

SCPI  
CŒUR DE  
VILLE

# Rapport annuel 2025



Sogénial Immobilier  
Société de Gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP-12000026

  
**SOGENIAL**  
— I M M O B I L I E R —

# S O M M A I R E

## 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 conjoncture du marché</b>	<b>10</b>
L'analyse de notre expert	12
<b>04. Le patrimoine de la SCPI Cœur de Ville</b>	<b>14</b>
Patrimoine de la SCPI Cœur de Ville : le bilan 2025	16
Les acquisitions de 2025	18
Les autres actifs de la SCPI Cœur de Ville	19
Surface du patrimoine	24
<b>05. Données financières</b>	<b>26</b>
Le marché des parts	28
Les données financières	29
<b>06. Comptes et annexes au 31/12/2025</b>	<b>34</b>
Règles et méthodes comptables	36
Les comptes annuels de l'exercice 2025	37
<b>07. Rapports et projet de résolutions de l'Assemblée Générale</b>	<b>50</b>
Le rapport de la Société de Gestion	52
Le rapport du Conseil de Surveillance	53
Le rapport du Commissaire aux Comptes	55
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	57
Les projets de résolutions à l'Assemblée Générale	58
Les risques liés à l'investissement en SCPI	62



# 01. Introduction

# Organes de direction et de contrôle

## Carte d'identité de la Société de Gestion

Sogenial Immobilier est une société par actions simplifiée au capital de 1 000 000,00 € ayant pour activité la gestion de portefeuille.

**Jean-Marie SOUCLIER - Président de Sogenial Immobilier**  
Sogenial Immobilier est inscrite au Registre du Commerce des Sociétés de Paris sous le n° 322 982 075

📍 135 Avenue de Wagram, 75017 Paris

☎ 01 42 89 19 52

✉ contact@sogenial.fr

🌐 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 œuvre par la Société de Gestion.



Commerce à Rivières,  
acquis en juin 2020

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

- Madame Amélie SACRÉ,
- Monsieur Samuel PIOVESAN,
- Monsieur Thomas CARBONNIER,

## Expert Immobilier

**BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,**  
7 Promenade Germaine Sablon, 75013 Paris

## Commissaire aux comptes

**Société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS,**  
19 rue Clément Marot 75008 Paris

La société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS est représentée par Monsieur Stéphane LIPSKI en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019.



Commerce à Évreux,  
acquis en juin 2016

## Le mot du Président



Chères associées, chers associés,

Dans un environnement économique toujours marqué par des incertitudes et une sélectivité accrue des financements, la SCPI Cœur de Ville franchit en 2025 une nouvelle étape dans le développement de son patrimoine et confirme la pertinence de sa stratégie d'investissement.

Au cours de l'exercice, votre SCPI a su conjuguer progression des revenus et maintien d'indicateurs opérationnels élevés. Le taux de distribution s'établit à 6,20 %, contre 5,30 % en 2024, traduisant une hausse des revenus distribués. Le dividende versé a également évolué sur l'année, pour atteindre 3,49 € par part au quatrième trimestre.

En 2025, la SCPI a réalisé 7 M€ d'investissements, à travers trois acquisitions, avec un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,67 %, reflétant sa capacité à se positionner sur des opportunités dans un marché redevenu plus favorable aux acquéreurs.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine se compose de 31 biens immobiliers, loués à 36 entreprises locataires, traduisant une diversification maîtrisée et une mutualisation efficace du risque locatif.

Les indicateurs de gestion témoignent du bon niveau d'occupation du patrimoine, avec un taux d'occupation financier de 98,69 % et un taux d'occupation physique de 98,02 %, illustrant la qualité de la gestion locative.

Fidèle à son positionnement, Cœur de Ville poursuit une stratégie d'investissement sélective, axée sur des actifs de proximité et des activités liées aux besoins du quotidien.

Nous abordons l'année 2026 avec vigilance, en maintenant un niveau d'exigence élevé dans la sélection des investissements et dans la gestion du patrimoine, afin de poursuivre le développement de votre SCPI dans la durée.

L'ensemble des équipes de Sogenial Immobilier vous remercie pour votre confiance renouvelée et reste pleinement mobilisé 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 31/12/2025

**1,76 Md€**  
Encours sous gestion

**+ de 450**  
Biens immobiliers

**+ de 1 210**  
Entreprises locataires

**+ de 950 000 m<sup>2</sup>**  
Surface globale

**+ de 110 M€**  
Loyers

**~ 50**  
Acquisitions en 2025



Commerce à Freyming-Merlebach, acquis en septembre 2019



## 02. Point conjoncture du marché

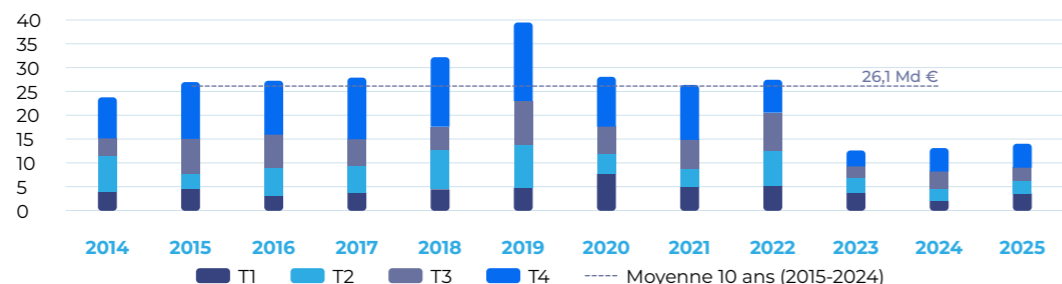
# L'analyse de notre expert



**François BONIN**  
 Coordinateur Immobilier & Évaluateur Interne

## Le marché de l'investissement en France

Volume investis par trimestre - en milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield

En 2025, le marché français de l'investissement immobilier confirme des signes de reprise, avec un volume total de 14,1 milliards d'euros investis, en hausse de 7 % sur un an. L'activité a été particulièrement dynamique au premier semestre (+37 % par rapport au S1 2024), traduisant un retour marqué de l'activité et de la liquidité. Le second semestre a ensuite marqué une phase de stabilisation (-8 % par rapport au S2 2024), dans un contexte d'incertitudes politiques et fiscales ayant pesé sur la confiance des investisseurs.

