
| Valeur de réalisation                                                                       | 22 699 156,09 | 176,41           |         |
| Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription) | 2 808 829,57  | -                |         |
| Frais de notaire et droit d'enregistrement <sup>(2)</sup>                                   | 1 681 860,00  | -                |         |
| Frais broker <sup>(3)</sup>                                                                 | 898 450,00    | -                |         |
| Valeur de reconstitution <sup>(4)</sup>                                                     | 28 088 295,66 | 218,30           |         |

<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.  
<sup>(2)</sup> Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2024.  
<sup>(3)</sup> Les frais de brokers sont calculés forfaitairement au 3,5% du prix d'acquisition.  
<sup>(4)</sup> Cette valeur tient compte des frais de broker engagés pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Il s'agit d'un changement de méthode par rapport à l'exercice 2023. À méthode de calcul constante, la valeur de reconstitution par part s'établirait à 217,47 €

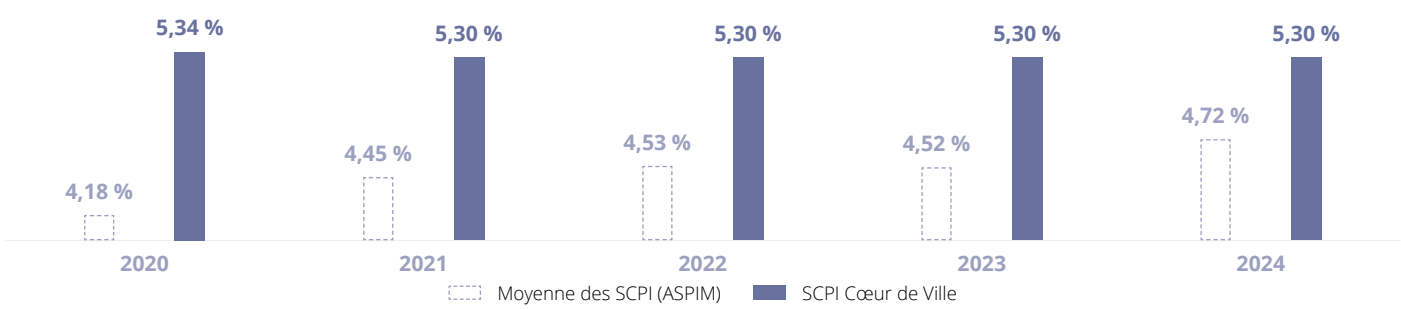
| Année                             | 2023     | 2024     | Variation |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|
| Valeur de reconstitution par part | 220,14 € | 218,30 € | -0,84 %   |

Composition de la valeur de reconstitution



Taux de distribution

Comparaison du taux de distribution de la SCPI Cœur de Ville vs moyenne du marché sur les cinq dernières années



S’agissant du taux de distribution de la SCPI, Cœur de Ville a distribué un dividende de 11,13 € par part en pleine jouissance au cours de l’exercice 2024 soit, selon la définition réglementaire établie par l’ASPIM, un taux de distribution de 5,30 %. Pour rappel, le taux de distribution correspond à (i) la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l’associé(e), versé au titre de l’année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par (ii) le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l’année n.

TRI 5 ans

3,14 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d’un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d’acquisition au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le prix de retrait au 31 décembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

TRI 10 ans

4,57 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d’un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d’acquisition au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le prix de retrait au 31 décembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

Classification « disclosure » de la SCPI

La SCPI Cœur de Ville est classée « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l’année 2024, 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.



Actif d’Evreux,  
acquis en juin 2016



Actif de Saint-Quay-Perros,  
acquis en juin 2023

## 6. Rapports et projets de résolutions à l'Assemblée Générale



Actif d'Evreux,  
acquis en juin 2016

# 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 2024 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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.

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

Chers Associés,

Agissant dans le cadre de sa mission de vérification et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport relatif à l'exercice social de la SCPI COEUR DE VILLE clos le 31 décembre 2024.

