

Bulletin trimestriel d'information N°51

SCPI Cœur de Ville

Période analysée : 1^{er} trimestre 2026

Valable du 01/04/2026 au 30/06/2026



Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

À l'issue de ce premier trimestre 2026, la SCPI Cœur de Ville poursuit son développement en s'appuyant sur une gestion active du patrimoine et sur une stratégie d'investissement privilégiant les commerces répondant aux besoins du quotidien.

Au 31 mars 2026, la capitalisation de votre SCPI s'établit à près de 29 M€. Son patrimoine se compose désormais de 32 biens immobiliers, loués à 36 entreprises, permettant une mutualisation progressive du risque locatif.

Le montant de l'acompte sur dividende versé au titre du premier trimestre s'élève à 3,26 € par part, pour un prix de souscription maintenu à 210 €. Cette distribution s'inscrit dans la continuité des objectifs de rendement de la SCPI et traduit la capacité du patrimoine à générer des revenus réguliers.

Les indicateurs locatifs demeurent particulièrement satisfaisants. Au 31 mars 2026, le taux d'occupation financier ressort à 97,63 %, tandis que le taux d'occupation physique s'établit à 98,08 %. Ces niveaux élevés reflètent la qualité des actifs détenus et la bonne tenue des entreprises locataires en place.

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, la valeur de reconstitution de votre SCPI atteignait 224,28 € par part, à comparer à un prix de souscription maintenu à 210 €. Cet écart de 6,37 % constitue un élément de sécurisation pour les porteurs de parts.

Dans une phase de développement progressif de la SCPI, notre priorité au cours de ce trimestre a été de consolider le patrimoine existant et de maintenir des indicateurs de gestion de qualité. Les niveaux élevés de taux d'occupation observés sur la période traduisent la résilience des commerces détenus par la SCPI et la pertinence des choix d'investissement réalisés.

Le développement de Cœur de Ville se poursuivra avec la même exigence, en privilégiant des actifs commerciaux bien situés, loués à des enseignes solides et capables de générer des revenus pérennes pour les associés. Si les commerces de proximité en cœur de ville demeurent l'axe prioritaire de développement de la SCPI, nous restons également attentifs aux opportunités situées dans des zones commerciales dynamiques lorsqu'elles présentent des caractéristiques locatives et financières attractives.

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

Les chiffres clés

 **210 €**

Prix de la part

 **1^{er} jour
du 4^e mois**

Entrée en jouissance

 **3,26 € par part**

Dividende 1T 2026

 **6,20 %**

Taux de distribution 2025⁽¹⁾

 **6,20 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽²⁾

 **6,89 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 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année N+1 - prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N) / prix de souscription au 1^{er} 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 31/03/2026



Les performances en bref

210 €

Prix de la part

224,28 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2025

0

part en attente de retrait
et part cédée de gré à gré

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

210 €

Prix de la part

224,28 €

Valeur de reconstitution⁽¹⁾

201,85 €

Borne inférieure -10 %

246,71 €

Borne supérieure +10 %



“

Le prix de la part de Cœur de Ville est fixé à 210 €, soit à un niveau inférieur à la valeur de reconstitution. L'écart, d'environ 6,37 %, reflète une approche mesurée et un point d'entrée attractif pour les investisseurs.

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025	Au 31/03/2026
Parts souscrites	3 137	2 246	1 855	1 035
Retraits de parts	270	1 396	920	468
Capital nominal	21 595 200 €	21 731 200 €	21 880 800 €	21 971 520 €
Capitalisation	28 343 700 €	28 522 200 €	28 718 550 €	28 837 620 €

Vos dividendes

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026
Revenus fonciers	3,00 €	3,01 €	3,27 €	3,05 €
Revenus financiers	0,26 €	0,25 €	0,22 €	0,21 €
Revenus distribués	3,26 €	3,26 €	3,49 € ⁽²⁾	3,26 €

