

Bulletin trimestriel d'information N°50

SCPI Cœur de Ville

Période analysée : 4^e trimestre 2025

Valable du 01/01/2026 au 31/03/2026



Le mot de Sogenial Immobilier



Chères associées, chers associés,

Nous vous adressons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2026. Nous sommes heureux de partager avec vous le bilan de votre SCPI Cœur de Ville pour l'exercice écoulé, ainsi que les perspectives à venir.

La performance financière demeure solide et en progression. Le taux de distribution annuel de 6,20 % est en hausse sur l'ensemble de l'exercice, traduisant l'amélioration continue des revenus générés par le portefeuille. De la même manière, le dividende versé par part de 3,49 € a progressé sur l'année, avec une augmentation également constatée au quatrième trimestre, confirmant la montée en puissance des investissements réalisés et la bonne tenue des loyers encaissés.

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité de notre trajectoire de développement, portée par une gestion active du patrimoine. La capitalisation de la SCPI dépasse désormais les 28 M€. Au cours du quatrième trimestre, trois nouvelles acquisitions ont été réalisées, parallèlement à deux ventes d'actifs. Ces opérations traduisent notre volonté de faire vivre le patrimoine de la SCPI, en arbitrants les actifs arrivés à maturité et en saisissant des opportunités de cession dans des conditions favorables.

Les ressources issues de ces ventes de biens immobiliers, combinées à la collecte, ont permis de financer des acquisitions d'actifs à taille humaine, pleinement alignés avec la stratégie de la SCPI. Cette approche dynamique contribue à améliorer la qualité globale du portefeuille, qui compte désormais 31 actifs, tout en renforçant sa diversification.

La pertinence de cette gestion active se reflète également dans la hausse significative des indicateurs locatifs. Le taux d'occupation financier progresse atteignant 98,69 %, tandis que le taux d'occupation physique s'établit à 98,02 %. Cette amélioration confirme l'attractivité du patrimoine et l'efficacité des actions menées en matière de gestion locative et d'asset management.

Nous abordons l'année 2026 avec la même exigence et ambition : poursuivre une gestion rigoureuse de votre SCPI, continuer à procéder à des ventes d'actifs lorsque cela est pertinent et saisir les opportunités d'investissement susceptibles d'accélérer notre dynamique de croissance, dans le respect de la stratégie et des intérêts des associés.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance renouvelée et reste pleinement mobilisé et à votre écoute pour accompagner la valorisation durable de votre investissement.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

Les chiffres clés

 **210 €**

Prix de la part

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

Entrée en jouissance

 **3,49 € par part**

Dividende 4T 2025

 **6,20 %**

Taux de distribution 2025⁽¹⁾

 **6,20 %**

Performance Globale
Annuelle 2025⁽²⁾

 **5,45 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. Dont 0 % au titre 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 31/12/2025



Les performances en bref

210 €

Prix de la part

221,67 €

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025

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

221,67 €

Valeur de reconstitution⁽¹⁾

199,50 €

Borne inférieure -10 %

243,84 €

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 5,26 %, reflète une approche mesurée et un point d'entrée attractif pour les investisseurs.

”

Rémi Danowski

Responsable Administratif et Financier

Le marché des parts

	Au 31/03/2025	Au 30/06/2025	Au 30/09/2025	Au 31/12/2025
Parts souscrites	3 798	3 137	2 246	1 855
Retraits de parts	366	270	1 396	830
Capital nominal	21 136 480 €	21 595 200 €	21 731 200 €	21 880 800 €
Capitalisation	27 741 630 €	28 343 700 €	28 522 200 €	28 718 550 €

Vos dividendes

	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025
Revenus fonciers	2,76 €	3,00 €	3,01 €	3,27 €
Revenus financiers	0,26 €	0,26 €	0,25 €	0,22 €
Revenus distribués	3,02 €	3,26 €	3,26 €	3,49 €⁽²⁾

Date de virement : **Janvier 2026**

Date du prochain virement : **Avril 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 31/12/2025