Le Conseil de Surveillance a consacré ses réunions à l'examen de l'évolution du capital, aux projets d'investissements et aux comptes de la SCPI COEUR DE VILLE. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Capital et marché des parts

Au titre de l'exercice 2024, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 1 339 800 euros, correspondant à la souscription de 6 380 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2024, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 26 213 284,12 euros. Aucune part n'était en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

La Société de Gestion nous a précisé que le patrimoine immobilier de la SCPI s'était accru de 2 nouveaux actifs en 2024, un en Ile-de-France et un en Régions.

Ces acquisitions représentent, au total, près de 452 m<sup>2</sup> supplémentaires de commerces, loués, d'une part à l'enseigne KFC, et d'autre part à l'agence VANNEAU IMMOBILIER.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2024 de ces nouveaux actifs est de 6,55 % acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 4,40 % acte en main et 10,48 % acte en main.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 25 315 029 € hors droits, soit 27 425 838 € acte en main.

Nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI COEUR DE VILLE, réalisée à la fin de l'exercice 2024 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise de ce patrimoine (filiale comprise) était de 25 670 000 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI COEUR DE VILLE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés par votre Conseil de Surveillance, à l'occasion de la réunion du 31 mars 2025.

L'exercice 2024 fait apparaître un résultat net positif de 1 786 323,71 €, contre 1 170 615,85 € pour l'exercice précédent. Pour chaque part, le résultat net est de 14,20 €, contre 10,13 € pour l'exercice 2023. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 271 593,56 € et la réserve de plus-value de cession de 83 455 €) est ainsi de 2 141 372,27 €.

La Société de Gestion propose d'affecter ce résultat comme suit :

- Distribution de dividendes pour 1 400 204,62 € (soit 11,13 € par part),
- Affectation à la réserve de plus-value de cession pour 83 455 €,
- Affectation en report à nouveau pour 657 712,65 €.

Vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance.

**Conventions visées par l'article L.214-106 du code monétaire et financier**

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. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

**Projet de résolutions à l'assemblée générale**

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 31 mars 2025 est soumis à votre approbation.

Les résolutions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons donc à les approuver dans leur intégralité.

En outre, nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, cette dernière ayant été débattue au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable. En effet, la Société de Gestion propose une modification statutaire visant à introduire un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits. Ce mécanisme permet de compenser les demandes de retraits avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze (12) derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à la modification statutaire envisagée, que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Nous invitons les Associés à participer à notre Assemblée Générale (personnellement ou par mandataire) ou à voter par correspondance ou par voie électronique (pour ceux qui y ont consenti), et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter lors de la session prévue le 14 mai 2025, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 31 mars 2025 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Monsieur Fabrice Léger,  
Président du Conseil de Surveillance**

# Le rapport du commissaire aux comptes

Aux Associés,

**1. 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 2024, 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.

**2. 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

**3. Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 le règlement ANC 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs Estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

**4. 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 les textes légaux et réglementaires.

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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

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.441-6 du code de commerce.

**5. 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.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, un expert indépendant nommé pour une durée de 5 ans. Son mandat arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2027, statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

**6. 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.

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**

# Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier.

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

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

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

**Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale**

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

**Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

**Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs**

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

• **Commission de souscription.**

Cette souscription se base sur un pourcentage de 10% HT (12% TTC) du montant, prime d'émission incluse, des augmentations de capital.  
Au 31 décembre 2024, la commission de souscription s'élève à 133.980,00 € HT ;

• **Commission de gestion.**

Cette commission se base sur un pourcentage de 8% HT (9,6% TTC) du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets également encaissés.  
Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 161.196,49 € HT ;

• **Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers.**

Cette commission se base sur un pourcentage (maximum de 5% HT soit 6% TTC) du prix net vendeur.  
Au 31 décembre 2024, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

**Par Monsieur Stéphane Lipski,  
Cailliau Dedouit et Associés**

# Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale

## À titre Ordinaire

### 1 Première résolution Approbation des comptes et rapport annuel

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 786 323,71 € et un capital social nominal de 20 670 815 €.