Date de virement : **Avril 2026**
Date du prochain virement : **Juillet 2026**



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 31/03/2026



Le taux de distribution

📊 **6,20 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📈 **6,20 %**

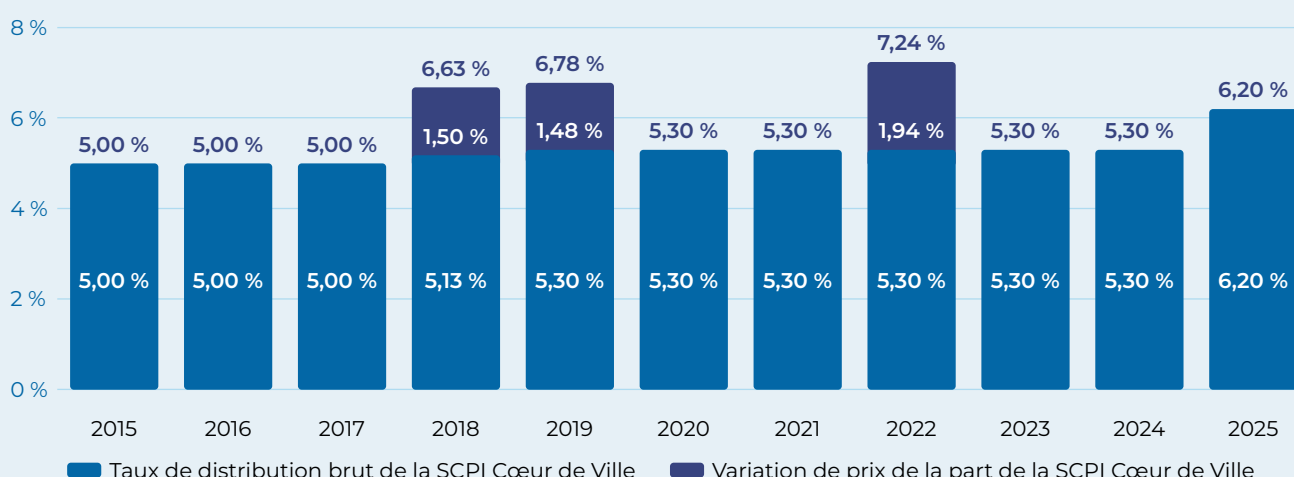
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **4,70 %**

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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2026 - prix de souscription au 1^{er} janvier 2025)/prix de souscription au 1^{er} 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 1^{er} avril 2016 et le prix de retrait au 31 mars 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 31/03/2026



Valeurs de référence

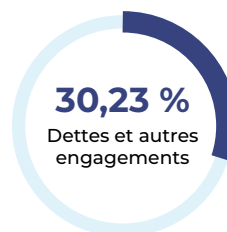
Au 31/03/2026

Prix de souscription	210 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	28 837 620 €
Nombre d'associés	643
Nombre de parts	137 322
Investisseurs privés	98,76 %
Investisseurs institutionnels	1,24 %
Effet de levier ⁽¹⁾	30,23 %

Au 31/12/2025

Taux de distribution 2025	6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025	6,20 %
Valeur de réalisation	178,63 €
Valeur de reconstitution	224,28 €

Endettement



- Emprunts bancaires⁽¹⁾

Évolution du nombre d'associés

+ 0,16 % sur 2026

643

Associés au 31/03/2026

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 31/03/2026

État du patrimoine

32

Biens immobiliers

13 234 m²

Surface globale

36

Entreprises locataires

6,89 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Commerces alimentaires

55,87 %



Commerces non alimentaires

25,67 %



Services

15,80 %



Santé et éducation

2,66 %

Typologie des emplacements de commerces - selon la valeur du loyer annuel



Pieds d'immeuble

48,88 %



Commerces indépendants

28,54 %



Commerces de périphérie

20,58 %



Centres commerciaux

2,00 %

Taux d'occupation

97,63 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

+ 1,53 % sous franchise et palier

Soit 0,84 % en recherche de locataire

98,08 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Soit 1,92 % en recherche de locataire

Poids des locataires

1. Le plus important : 7 %
2. Les 3 plus importants : 20 %
3. Les 5 plus importants : 32 %



Commerce à Dijon, acquis en décembre 2025

Cessions et situation locative

0

Cession au 1^{er} trimestre 2026

509 114 €

Montant des loyers encaissés au 1^{er} trimestre 2026

90,4 %

Taux de recouvrement des loyers au 1^{er} 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.