La reprise repose principalement sur les grandes transactions, qui représentent 35 % des volumes, soutenues par des capitaux Core.

L'année 2025 se distingue également par une évolution significative de la structure des investissements, reflétant une diversification accrue des allocations. Le poids des bureaux recule à 49 % des volumes, contre 65 % en moyenne sur les dix dernières années, tandis que le commerce et la logistique gagnent en importance, représentant chacun 21 % des montants investis.

Les dynamiques restent néanmoins contrastées selon les classes d'actifs. Le marché des bureaux enregistre une reprise marquée avec 6,94 milliards d'euros investis (+32 % sur un an), soit une performance nettement supérieure à la moyenne européenne (+8,6 %). Cette dynamique repose essentiellement sur le retour des transactions supérieures à 100 millions d'euros, qui représentent désormais 43 % des volumes, contre 29 % un an plus tôt. L'activité reste fortement concentrée en

Île-de-France, qui capte 81 % des volumes. La dynamique bénéficie principalement aux actifs prime, notamment dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, où les taux se stabilisent entre 4 % et 4,25 %. En revanche, les secteurs hors QCA et en première couronne poursuivent leur ajustement avec une décompression des taux.

Les volumes investis en commerce sont en hausse, atteignant 2,97 milliards d'euros (+5,8 %), un niveau qui reste toutefois inférieur à la moyenne quinquennale. L'activité est principalement portée par le high street parisien, qui concentre plus de la moitié des montants investis, traduisant un intérêt marqué pour les emplacements prime. Les centres commerciaux enregistrent également un regain d'intérêt sur les actifs dominants à l'échelle régionale. À l'inverse, les retail parks connaissent un recul (-68 %), en partie lié à un manque d'actifs disponibles et à une offre plus attractive sur d'autres marchés européens.

Enfin, la logistique et l'immobilier industriel marquent un ralentissement avec 3 milliards d'euros investis (-23 %). Cette évolution est particulièrement marquée sur la dorsale logistique, affectée par le recul des investisseurs internationaux. Les volumes en régions restent stables, tandis que les investisseurs domestiques renforcent leur présence. Dans un contexte politique et fiscal incertain, l'attentisme domine, confirmant une dynamique plus mesurée après plusieurs années de forte croissance.



Commerce à Auxerre, acquis en septembre 2024

## Le marché du commerce en France

En 2025, l'économie française enregistre une croissance modérée (+0,9 %), inférieure à celle de la zone euro, portée principalement par la demande publique, tandis que la consommation des ménages stagne (+0,3 %) et l'épargne reste élevée (18,3 %). L'inflation ralentit à +1 %, entraînant une légère amélioration du pouvoir d'achat (+0,5 %), mais la prudence des ménages limite tout rebond significatif de la consommation.

Le marché du travail montre des signes de fragilité : le chômage atteint 7,6 %, les créations d'emplois ralentissent et les défaillances d'entreprises augmentent, reflétant un secteur privé moins dynamique et une population active en croissance suite à la réforme des retraites de 2023.

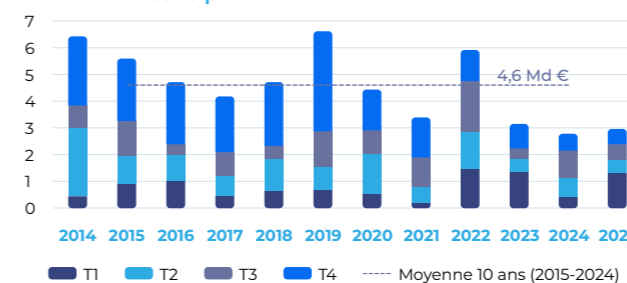
Dans le commerce de détail, l'activité globale recule (-0,6 %), avec une légère progression de la grande distribution et un

recul du petit commerce et du commerce spécialisé (-0,8 %). À l'inverse, le e-commerce poursuit sa forte croissance (+7,9 % au premier semestre), porté par les plateformes internationales (Temu, Shein, AliExpress) et favorisant l'ultra fast-fashion, tandis que le marché de la seconde main se développe via Leboncoin et Vinted.

Les secteurs du food & beverage et des loisirs s'imposent comme principaux moteurs de croissance, représentant plus des deux tiers des nouveaux concepts lancés en 2025 (36 % et 19 % de la demande placée), tandis que le prêt-à-porter enregistre un recul significatif (-32 % par rapport à 2024), illustrant le repositionnement des préférences des consommateurs et la pression du commerce en ligne.

