



## Bulletin trimestriel d'information N°49

Période analysée : 3<sup>e</sup> trimestre 2025  
Valable du 01/10/2025 au 31/12/2025



### Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser le bulletin du troisième trimestre 2025 de la SCPI Cœur de Ville.

Ce trimestre confirme la solidité des fondamentaux de la SCPI. Notre stratégie, axée sur des commerces de proximité et de périphérie, continue de démontrer sa pertinence. Ces actifs, au cœur des besoins quotidiens des ménages, conservent toute leur attractivité dans un environnement économique toujours exigeant. La bonne tenue de la consommation soutient également la performance du portefeuille.

Au 30 septembre 2025, les indicateurs restent à un niveau élevé : le taux d'occupation financier atteint 98,31 % et le taux d'occupation physique 96,89 %. Le patrimoine est désormais composé de 30 actifs, loués à 33 entreprises locataires, assurant une diversification équilibrée. Le dividende versé pour le trimestre s'établit à 3,26 € par part, confirmant une progression par rapport à 2024.

Nous vous remercions pour la confiance que vous accordez à Cœur de Ville et à Sogénial Immobilier. Nos équipes restent pleinement mobilisées pour poursuivre la trajectoire fixée pour l'année.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

### L'essentiel

 Prix de la part  
**210 €**

 Entrée en jouissance  
**1<sup>er</sup> jour  
du 4<sup>e</sup> mois**

 Dividende 3T 2025  
**3,26 € par part**

 Taux de distribution 2024<sup>(1)</sup>  
**5,30 %**

 Performance Globale Annuelle 2024<sup>(2)</sup>  
**5,30 %**

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

### Avertissements

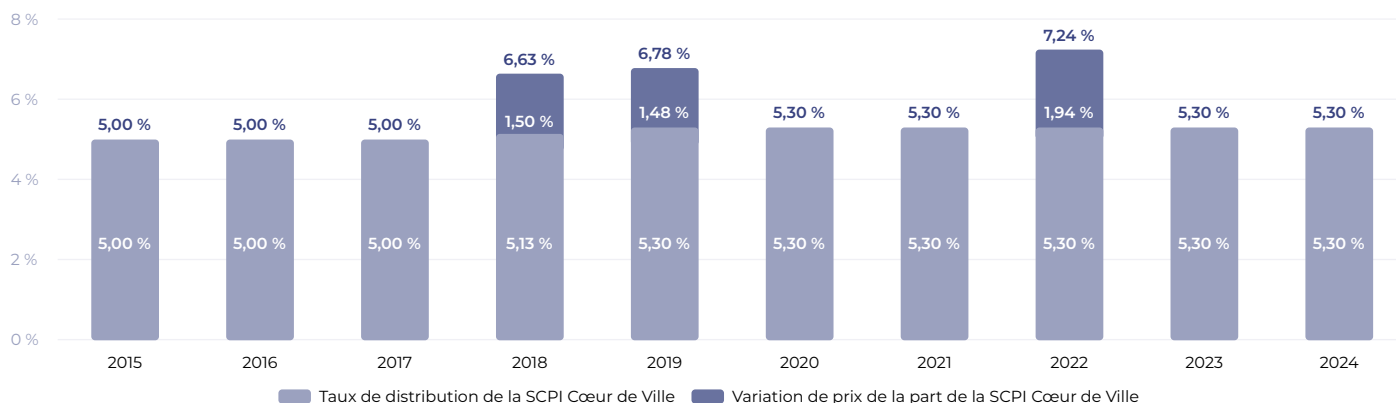
L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que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

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

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

Au 30/09/2025

## Évolution de la Performance Globale Annuelle



### Taux de distribution 2024

**5,30 %**

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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

**5,30 %**

Performance Globale  
Annuelle 2024<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Dividende brut de l'année 2024 + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2024



Commerce à Auxerre,  
acquis en septembre 2024

### TRI 10 ans

**4,67 %**

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> octobre 2015 et le prix de retrait au 30 septembre 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.