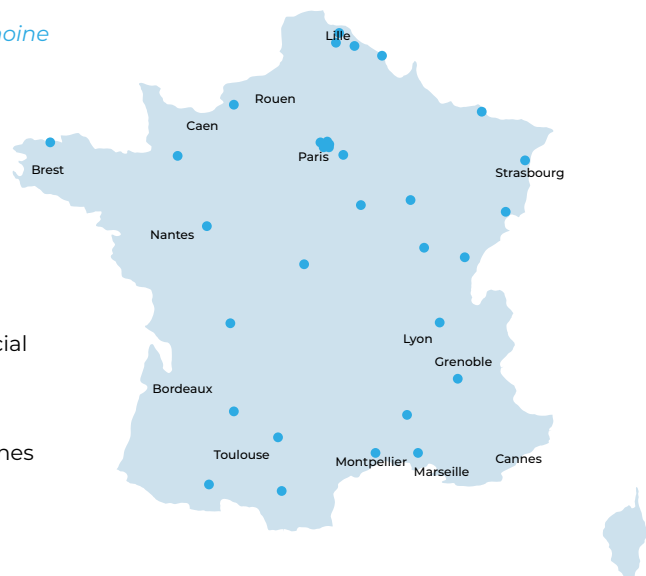
Situation du patrimoine immobilier

au 31/03/2026

Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine

Régions **80,2 %**

Île-de-France **19,8 %**



“ 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. ”

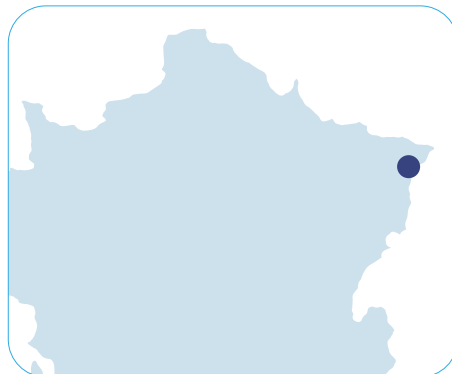
Sami Fajri

Directeur des Investissements

Acquisition du trimestre

Lampertheim

Acquis en janvier 2026 Typologie : Commerces



Surface

399 m²

Locataire

Quick

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

5,98 %

Prix d'acquisition AEM

1,3 M€



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Taux de rendement AEM : indicateur de performance au moment de l'acquisition, calculé comme le rapport entre le loyer net annuel et le coût total d'acquisition « acte en main » (incluant prix, droits, frais de notaire et honoraires). Ce rendement n'est pas garanti.

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

L'actualité du patrimoine immobilier

• Dole

Renouvellement du bail avec Basic-Fit, effectif depuis le 1^{er} mars 2026, pour une durée ferme de 6 ans.



Commerce à Dole,
acquis en septembre 2017



Commerce à Agen,
acquis en février 2018

Opportunités à venir

2,1 M€

1 opportunité en exclusivité⁽¹⁾

1,5 M€

3 opportunités à l'étude⁽¹⁾



Pour mieux comprendre

⁽¹⁾ Investissement non garanti 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-proprétaire, qui détient les parts mais sans revenus immédiats. À la fin de la période déterminée, la pleine propriété revient automatiquement au nu-proprétaire, sans coûts supplémentaires.

Pour le nu-proprétaire (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.

Modalité 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 manuscritement ;
- 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.



Sogénial 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