## Le marché de l'investissement en commerce

Volume investis par trimestre - en milliards d'euros



Source : Cushman & Wakefield

Avec 2,97 milliards d'euros investis en 2025, les volumes investis en commerce progressent de +5,8 % par rapport à 2024, mais restent inférieurs de 25 % à la moyenne quinquennale (3,9 Md€). Le segment des « rues prime » de Paris a capté la majorité des volumes investis, lesquels ont plus que triplé entre 2024 (465 M€) et 2025 (1,65 Md€), soit 55 % des volumes totaux. Cette forte concentration traduit une polarisation accrue des investissements vers les emplacements les plus liquides et sécurisés, dans un contexte où la sélectivité des investisseurs demeure élevée.

Les centres commerciaux ont représenté 15 % des volumes de l'année, soit 445 M€ (+29 % vs 2024), majoritairement en régions, au sein de centres suprarégionaux ou à fort rayonnement régional.

### Commerces de centre-ville

En centre-ville, les surfaces de type boutique inférieures à 600 m<sup>2</sup> demeurent les plus convoitées : elles représentent plus de 80 % des recherches en 2025, alors qu'elles ne constituent qu'environ 45 % de l'offre disponible, illustrant un déséquilibre structurel entre offre et demande.

À l'inverse, la demande pour les surfaces moyennes et grandes (au-delà de 1 500 m<sup>2</sup>) recule, notamment sous l'effet du ralentissement du secteur de l'équipement de la maison.

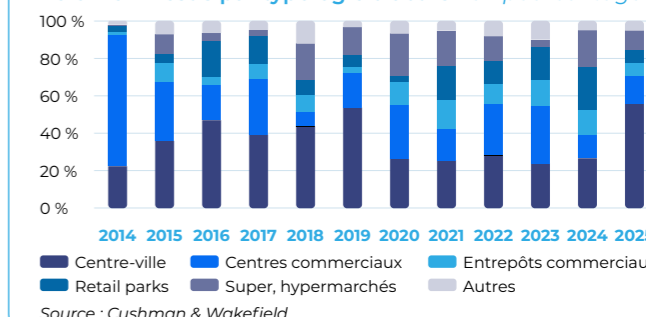
### Centres commerciaux

Dans un environnement marqué par la diminution des autorisations d'exploitation commerciale, le segment des centres commerciaux est demeuré stable en 2025, avec environ 90 000 m<sup>2</sup> livrés sur une douzaine d'opérations, soit une taille moyenne par projet historiquement faible, inférieure à 8 500 m<sup>2</sup>.

### Retail parks

Le format retail park reste structurellement en situation de sous-offre, alors que la demande des enseignes comme des consommateurs pour des ensembles récents et qualitatifs demeure soutenue. Après le ralentissement marqué observé à

Volume investis par typologie d'actifs - en pourcentage



Source : Cushman & Wakefield

Les volumes investis en retail parks ne représentent plus que 7 % du total investi en commerce, soit 207 M€, en baisse de 68 % par rapport à 2024. Ce recul reflète à la fois une offre limitée d'actifs récents sur le marché français et un écart persistant entre les attentes de rendement des investisseurs et les niveaux de prix proposés. Une partie des capitaux s'oriente ainsi vers d'autres marchés européens disposant d'un parc plus récent ou offrant des rendements supérieurs.

Les taux prime sont restés stables, compris entre 4 % à Paris, 5 % à Lille, Strasbourg, Lyon et Marseille, et 5,5 % à Nantes, Bordeaux et Toulouse.

Dans les emplacements prime, les valeurs locatives restent globalement stables. En revanche, les secteurs secondaires se fragilisent : baisse d'attractivité, fréquentation irrégulière, difficultés d'accessibilité et de stationnement, et renouvellement commercial insuffisant malgré les dispositifs de revitalisation engagés par les collectivités.

Les ouvertures ont principalement porté sur des restructurations et extensions d'actifs existants, intégrant des composantes loisirs et restauration. L'intégration accrue de concepts axés sur l'expérience client soutient la fréquentation des centres et contribue au maintien de leur attractivité.

l'issue de la crise sanitaire, seules six ouvertures significatives ont été enregistrées en 2025, dont deux dépassant 20 000 m<sup>2</sup>. Il s'est principalement agi d'extensions d'actifs existants intégrant des composantes sport, loisirs et restauration.



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

# Patrimoine de la SCPI

## Cœur de Ville - *le bilan 2025*



**Sami FAJRI**

Directeur des Investissements

**Céline PAGE**

Responsable Pôle Gestion Immobilière

Suite aux turbulences observées au cours des 24 derniers mois, l'année 2025 marque une phase de stabilisation du marché immobilier.

Le marché restant toujours pro-acquéreur, les investisseurs disposant de fonds propres ont bénéficié d'un avantage considérable pour enrôler des opportunités à haut rendement.

Dans ce cadre, votre SCPI a su enrichir son patrimoine avec des actifs de qualité, idéal pour une détention long terme.

La résultante de cette politique très sélective est l'augmentation de plus de 21 % de valeur de patrimoine, sur la base des valeurs d'expertise au 31 décembre 2025.

La performance financière demeure solide et en progression, confirmant la montée en puissance des investissements réalisés et la bonne tenue des loyers encaissés.

### L'Investissement en 2025

Dans un environnement immobilier qui exige plus que jamais sélectivité et discipline d'investissement, la SCPI Cœur de Ville poursuit le développement de son patrimoine en restant fidèle à sa stratégie de spécialisation dans les actifs commerciaux.

Positionnée à 100 % sur cette typologie, la SCPI privilégie des actifs répondant aux besoins du quotidien, situés dans des zones de chalandise dynamiques, avec une attention particulière portée aux secteurs alimentaires, de la restauration et des services, reconnus pour leur résilience.