Commerce à Evreux,  
acquis en juin 2018



Commerce à Boulogne-Billancourt,  
acquis en septembre 2024

Au 30/09/2025

## Valeurs de référence au 30/09/2025

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Prix de souscription                  | 210 €        |
| Commission de souscription (12 % TTC) | 25,20 €      |
| Valeur de retrait                     | 184,80 €     |
| Capitalisation                        | 28 522 200 € |
| Nombre d'associés                     | 628          |
| Nombre de parts                       | 135 820      |
| Effet de levier <sup>(1)</sup>        | 15,62 %      |

<sup>(1)</sup> En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

## Dividende

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Montant par part           | 3,26 €       |
| Date de virement           | Octobre 2025 |
| Date du prochain versement | Janvier 2026 |

## Distribution des dividendes

|                    | 4T 2024 | 1T 2025 | 2T 2025 | 3T 2025                  |
|--------------------|---------|---------|---------|--------------------------|
| Revenus fonciers   | 2,40 €  | 2,76 €  | 3,00 €  | 3,01 €                   |
| Revenus financiers | 0,39 €  | 0,26 €  | 0,26 €  | 0,25 €                   |
| Revenus distribués | 2,79 €  | 3,02 €  | 3,26 €  | 3,26 € <sup>(2)(3)</sup> |

<sup>(2)</sup> Dont 0 % au titre des revenus non récurrents.

<sup>(3)</sup> Dont 0 % de la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

## Endettement



- Emprunts bancaires<sup>(4)</sup>

<sup>(4)</sup> En % de l'endettement sur le total de l'actif net augmenté des dettes.

## Le marché des parts

|                            | 4T 2024      | 1T 2025      | 2T 2025      | 3T 2025      |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nouvelles parts souscrites | 3 319        | 3 798        | 3 137        | 2 246        |
| Retraits de parts          | 2 526        | 366          | 270          | 1 396        |
| Capital nominal            | 20 587 360 € | 21 136 480 € | 21 595 200 € | 21 731 200 € |
| Capitalisation             | 27 020 910 € | 27 741 630 € | 28 343 700 € | 28 522 200 € |

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2025

## Répartition des parts

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Nombre de parts                                             | 135 820 |
| dont parts souscrites par des investisseurs privés          | 98,75 % |
| dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels | 1,25 %  |

## 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           |

## Valeurs de référence au 30/06/2025

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

## Valeurs de référence au 31/12/2024

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Taux de distribution 2024         | 5,30 % |
| Performance Globale Annuelle 2024 | 5,30 % |

## 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.

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

Au 30/09/2025

## État du patrimoine



30

Biens immobiliers



11 729 m<sup>2</sup>

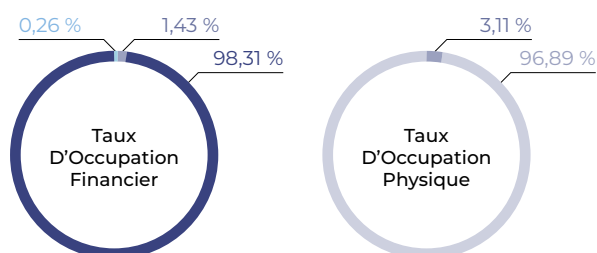
Surface globale



33

Entreprises locataires

## Taux d'occupation



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier<sup>(1)</sup>
  - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataires
  - Taux d'Occupation Physique<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

## Cession

Durant le mois de septembre, la SCPI Cœur de Ville a cédé un bien immobilier à Douai (59).

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2025 s'élève à 474 366 €.

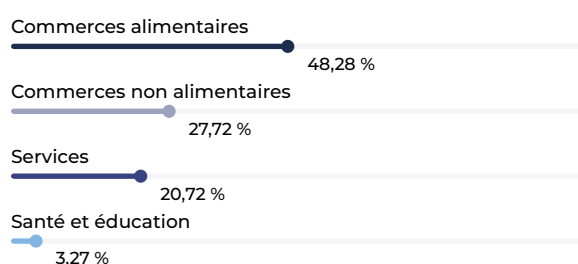
Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2025 est de 98,6 %.

