SCPI
CŒUR DE
VILLE

Bulletin trimestriel d'information N°53

SCPI Cœur de Ville

Période analysée : **3e trimestre 2026**
Valable du 01/10/2026 au 31/12/2026



SOGENIAL
IMMOBILIER

PortailSCPI
Fortuny

Le mot de Sogenial Immobilier

SCPI CŒUR DE VILLE



Chères associées, chers associés,

Au 30 septembre 2026, la capitalisation de votre SCPI s'élève à 28,6 M€. Ce troisième trimestre, Cœur de Ville poursuit sa stratégie fondée sur une gestion active de son patrimoine, centrée sur des commerces qui répondent aux besoins du quotidien.

Le patrimoine compte 32 biens immobiliers, loués à 35 entreprises, mutualisant ainsi le risque locatif. Le taux d'occupation financier s'établit à 96,96 % et le taux d'occupation physique à 97,34 %. Le taux de recouvrement des loyers atteint 100 % sur le trimestre. Ces niveaux traduisent la qualité des biens détenus et la tenue des entreprises locataires en place.

Le dividende du trimestre s'établit à 3,41 € par part, pour un prix de souscription maintenu à 210 €, s'inscrivant dans la continuité des trimestres précédents.

Les opportunités d'investissement à l'étude portent sur les commerces de proximité, en centre-ville comme dans les zones de chalandise dynamiques, sous réserve de leurs caractéristiques locatives et financières. Deux dossiers, représentant 2,2 M€, sont actuellement examinés.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier reste pleinement mobilisé afin de poursuivre le développement de votre SCPI avec rigueur, constance et exigence.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Votre SCPI évolue

Votre SCPI s'enrichit de deux nouvelles options. Elles vous offrent plus de souplesse pour construire votre épargne immobilière sur le long terme.

Le réinvestissement des dividendes

Vous choisissez de réinvestir de **1 % à 100 %** de vos dividendes, convertis en parts décimalisées, sans mobiliser votre épargne. Vous augmentez ainsi progressivement votre nombre de parts et, à prix de part constant, la valeur de votre capital.

Le versement programmé

Vous épargnez régulièrement à partir de **50 €**, par prélèvement **le 15 du mois**, selon une périodicité mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle. Chaque prélèvement est investi en parts décimalisées, au prix de souscription en vigueur.

Pour y adhérer, votre conseiller en gestion de patrimoine vous accompagne dans votre démarche. Vous pouvez aussi compléter le bulletin « Mes options » sur sogenial.fr.

Une question ? Contactez votre conseiller ou nos équipes :

01 42 89 19 52 contact@sogenial.fr

Les chiffres clés

210 €
Prix de la part

1er jour du 4e mois
Entrée en jouissance

3,41 € par part
Dividende 3T 2026

6,20 %
Taux de distribution 2025(1)

6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025(2)

6,64 ans
WALB(3)

Avertissements

L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

(1) Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2025 par le prix de souscription au 1er janvier 2025. Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

(2) Performance Globale Annuelle : dividende brut de l'année N + (prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année N)/prix de souscription au 1er janvier de l'année N

(3) WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE VILLE

Les performances en bref

210 €
Prix de la part

222,47 €
Valeur de reconstitution au 30/06/2026

0 part
cédée de gré à gré

938 parts
en attente de retrait

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

210 €
Prix de la part

222,47 €
Valeur de reconstitution[1]

200,22 €
Borne inférieure -10 %

244,72 €
Borne supérieure +10 %



« Le prix de la part de Cœur de Ville est fixé à 210 €, soit un niveau inférieur à la valeur de reconstitution. L'écart, d'environ 5,61 %, reflète une approche mesurée et un point d'entrée attractif pour les investisseurs. »

Rémi Danowski
Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026	Au 30/06/2026	**Au 30/09/2026**
Parts souscrites	1 855	1 035	710	**742**
Retraits de parts	920	468	2 036	**616**
Capital nominal	21 880 800 €	21 971 520 €	21 759 360 €	**21 779 520 €**
Capitalisation	28 718 550 €	28 837 620 €	28 559 160 €	**28 585 620 €**