En 2025, cette stratégie s'est traduite par 7 M€ d'investissements, à travers trois acquisitions réalisées à Colombes, Botans et Dijon, pour un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,67 %, illustrant la capacité de la SCPI à saisir des opportunités dans un marché redevenu plus favorable aux acquéreurs.

Ces opérations renforcent un portefeuille désormais composé de 31 biens immobiliers et 36 entreprises locataires, majoritairement situés en régions (79 %), témoignant de la diversification géographique du patrimoine et de la qualité des locataires en place.

Pour 2026, Cœur de Ville poursuivra cette stratégie avec le même niveau d'exigence dans la sélection des emplacements et des locataires, afin de continuer à renforcer la cohérence et la solidité du patrimoine.

### La Gestion Locative et Immobilière

Dans ce contexte économique encore marqué par des incertitudes, l'importance d'une gestion active et adaptable, indispensable à la pérennité de votre SCPI, s'est une nouvelle fois confirmée.

L'analyse des indicateurs de gestion débute par le taux d'occupation physique (TOP) moyen annuel, qui s'établit à 97,00 %. Au 31 décembre 2025, cela représente une surface locative vacante de 254 m<sup>2</sup>, concentrée sur l'actif d'Alençon, en diminution par rapport à la situation observée à la clôture 2024.

Parallèlement, le taux d'occupation financier (TOF) moyen annuel s'établit à 98,24 %, en progression par rapport à 2024. Cette amélioration s'explique notamment par la cession de l'immeuble de Douai, resté vacant l'année précédente, ainsi que par la signature et le renouvellement de plusieurs baux au cours de l'exercice.

Enfin, le taux de recouvrement s'établit au 31 décembre 2025 à 99,90 %. Ce niveau reflète le suivi rigoureux des flux locatifs ainsi que la proximité des équipes de gestion avec les locataires.

Au terme de cet exercice, votre SCPI a su faire preuve de résilience et poursuivre son développement, notamment avec l'acquisition de trois nouveaux actifs au sein du portefeuille, laissant entrevoir des perspectives favorables pour l'année à venir.

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

### Le patrimoine de la SCPI - selon la valeur du patrimoine

**31**

Biens immobiliers

**12 835 m<sup>2</sup>**

Surface globale

**36**

Entreprises locataires

### Taux d'occupation du patrimoine au 31 décembre 2025

**98,24 %**

Taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> moyen annuel

**97,00 %**

Taux d'occupation physique<sup>(2)</sup> moyen annuel

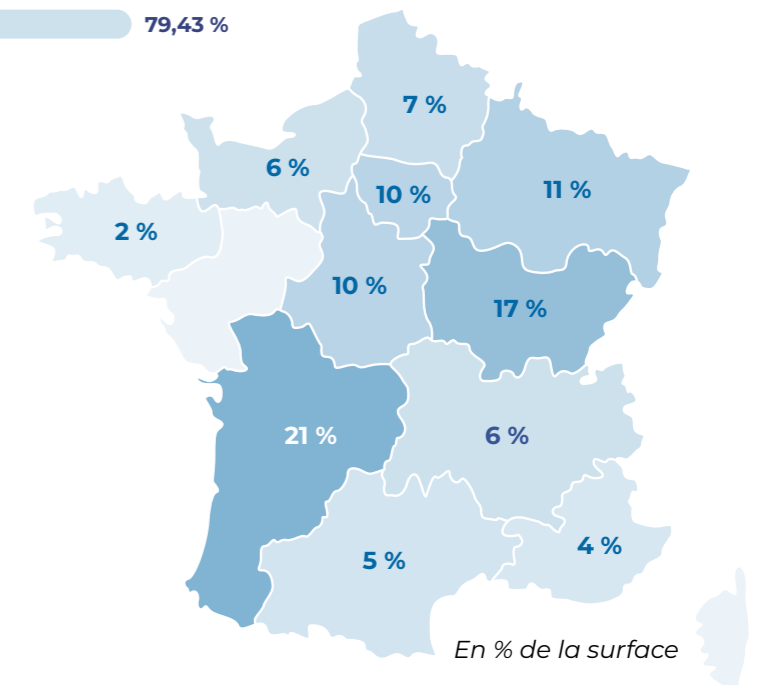
<sup>(1)</sup> Le taux d'occupation financier (TOF) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours de l'année et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

<sup>(2)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) 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 - selon la valeur vénale

Régions **79,43 %**

Île-de-France **20,57 %**



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

## Les acquisitions de 2025

### Colombes

- Surface : 700 m<sup>2</sup>
- Locataire : G2O
- Prix d'acquisition AEM : 2,8 M€
- Date d'acquisition : Novembre 2025



### Botans

- Surface : 350 m<sup>2</sup>
- Locataire : Quick
- Prix d'acquisition AEM : 2,1 M€
- Date d'acquisition : Novembre 2025



### Dijon

- Surface : 271 m<sup>2</sup>
- Locataire : Etam
- Prix d'acquisition AEM : 2,2 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2025



## Les autres actifs de la SCPI

### Auxerre

- Surface : 354 m<sup>2</sup>
- Locataire : KFC
- Prix d'acquisition AEM : 1,6 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2024



### Boulogne-Billancourt

- Surface : 98 m<sup>2</sup>
- Locataire : Vaneau Immobilier
- Prix d'acquisition AEM : 901 k€
- Date d'acquisition : Septembre 2024



### Paris 17

- Surface : 59 m<sup>2</sup>
- Locataire : SRAE IN
- Prix d'acquisition AEM : 721 k€
- Date d'acquisition : Septembre 2023