## Répartition géographique<sup>(3)</sup>



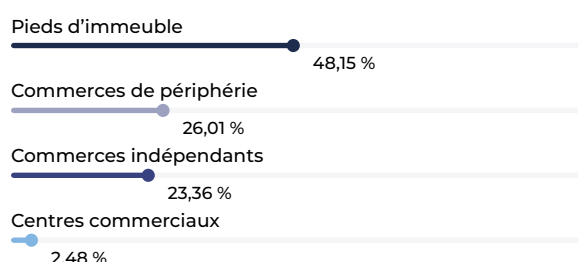
<sup>(3)</sup> Par rapport à la valeur du patrimoine.

## Répartition sectorielle<sup>(4)</sup>



<sup>(4)</sup> Pourcentage de la valeur du loyer annuel.

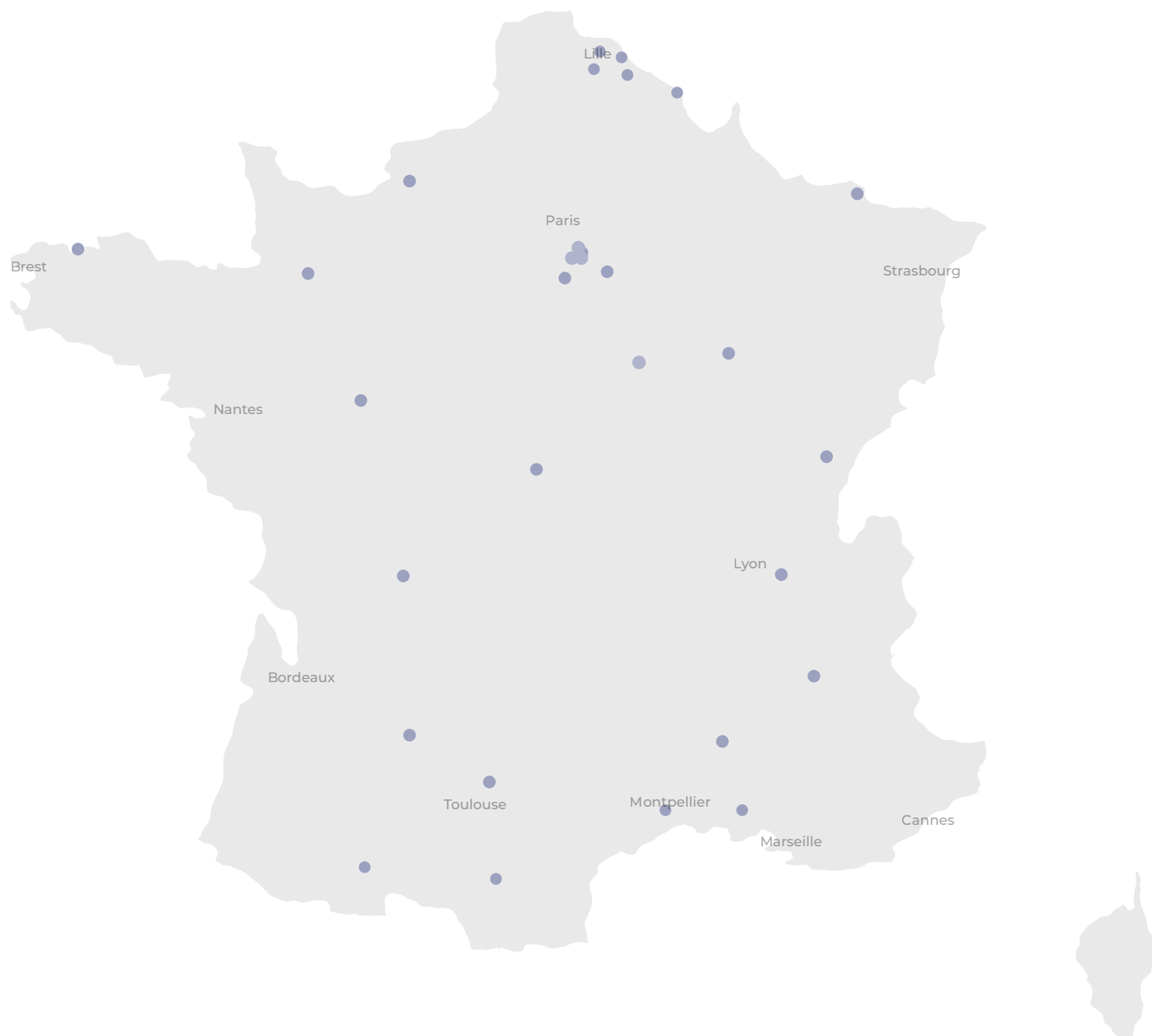
## Typologie emplacement commerces<sup>(5)</sup>