Vos dividendes

	4T 2025	1T 2026	2T 2026	**3T 2026**
Revenus fonciers	3,27 €	3,05 €	3,04 €	**3,18 €**
Revenus financiers	0,22 €	0,21 €	0,22 €	**0,23 €**
Revenus distribués	3,49 €[2]	3,26 €	3,26 €	**3,41 €**

Date de virement : Octobre 2026
Date du prochain virement : Janvier 2027

Pour mieux comprendre

[1] La valeur de reconstitution correspond à la valeur du patrimoine de la SCPI intégrant les frais et droits payés pour l'acquisition de celui-ci. Conformément à la réglementation, le prix de la part doit s'inscrire dans une fourchette de ±10 % autour de cette valeur.

[2] Soit un acompte sur dividendes de 3,25 € + un complément de 0,24 € par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2025.
Dont 0 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE VILLE

Le taux de distribution

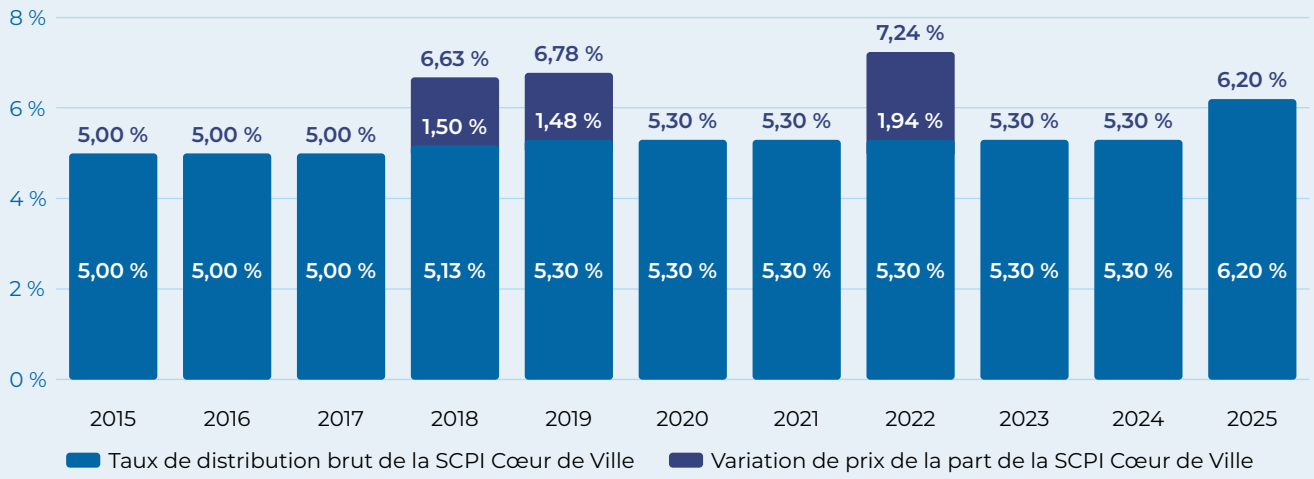
6,20 %
Taux de distribution brut 2025[1]

6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025[2]

4,85 %
TRI 10 ans[3]

Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle

- taux de distribution et variation du prix de la part



Pour mieux comprendre

[1] Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

[2] Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1er janvier 2026 - prix de souscription au 1er janvier 2025)/prix de souscription au 1er janvier 2025

[3] 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 1er juillet 2016 et le prix de retrait au 30 juin 2026. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

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

Valorisation financière

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE VILLE

Valeurs de référence

Au 30/09/2026

Prix de souscription	210 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	28 585 620 €
Nombre d'associés	651
Nombre de parts	136 122
Investisseurs privés	98,75 %
Investisseurs institutionnels	1,25 %
Effet de levier[1]	27,81 %

Au 30/06/2026

Valeur de réalisation	175,98 €
Valeur de reconstitution	222,47 €

Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025	6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025	6,20 %

Endettement



- Emprunts bancaires[1]

Évolution du nombre d'associés

+ 1,40 % sur 2026

651

Associés au 30/09/2026

Caractéristiques

Typologie d'investissement	Murs de magasins
Capital	Variable
N° Visa AMF	13-04
Date de délivrance	8 mars 2013
Durée de la SCPI	99 ans