### Paris 10

- Surface : 75 m<sup>2</sup>
- Locataire : Banemi
- Prix d'acquisition AEM : 963 k€
- Date d'acquisition : Septembre 2023



### Saint-Quay-Perros

- Surface : 263 m<sup>2</sup>
- Locataire : KFC
- Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
- Date d'acquisition : Juin 2023



### Salon-de-Provence

- Surface : 536 m<sup>2</sup>
- Locataire : Buffalo Grill
- Prix d'acquisition AEM : 1,5 M€
- Date d'acquisition : Juillet 2022



### Montélimar

- Surface : 431 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Biocoop**
- Prix d'acquisition AEM : 861 k€
- Date d'acquisition : Mars 2022



### Montreuil

- Surface : 284 m<sup>2</sup>
- Locataire : **G20**
- Prix d'acquisition AEM : 764 k€
- Date d'acquisition : Juillet 2021



### Montpellier

- Surface : 562 m<sup>2</sup>
- Locataire : **La Vie Saine**
- Prix d'acquisition AEM : 2 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2020



### Loches

- Surface : 1 200 m<sup>2</sup>
- Locataires : **Krys, GPB, Marie Blachère & Coiff&Co**
- Prix d'acquisition AEM : 1,8 M€
- Date d'acquisition : Décembre 2019



### Lens

- Surface : 222 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Randstad**
- Prix d'acquisition AEM : 392 k€
- Date d'acquisition : Mars 2021



### La Madeleine

- Surface : 403 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Picard**
- Prix d'acquisition AEM : 643 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2020



### Freyming-Merlebach

- Surface : 1 235 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Norma**
- Prix d'acquisition AEM : 1,5 M€
- Date d'acquisition : Septembre 2019



### Châteauroux

- Surface : 82 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Free**
- Prix d'acquisition AEM : 251 k€
- Date d'acquisition : Décembre 2018



### Rivières

- Surface : 1 526 m<sup>2</sup>
- Locataires : **3 dont Action et Zeeman**
- Prix d'acquisition AEM : 2,2 M€
- Date d'acquisition : Juin 2020



### Limoges

- Surface : 211 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Tiger**
- Prix d'acquisition AEM : 1 M€
- Date d'acquisition : Mars 2020



### Troyes

- Surface : 178 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Lazeo**
- Prix d'acquisition AEM : 376 k€
- Date d'acquisition : Août 2018



### Pau

- Surface : 51 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Silver Smok**
- Prix d'acquisition AEM : 166 k€
- Date d'acquisition : Mai 2018



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.

### Évreux

- Surface : 160 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Caroll**
- Prix d'acquisition AEM : 1,1 M€
- Date d'acquisition : **Juin 2016**



### Agen

- Surface : 650 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Promod**
- Prix d'acquisition AEM : 1,2 M€
- Date d'acquisition : **Fevrier 2018**



### Pamiers

- Surface : 110 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Audrey Todesco**
- Prix d'acquisition AEM : 236 k€
- Date d'acquisition : **Juillet 2014**



### Alençon

- Surface : 629 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Vacant**
- Prix d'acquisition AEM : 538 k€
- Date d'acquisition : **Avril 2014**



### Valenciennes

- Surface : 124 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Pro GSM**
- Prix d'acquisition AEM : 529 k€
- Date d'acquisition : **Septembre 2017**



### Dole

- Surface : 1 250 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Basic Fit**
- Prix d'acquisition AEM : 1,5 M€
- Date d'acquisition : **Septembre 2017**



### Limoges

- Surface : 219 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Pharmacie Lafayette**
- Prix d'acquisition AEM : 603 k€
- Date d'acquisition : **Février 2014**



### Maubeuge

- Surface : 180 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Tchip Coiffure**
- Prix d'acquisition AEM : 319 k€
- Date d'acquisition : **Juin 2013**



### Saint-Jean-de-Soudain

- Surface : 380 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Biocoop**
- Prix d'acquisition AEM : 719 k€
- Date d'acquisition : **Décembre 2016**



### Paris

- Surface : 41 m<sup>2</sup>
- Locataire : **Atelier du Sourcil**
- Prix d'acquisition AEM : 394 k€
- Date d'acquisition : **Septembre 2015**



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.

# Surface du patrimoine

Immeubles	Surface totales au 31/12/2025	Surfaces vacantes au 31/12/2025
<b>Détention directe</b>		
Maubeuge	179,83 m <sup>2</sup>	-
Limoges	218,57 m <sup>2</sup>	-
Alençon	629,00 m <sup>2</sup>	254,00 m <sup>2</sup>
Pamiers	110,27 m <sup>2</sup>	-
Paris	41,00 m <sup>2</sup>	-
Saint-Jean-de-Soudain	379,96 m <sup>2</sup>	-
Dole	1 250,00 m <sup>2</sup>	-
Valenciennes	124,02 m <sup>2</sup>	-
Pau	51,20 m <sup>2</sup>	-
Troyes	178,00 m <sup>2</sup>	-
Châteauroux	82,00 m <sup>2</sup>	-
Freyming-Merlebach	1 235,00 m <sup>2</sup>	-
Loches	1 200 m <sup>2</sup>	-
Montpellier	562,26 m <sup>2</sup>	-
Limoges	211,00 m <sup>2</sup>	-
Rivières	1 526,00 m <sup>2</sup>	-
La Madeleine	403,00 m <sup>2</sup>	-
Lens	222,00 m <sup>2</sup>	-
Montreuil	284,00 m <sup>2</sup>	-
Montélimar	431,26 m <sup>2</sup>	-
Salon-de-Provence	536,00 m <sup>2</sup>	-
Saint-Quay-Perros	263,00 m <sup>2</sup>	-
Paris 17	59,45 m <sup>2</sup>	-
Paris 10	75,00 m <sup>2</sup>	-
Auxerre	354,00 m <sup>2</sup>	-
Boulogne-Billancourt	98,39 m <sup>2</sup>	-
Colombes	700,00 m <sup>2</sup>	-
Botans	350,00 m <sup>2</sup>	-
Dijon	271,10 m <sup>2</sup>	-
<b>Total détention directe</b>	<b>12 025,31 m<sup>2</sup></b>	<b>254,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Détention indirecte</b>		
Agen (SCI Antares 100 %)	650,00 m <sup>2</sup>	-
Évreux (SCI Antares 100 %)	160,00 m <sup>2</sup>	-
<b>Total détention indirecte</b>	<b>810,00 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	<b>12 835,31 m<sup>2</sup></b>	<b>254,00 m<sup>2</sup></b>