Le taux de distribution

📊 **6,20 %**

Taux de distribution brut 2025⁽¹⁾

📈 **6,20 %**

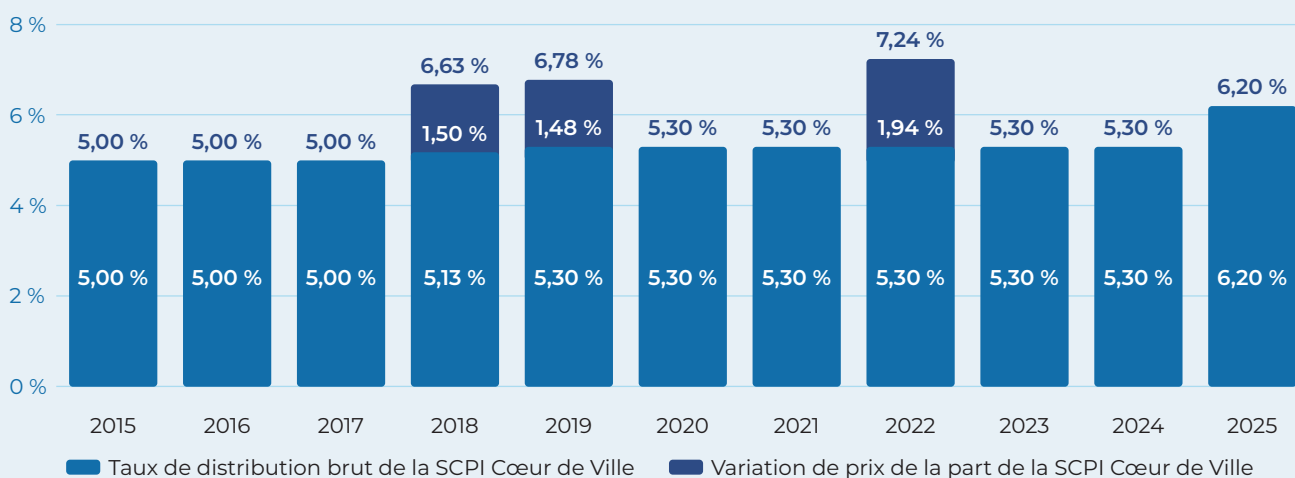
Performance Globale Annuelle 2025⁽²⁾

📅 **4,68 %**

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. Dont 0 % au titre 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} janvier 2016 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. 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 31/12/2025

Valeurs de référence

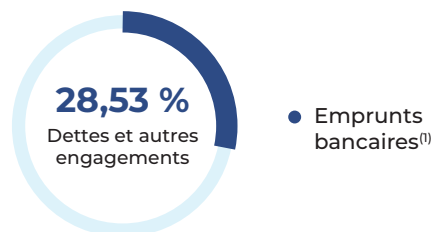
Au 31/12/2025

Prix de souscription	210 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	28 718 550 €
Nombre d'associés	642
Nombre de parts	136 755
Investisseurs privés	98,76 %
Investisseurs institutionnels	1,24 %
Effet de levier ⁽¹⁾	28,53 %
Taux de distribution 2025	6,20 %
Performance Globale Annuelle 2025	6,20 %

Au 30/06/2025

Valeur de réalisation	179,62 €
Valeur de reconstitution	221,67 €

Endettement



Évolution du nombre d'associés

+ 7,54 % sur 2025

642

Associés au 31/12/2025

+ 14

Associés ce trimestre

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 31/12/2025

État du patrimoine

31

Biens immobiliers

12 835 m²

Surface globale

36

Entreprises locataires

5,45 ans

WALB⁽¹⁾

Répartition typologique - selon la valeur du patrimoine



Commerces alimentaires

49,41 %



Commerces non alimentaires

28,77 %



Services

18,90 %



Santé et éducation

2,92 %

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



Pieds d'immeuble

51,42 %



Commerces indépendants

25,37 %



Commerces de périphérie

21,19 %



Centres commerciaux

2,02 %

Taux d'occupation

98,69 %

Taux d'occupation financier⁽²⁾

+ 0,35 % sous franchise et palier

Soit 0,96 % en recherche de locataire

98,02 %

Taux d'occupation physique⁽³⁾

Soit 1,98 % en recherche de locataire

Poids des locataires

1. Le plus important : 8 %
2. Les 3 plus importants : 22 %
3. Les 5 plus importants : 34 %



Commerce à Boulogne-Billancourt, acquis en septembre 2024

Cessions et situation locative

2

Cessions au 4^e trimestre 2025 à Croix (59) et à Montrouge (92)

482 378 €

Montant des loyers encaissés au 4^e trimestre 2025

99,8 %

Taux de recouvrement des loyers au 4^e trimestre 2025



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.