Pour mieux comprendre

[1] En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

SCPI CŒUR DE VILLE

État du patrimoine

32	13 234 m²	35	6,64 ans
Biens immobiliers	Surface globale	Entreprises locataires	WALB[1]

Répartition typologique *- selon la valeur du loyer annuel*

- Commerces alimentaires **57,28 %**
- Commerces non alimentaires **26,29 %**
- Services **13,70 %**
- Santé et éducation **2,73 %**

Typologie des emplacements de commerces *- selon la valeur du patrimoine*

- Pieds d'immeuble **48,45 %**
- Commerces indépendants **29,13 %**
- Commerces de périphérie **20,40 %**
- Centres commerciaux **2,02 %**

Taux d'occupation

96,96 %
Taux d'occupation financier[2]

+ 0,07 % sous franchise et palier

Soit 2,97 % en recherche de locataire

97,34 %
Taux d'occupation physique[3]

Soit 2,66 % en recherche de locataire

Poids des 5 premiers locataires

1.	G20	1 bail	7,64 %
2.	Etam	1 bail	6,64 %
3.	La Vie Saine	1 bail	6,44 %
4.	Basic-Fit	1 bail	5,95 %
5.	Quick	1 bail	5,95 %
		Total	**32,62 %**



Commerce à Dijon, acquis en décembre 2025

Cession et situation locative

0
Cession au 3e trimestre 2026

543 431 €
Montant des loyers encaissés au 3e trimestre 2026

100 %
Taux de recouvrement des loyers au 3e trimestre 2026

Pour mieux comprendre

[1] WALB : durée résiduelle de bail restant à courir entre le propriétaire d'un actif et le locataire occupant.

[2] Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

[3] Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

Situation du patrimoine immobilier

au 30/09/2026

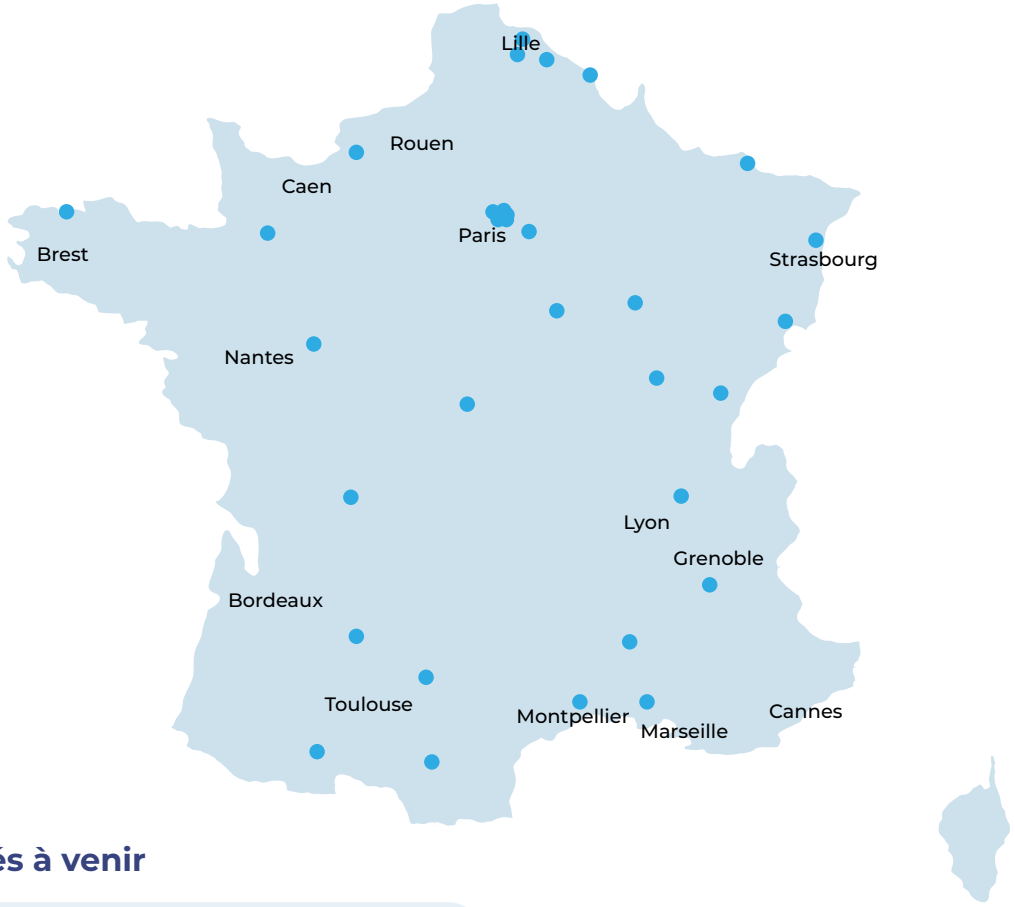
Composition du patrimoine *- selon la valeur du patrimoine*