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

Commerces à Loches, acquis en décembre 2019



## 04. Données financières

---

# Le marché *des parts*

## Caractéristiques au 31 décembre 2025

Capital nominal	21 880 800 €
Prime d'émission	6 104 514,52 €
Total des souscriptions	27 985 314,52 €
Nombre de parts	136 755
Nombre d'associés	642
Valeur de retrait au 31/12/2025	184,8

## Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31/12/2025 (€)	Nouvelles souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31/12/2025	Nombre d'associés au 31/12/2025	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des souscriptions (€)	Prix d'entrée au 31/12/2025 (€)
2025	21 880 800	2 317 560	136 755	642	231 756,00	210

## 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 %	-	7	-
2020	121	0,16 %	-	7	-
2021	572	0,65 %	-	7	-
2022	348	0,39 %	-	7	-
2023	1 175	1,03 %	-	10	-
2024	3 266	2,60 %	-	15	-
2025	2 952	2,29 %	-	15	-

## Évolution du prix de la part

Année	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (€)	206	206	206	210	210	210
Dividende versé au titre de l'année par part en jouissance (€)	10,92	10,92	10,92	11,13	11,13	13,02
Rentabilité de la part sur prix de souscription	5,30 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %	5,30 %	6,20 %
Report à nouveau par part souscrite au 31/12 (€)	1,50	3,85	3,40	2,16	5,11	5,41

# Les données *financières*

## Évolution par part des résultats financiers

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

	2025		2024		2023		2022		2021	
	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	15,44	93,13 %	13,99	89,52 %	12,63	87,25 %	13,32	86,13 %	15,32	80,48 %
Produits financiers	0,98	5,92 %	1,48	9,49 %	1,61	11,15 %	1,48	9,58 %	3,68	19,34 %
Produits divers	0,16	0,95 %	0,15	0,99 %	0,23	1,59 %	0,66	4,29 %	0,03	0,18 %
<b>Total</b>	<b>16,58</b>	<b>100,00 %</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>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,33	8,04 %	1,28	8,20 %	1,12	7,74 %	1,46	9,47 %	1,43	7,50 %
Autres frais de gestion	0,78	4,69 %	0,58	3,74 %	0,63	4,33 %	0,92	5,93 %	0,74	3,87 %
Entretien du patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	1,33	9,19 %	-	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-0,05	-0,30 %	0,46	2,97 %	0,44	3,05 %	0,56	3,59 %	0,30	1,59 %
Charges financières	0,78	4,69 %	0,64	4,11 %	0,75	5,21 %	1,03	6,68 %	1,41	7,40 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,84</b>	<b>17,12 %</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>Amortissements nets<sup>(2)</sup></b>										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
Produits										
Reprise sur dépréciation	-	0,00 %	1,57	10,04 %	0,05	0,37 %	-	-	-	-
Charges										
Pour travaux	0,09	-	-	-	-	-	-	-	1,21	6,37 %
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,52 %</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>Résultat courant</b>	<b>13,65</b>	<b>82,35 %</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>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,13</b>	<b>0,90 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,90 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Revenus distribués<sup>(3)</sup></b>	<b>13,02</b>	<b>78,55 %</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>

<sup>(1)</sup> Hors amortissements 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 31/12/2025, l'endettement de la SCPI Cœur de Ville représente 27,35 % 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 9 197 346,68 € au cours de l'exercice 2025.

## Emploi des fonds

En €	Total au 31/12/2024 depuis l'origine des fonds	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	26 213 284,12	1 772 030,40	27 985 314,52
+ Emprunt	4 246 996,33	4 950 350,35	9 197 346,68
+ Cession d'immeubles	320 326,05	1 263 000,00	1 583 326,05
- Frais d'acquisition et TVA non récupérable sur investissements prélevés sur la prime d'émission	1 774 475,71	450 580,03	2 225 055,74
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	2 278 152,97	231 756,00	2 509 908,97
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	23 852 270,00	5 139 451,94	28 991 721,94
- Achats de titres de sociétés	148 675,00	-	148 675,00
- Apport en compte courant ou prêt	1 071 250,00	75 964,83	1 147 214,83
- Moins values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>Sommes restantes à investir</b>	<b>1 655 782,82</b>	<b>2 087 627,95</b>	<b>3 743 410,77</b>

## Financements mis en place

En €	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales
Emprunts affectés à l'immobilier	9 197 347	1 599 526
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	1 936 582	139 906	2 076 488
Charges non récupérables	8 043	1 625	9 667
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	173 315	-	173 315
Autres charges d'exploitation	516 575	2 069	518 645