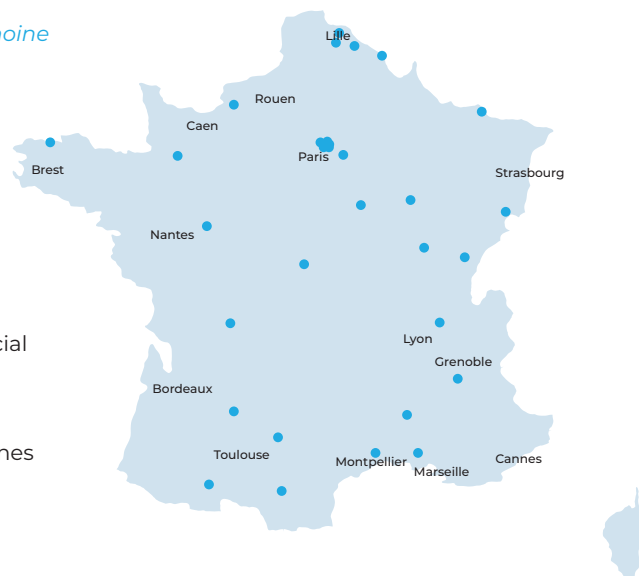
Situation du patrimoine immobilier

au 31/12/2025

Composition du patrimoine - selon la valeur du patrimoine

Régions 79,5 %

Île-de-France 20,5 %



“ 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. ”

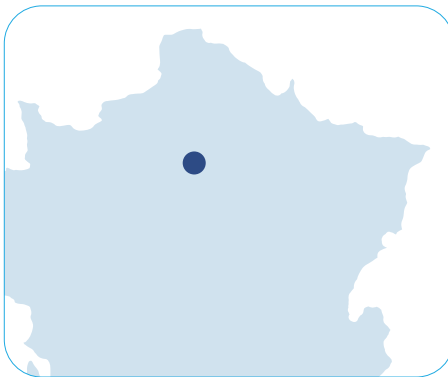
Sami Fajri

Directeur des Investissements

Acquisitions du trimestre

Colombes

Acquis en novembre 2025 Typologie : Commerces



Surface

700 m²

Locataire

G20

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

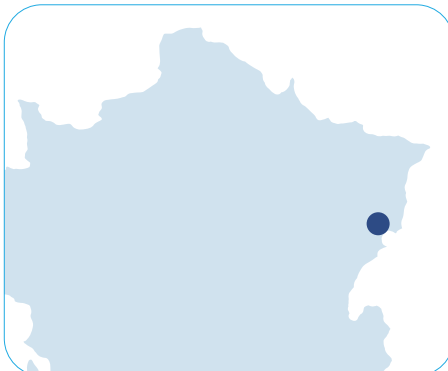
6,49 %

Prix d'acquisition AEM

2,8 M€

Botans

Acquis en novembre 2025 Typologie : Commerces



Surface

350 m²

Locataire

Quick

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

6,58 %

Prix d'acquisition AEM

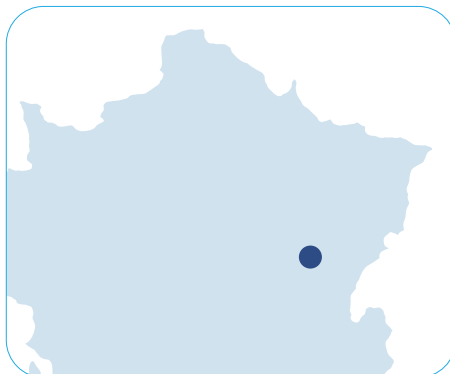
2,1 M€

⁽¹⁾ Voir la définition en page 8.

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

Dijon

Acquis en décembre 2025 Typologie : Commerces



Surface

271 m²

Locataire

Etam

Taux de rendement AEM⁽¹⁾

6,96 %

Prix d'acquisition AEM

2,2 M€

L'actualité du patrimoine immobilier

• Agen

Renouvellement du bail conclu avec Promod pour une prise d'effet le 1^{er} janvier 2026.

• Pau

Renouvellement du bail conclu avec Silver Smoke à compter du 1^{er} trimestre 2026.

• Pamiers

Pris à bail par un nouveau locataire, Audrey Todesco, pour l'ouverture de la boutique de vêtements Yellow Marguerite.



Commerce à Agen,
acquis en février 2018



Commerce à Pau,
acquis en mai 2018

Opportunités à venir

1,3 M€

1 opportunité en exclusivité⁽²⁾

6,5 M€

3 opportunités à l'étude⁽²⁾



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.

⁽²⁾ 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



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