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

### 2 Deuxième résolution Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 2 141 372,27 € (Résultat 2024 : 1 786 323,71 € + Report à nouveau : 386 119,07 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 1 400 204,62 € (soit 11,13 € par parts en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 657 712,65 €.

### 3 Troisième résolution Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution)

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 2024 à :

- Valeur comptable : 22 901 823 €, soit 177,99 € par part ;
- Valeur de réalisation : 22 699 156 €, soit 176,41 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 28 088 296 €, soit 218,30 € par part.

### 4 Quatrième résolution Approbation des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale Ordinaire, 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 Cinquième résolution Autorisation à donner à la Société de Gestion de contracter des emprunts et accorder des garanties

L'Assemblée Générale Ordinaire fixe le montant maximum dans la limite duquel la Société de Gestion (SOGENIAL IMMOBILIER) peut, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à 40% du total de la valeur des actifs immobiliers, détenus, directement ou indirectement, par la Société.

Cette limite pourra éventuellement être revue, à la hausse comme à la baisse, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, et dans la limite fixée ci-dessus par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour contracter, au nom de la SCPI CŒUR DE VILLE, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

En outre, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société de Gestion aura tous pouvoirs pour 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, en ce inclus la constitution de droits réels portant sur le patrimoine de la Société.

### 6 Sixième résolution Élection des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire :

- prend acte du fait que les mandats des membres actuels du Conseil de Surveillance (M. Fabrice LEGER, Mme Patricia DE FIGUEIREDO, M. Jacques BALESE, M. Jean ROLLAND, M. Samuel PIOVESAN, la SOCIETE CIVILE LES ENFANTS ROUGES représentée par M. François CHAILLET et M. Thomas CARBONNIER) arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- prend acte de la décision de Mme Patricia DE FIGUEIREDO, M. Jacques BALESE, M. Jean ROLLAND et la SOCIETE CIVILE LES ENFANTS ROUGES de ne pas solliciter le renouvellement de leurs mandats ;
- prend acte du fait que, conformément à l'article 24 des statuts de la SCPI, la Société de Gestion a décidé que le nombre exact de membres du Conseil de Surveillance à nommer (compris entre trois (3) et douze (12)) serait fixé à 4 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de Surveillance, les 4 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés :

| Nom/Prénom<br>Dénomination sociale | Année de<br>naissance | Code<br>postale | Ville     | Nombre de<br>parts | Fonction occupée dans la<br>SCPI        | Activité/<br>Profession                                                  |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|--------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Monsieur Fabrice LEGER (R)         | 1967                  | 16100           | COGNAC    | 10                 | Président du Conseil de<br>Surveillance | Président de société<br>Expert en évaluation<br>immobilière              |
| Madame Amélie SACRE (C)            | 1985                  | 92700           | COLOMBES  | 10                 | -                                       | Consultante RSE<br>indépendante                                          |
| Monsieur Samuel PIOVESAN (R)       | 1960                  | 07340           | BROSSAINC | 60                 | Membre du Conseil de<br>Surveillance    | Conseiller indépendant en<br>gestion de patrimoine                       |
| Monsieur Thomas<br>CARBONNIER (R)  | 1983                  | 75001           | PARIS     | 10                 | Membre du Conseil de<br>Surveillance    | Avocat fiscaliste<br>Fondateur coordinateur<br>pédagogique et enseignant |

(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 2028 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

7

**Septième résolution**

***Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes***

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du Commissaire aux Comptes (CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES), pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale ordinaire des associés de la Société appelé(s) à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

8

**Huitième résolution**

***Pouvoirs pour les formalités***

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