Régions	80,5 %
Île-de-France	19,5 %



« Notre vision est de bâtir un portefeuille commercial diversifié, ancré dans l'économie réelle et au plus près de la vitalité des territoires.
Nous privilégions des commerces répondant aux besoins du quotidien, implantés dans des zones de chalandise dynamiques. »

Sami Fajri
Directeur des Investissements



Opportunités à venir

2,2 M€

2 opportunités à l'étude[1]

Pour mieux comprendre

[1] Investissements non garantis soumis notamment aux conditions suspensives de réalisation des due diligences et de validation par le Comité d'investissement de Sogenial Immobilier.

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

Investir en démembrement temporaire

Le démembrement temporaire de parts de SCPI consiste à partager la pleine propriété de parts de la SCPI entre deux parties : l'usufruitier, qui perçoit les loyers pendant une durée déterminée, et le nu-propriétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-propriétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-propriétaire (personne physique), l'intérêt réside dans l'acquisition de parts à prix décoté, sans fiscalité ni IFI pendant le démembrement, tout en préparant des revenus futurs. Pour l'usufruitier (souvent une personne morale), c'est l'opportunité de percevoir des revenus immédiats avec un cadre fiscal favorable.

Glossaire

Délai de jouissance : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit aux dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et le versement des premiers dividendes.

Capitalisation : correspond au nombre total de parts multiplié par le prix de la part.

Capital nominal : correspond au nombre total de parts multiplié par le montant nominal d'une part.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

Valeur de retrait : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription.

Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

Valeur de reconstitution : correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

Taux de Rendement Interne (TRI) : permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

AEM : prix incluant les droits d'enregistrement et autres frais liés à l'acquisition.

Taux de rendement AEM : rapport entre le loyer annuel perçu et le prix d'acquisition AEM.

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Souscription en versements programmés

La souscription peut également être réalisée sous forme de versements programmés, pour tout nouvel associé souscrivant au minimum 10 parts (voir conditions au dossier de souscription).

Modalités de sortie

Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Cœur de Ville partiellement ou en totalité dans les conditions détaillées dans la Note d'Information. Une demande de retrait partiel ne peut avoir pour effet de réduire à moins de dix (10) parts la participation d'un associé dans la SCPI.

Les demandes sont à communiquer par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, à Sogenial Immobilier, accompagnées des documents suivants :
- Le bulletin de retrait dûment complété et signé de manière manuscrite ;
- Une copie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- Un Kbis de moins de trois mois si l'associé est une personne morale ;
- Le RIB.

Si le retrait est possible, le règlement de celui-ci a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Il est précisé que les demandes de retrait peuvent notamment être compensées par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Frais de mutation des parts

Conformément à l'article 22 des statuts de la SCPI Cœur de Ville, la Société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier/par ayant droit.

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

Toute demande de modification d'adresse doit être transmise à la Société de gestion, accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.

SCPI CŒUR DE VILLE

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.

SOGENIAL IMMOBILIER

Sogenial Immobilier • Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n°GP-12000026 reçu le 26/09/2012

135 Avenue de Wagram, 75017 Paris 01 42 89 19 52 contact@sogenial.fr
Services associés : 01 83 62 64 95

Portail-SCPI.fr

Fortuny