<sup>(5)</sup> Pourcentage de la valeur du patrimoine.

Au 30/09/2025

## Composition du patrimoine



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

## Les distinctions



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.

## Glossaire

**Délai de jouissance** : délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à 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.

**Rendement global Immobilier** : correspond à la somme du taux de distribution cumulé avec l'évolution du prix de la part annuelle.

**Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de gestion.

**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.

### Le présent document :

- ne vise que les règles de droit français applicables au 27 avril 2018, étant noté que les règles fiscales peuvent être modifiées avec un effet rétroactif ;
- ne vise que les règles applicables aux personnes physiques, résidents d'un pays de l'Union Européenne, imposés dans la catégorie des revenus fonciers et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (i.e. par opposition aux personnes agissant en tant que professionnels) ;
- ne vise pas les SCPI à régime fiscal particulier ;
- ne vise que les actifs immobiliers situés en France et détenus directement par la SCPI ;
- n'a pas vocation à décrire en détail le régime fiscal applicable à l'acquisition, la détention et la cession de parts de SCPI. Nous vous conseillons de vous rapprocher d'un conseil ;
- ne peut engager la responsabilité de la Société de gestion et/ou de la SCPI. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

### Revenus fonciers (loyers encaissés)

Le montant net à déclarer, déterminé par Sogenial Immobilier, est à inscrire dans l'annexe 2044 et à reporter dans la rubrique 4 de la déclaration 2042.

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro-foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15 000 €. Ce régime leur permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 30 % desdits revenus. A défaut de bénéficier du régime micro-foncier, l'abattement n'est pas applicable.

Les revenus fonciers seront soumis aux prélèvements sociaux (17,2 %) et au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le revenu fiscal de référence du foyer fiscal excède 250 000 € pour un célibataire ou 500 000 € pour un couple marié ou pacsé, le revenu global supporte en outre une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (« CEHR ») au taux de 3 %. Ce taux est de 4 % lorsque le revenu fiscal de référence excède 500 000 € pour un célibataire ou 1 000 000 € pour un couple marié ou pacsé.

### Revenus financiers (placements de trésorerie)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 : pour les personnes physiques domiciliées en France, les revenus financiers sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux de 30 % (12,80 % d'impôt sur le revenu + 17,20 % de prélèvements sociaux).

Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la Société de gestion.

Ce revenu peut également être soumis à la CEHR.

Peuvent être dispensés de ce prélèvement, à l'aide du formulaire à demander à la Société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur à certains seuils en fonction de la nature du revenu (intérêt ou dividende) et de la situation maritale (célibataire ou en couple). Ce document est à retourner à la Société de gestion avant le 30 novembre de chaque année. Vos revenus financiers seront alors soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### Plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI

La plus-value de cession d'immeubles réalisée par la SCPI est déterminée par la différence entre le prix de cession et le prix de revient majoré de certains frais. En fonction de la durée de détention par la SCPI, la plus-value peut faire l'objet d'abattement, permettant une exonération totale d'imposition sur le revenu après 22 ans de détention et une exonération totale des prélèvements sociaux après 30 ans de détention.

|            | Taux d'abattement<br>Impôt sur le revenu | Taux d'abattement<br>Prélèvements sociaux |
|------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| < 6 ans    | 0 %                                      | 0 %                                       |
| 6 - 21 ans | 6 % par an                               | 1,65 % par an                             |
| 22 ans     | 4 %                                      | 1,60 %                                    |
| > 22 ans   | -                                        | 9 % par an                                |

La plus-value nette, calculée par la Société de gestion, est imposée au taux de 36,2 % (19 % + 17,2 % de prélèvements sociaux).