Composants du résultat financier (€)	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Intérêts des emprunts	101 079	8 146	109 225
Autres charges financières	-	95 023	95 023
Produits financiers	127 619	-	127 619

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

## Actifs immobiliers détenus

Type d'actifs	Commerces
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	12 025 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition à l'acte hors droit (€)	28 679 029
Valeurs estimées du patrimoine (€)	29 584 000

## Chiffres significatifs

En €	Global		Par part au 31/12	
	Exercice 2025	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>I - Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière (loyers)	2 219 393,67	2 155 557,38	16,23	16,75
Résultat de l'activité immobilière	2 019 762,31	1 903 853,31	14,77	14,80
Résultat de l'exercice	1 775 068,32	1 786 323,71	12,98	13,88
<b>II - Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	21 880 800,00	20 587 360,00	160,00	160,00
Total des capitaux propres	24 139 445,04	22 901 823,09	176,52	177,99
Immobilisations locatives	28 991 721,94	23 852 270,00	212,00	185,37
<b>III - Patrimoine</b>				
Valeur vénale des immeubles	29 584 000,00	24 000 000,00	216,33	186,52
Valeur comptable	24 139 445,04	22 901 823,09	176,52	177,99
Valeur de réalisation	24 428 178,04	22 699 156,09	178,63	176,41
Valeur de reconstitution <sup>(1)</sup>	30 670 815,60	28 088 295,66	224,28	218,30

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



“ 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

<sup>(1)</sup> 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 part doit s'inscrire dans une fourchette de ±10 % autour de cette valeur.

## Tableau de financement

En €	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Valeurs disponibles au début de l'exercice</b>	<b>2 730 320,43</b>	<b>4 460 042,34</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>		
Bénéfice de l'exercice	1 775 068,32	1 786 323,71
Cessions d'actifs	1 263 000,00	-
Régularisation des immobilisations incorporelles	-	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	1 155 670,34	457 010,35
Variation des dettes hors solde sur dividendes	5 263 740,57	191 411,27
Dotations aux provisions	6 751,00	-
Dépôts reçus	88 719,25	31 250,13
<b>Total des ressources</b>	<b>9 552 949,48</b>	<b>2 465 995,46</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>		
Variation des valeurs réalisables	1 673 132,10 €	-96 237,25
<b>Distribution de l'exercice</b>		
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 693 116,71 €	1 400 204,62
Acomptes sur liquidation d'actifs	-	-
<b>Acquisitions d'actifs</b>	<b>6 675 000,00</b>	<b>2 697 000,00</b>
Reprise d'ammortissements et de provisions	45 000,00	194 750,00
Dépôts réglés	20 072,27	-
<b>Total des emplois</b>	<b>10 106 321,08</b>	<b>4 195 717,37</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>2 176 948,83</b>	<b>2 730 320,43</b>

### 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 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.

À 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 3 357 k€ pour 41 collaborateurs (ETP) sur l'exercice clos le 31/12/2025.

Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 88 % et de rémunérations variables à hauteur de 12 %.

Le montant agrégé des rémunérations brutes du personnel identifié comme preneur de risque (14 ETP), au sens de la directive AIFM 2011/61/UE, s'élève à 1 918 k€.



Commerce à Limoges,  
acquis en mars 2020



## 05. Comptes et annexes au 31/12/2025

# Règles et méthodes comptables



## Principes comptables

Les comptes annuels 2025, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement, décrites dans l'annexe, ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes et 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 2025 » 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 non recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

## Plan pluriannuel 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.

# Les comptes annuels de l'exercice 2025

## Analyse et variations des capitaux propres au 31/12/2025

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (€)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	20 587 360,00	-	1 293 440,00	21 880 800,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	5 625 924,12	-	478 590,40	6 104 514,52
Prélèvement sur prime d'émission	-4 052 628,68	-	-682 336,03	-4 734 964,71
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des actifs	-	-	-	-
<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	271 593,56	386 119,09	-	657 712,65
PV/MV réalisées	83 455,00	-	65 975,97	149 430,97
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2024	1 786 323,71	-1 786 323,71	-	-
Résultat de l'exercice 2025	-	-	1 775 068,32	1 775 068,32
Acomptes sur distribution	-1 400 204,62	1 400 204,62	-1 693 116,71	-1 693 116,71
<b>Total général</b>	<b>22 901 823,09</b>	<b>-</b>	<b>1 237 621,95</b>	<b>24 139 445,04</b>



Commerce à Limoges,  
acquis en février 2014



## État du patrimoine au 31/12/2025

En €	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 28 854 870,00	+ 29 584 000,00	+ 23 852 270,00	+ 24 000 000,00
Immobilisations en cours	+ 136 851,94	+ 136 851,94	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens	- 67 001,00	- 67 001,00	- 105 250,00	- 105 250,00
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+ 148 675,00	+ -291 722,00	+ 148 675,00	+ -201 722,00
Dépréciation exceptionnelles des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	+ -	+ -	+ -	+ -
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>29 073 395,94</b>	<b>29 362 128,94</b>	<b>23 895 695,00</b>	<b>23 693 028,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	+ -	+ -	+ -	+ -
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 1 311 796,78	+ 1 311 796,78	+ 1 230 669,83	+ 1 230 669,83
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>Total II (placements financiers)</b>	<b>1 311 796,78</b>	<b>1 311 796,78</b>	<b>1 230 669,83</b>	<b>1 230 669,83</b>

...