### Plus-values sur cessions ou retraits de parts

Imposition identique aux plus-values immobilières sous réserve des points suivants :

- l'abattement pour « durée de détention » est décompté à partir de la date d'acquisition des parts de SCPI ;
- le prix de revient des parts peut faire l'objet de correction en fonction des bénéfices et pertes antérieurs (retraitements dits « jurisprudence Quemener »).

En cas de retraits de parts, la Société de gestion calcule le montant de la plus-value imposable et verse l'impôt directement au Trésor Public. Le montant remboursé à l'associé correspond à la plus-value immobilière nette d'impôt.

Attention : En cas de cession de parts effectuée sans l'intervention de la Société de gestion, le cédant règle directement l'impôt sur les plus-values éventuellement imposables au Trésor Public et justifie ce paiement auprès de la Société de gestion.

Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € TTC, établi à l'ordre de Sogenial Immobilier, correspondant aux frais de mutation.

### Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 : cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciables au niveau de la SCPI (plus-value sur immeuble) et les plus-values réalisées au niveau des personnes physiques (plus-value sur parts de SCPI) qui réalisent la cession, après application de l'abattement pour « durée de détention ».

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro selon le barème suivant :

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| De 50 001 € à 60 000 €   | 2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20    |
| De 60 001 € à 100 000 €  | 2 %                              |
| De 100 001 € à 110 000 € | 3 % PV - (100 000 - PV) x 1/10   |
| De 110 001 € à 150 000 € | 3 %                              |
| De 150 001 € à 160 000 € | 4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100 |
| De 160 001 € à 200 000 € | 4 %                              |
| De 200 001 € à 210 000 € | 5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100 |
| De 210 001 € à 250 000 € | 5 %                              |
| De 250 001 € à 260 000 € | 6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100 |
| > 260 000 €              | 6 %                              |

### Non-résidents personnes physiques

Revenus Fonciers : sauf convention internationale interdisant à la France la possibilité d'imposer les revenus issus des produits locatifs, ces revenus sont imposables selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, en fonction de l'ensemble des revenus de source française, avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum de 20 % ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur à ce taux. Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Plus-values sur cession d'immeubles ou de parts de la SCPI : le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques directement ou par l'intermédiaire d'une SCPI est maintenant fixé à 19 % quel que soit leur lieu de résidence, plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 % et le cas échéant taxe sur les plus-values importantes.

### Impôt sur la fortune immobilière

La valeur prise en compte pour la déclaration IFI est basée sur la valeur de retrait de la part, à laquelle est appliqué un pourcentage représentant la valeur des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. L'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

### Modalités de souscription et de retrait

#### Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

#### Modalités de sortie

Un registre des demandes de retraits et des offres de cession des parts est à la disposition des tiers, au siège de la Société de gestion. Les associés souhaitant se retirer de la SCPI peuvent :

- Demander le bulletin de retrait à la Société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la Société de gestion. Dans le cadre de la variabilité du capital, cette demande devra être signée par l'ensemble des titulaires des parts et accompagnée de l'original d'attestation de parts.

Le prix de retrait correspond au dernier prix de souscription en vigueur, diminué de la commission de souscription. Les demandes complètes de rachat sont remboursées en fin de mois.

- Vendre leurs parts en cherchant un acheteur. Les parts peuvent être librement cédées entre associés, et entre associés et tiers.

Après justification par le cédant du paiement des droits d'enregistrement et du paiement de l'éventuel impôt sur les plus-values, la société de gestion effectue régularisation des cessions sur le registre des associés et des transferts.

La société ne garantit pas la revente des parts.

#### Frais de mutation des parts

Conformément avec 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.



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