## État du patrimoine au 31/12/2025 (suite)

En €	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 127 117,65	+ 127 117,65	+ 89 555,88	+ 89 555,88
Autres créances	+ 1 733 256,28	+ 1 733 256,28	+ 365 983,92	+ 365 983,92
Avances et acomptes versés	+ -	+ -	+ -	+ -
Provisions pour dépréciation des créances	- -	- -	- -	- -
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ -	+ -	+ 1 066 438,21	+ 1 066 438,21
Fonds de remboursement	+ -	+ -	+ -	+ -
Autres disponibilités	+ 2 178 166,05	+ 2 178 166,05	+ 1 663 882,22	+ 1 663 882,22
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>4 047 538,75</b>	<b>4 047 538,75</b>	<b>3 194 859,00</b>	<b>3 194 859,00</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provision pour litiges et risques	- -	- -	- -	- -
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 9 226 127,10	- 9 226 127,10	- 4 262 293,03	- 4 262 293,03
Dettes d'exploitation	- 391 260,53	- 391 260,53	- 252 629,82	- 252 629,82
Dettes diverses	- 214 706,59	- 214 706,59	- 510 231,84	- 510 231,84
Dettes diverses/Distribution	- 489 024,37	- 489 024,37	- 366 791,08	- 366 791,08
<b>Avances et acomptes</b>	<b>- 55 309,13</b>	<b>- 55 309,13</b>	<b>- 48 070,93</b>	<b>- 48 070,93</b>
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-10 376 427,72</b>	<b>-10 376 427,72</b>	<b>-5 440 016,70</b>	<b>-5 440 016,70</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 6 815,67	+ 6 815,67	+ 20 615,96	+ 20 615,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 76 325,62	+ 76 325,62	+ -	+ -
Produits constatés d'avance	- -	- -	- -	- -
<b>Total V (comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>83 141,29</b>	<b>83 141,29</b>	<b>20 615,96</b>	<b>20 615,96</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>24 139 445,04</b>	<b>-</b>	<b>22 901 823,09</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>	<b>-</b>	<b>24 428 178,04</b>	<b>-</b>	<b>22 699 156,09</b>

<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 31/12/2025

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	1 936 581,93	1 625 693,13
Charges facturées	192 904,25	182 527,85
Produits annexes	17 134,46	18 644,46
Autre produits divers	30 000,00	60 000,00
Produits des participations contrôlées	39 364,85	73 196,54
Reprise de provisions	-	194 750,00
Transferts de charges immobilières	3 408,18	745,40
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>2 219 393,67</b>	<b>2 155 557,38</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	192 904,25	182 527,85
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	6 727,11	69 176,22
Dépréciation des titres de participation contrôlées	-	-
<b>Total II (charges immobilières)</b>	<b>199 631,36</b>	<b>251 704,07</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = I - II</b>	<b>2 019 762,31</b>	<b>1 903 853,31</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises d'amortissement d'exploitation	-	-
Reprises de provision d'exploitation	-	2 630,35
Transfert de charges d'exploitation	682 336,03	279 232,85
Reprises de provision pour créances douteuses	-	-
<b>Total III (produits d'exploitation)</b>	<b>682 336,03</b>	<b>281 863,20</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la Société de Gestion	173 314,79	161 196,49
Commissions de souscriptions	231 756,00	133 980,00
Frais d'acquisition	450 580,03	145 252,85
Diverses charges d'exploitation	86 608,99	61 976,36
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotation aux provisions d'exploitation	11 310,17	-
Dépréciation des créances douteuses	-	2 630,35
<b>Total IV (charges d'exploitation)</b>	<b>953 569,98</b>	<b>505 036,05</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = III - IV</b>	<b>-271 233,95</b>	<b>-223 172,85</b>

...

## Compte de résultat du 31/12/2025 (suite)

En € (Hors Taxes)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	81 126,95	75 964,83
Autres produits financiers	46 491,59	110 531,94
Reprises de provisions sur charges financières	-	-
<b>Total V (produits financiers)</b>	<b>127 618,54</b>	<b>186 496,77</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	101 078,58	80 853,52
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total VI (charges financières)</b>	<b>101 078,58</b>	<b>80 853,52</b>
<b>Résultat financier C = V - VI</b>	<b>26 539,96</b>	<b>105 643,25</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total VII (produits exceptionnels)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total VIII (charges exceptionnelles)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = VII - VIII</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net de l'exercice (A + B + C + D)</b>	<b>1 775 068,32</b>	<b>1 786 323,71</b>



Commerce à Saint-Quay-Perros, acquis en juin 2023

Immobilisations locatives (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	23 852 270,00	6 675 000,00	1 672 400,00	28 854 870,00
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	136 851,94	-	136 851,94
<b>Total</b>	<b>23 852 270,00</b>	<b>6 811 851,94</b>	<b>1 672 400,00</b>	<b>28 991 721,94</b>

État des provisions (€)	Valeurs brutes au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2025
Provisions pour gros entretiens	105 250,00	6 751,00	45 000,00	67 001,00
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litige et risque	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>105 250,00</b>	<b>6 751,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>67 001,00</b>

État des créances (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	127 117,65	127 117,65	-
Créances fiscales	1 226 803,32	1 226 803,32	-
Débiteurs divers	1 805 044,30	1 805 044,30	-
<b>Total</b>	<b>3 158 965,27</b>	<b>3 158 965,27</b>	<b>-</b>

État des dettes (€)	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Emprunts	9 197 346,68	387 608,28	8 809 738,40
Dépôts de garantie des locataires	315 840,37	-	315 840,37
Locataires, avance sur charges	55 309,13	55 309,13	-
Dettes fiscales	5 224,32	5 224,32	-
Associés solde sur distribution	477 114,29	477 114,29	-
Créditeurs divers	68 123,66	68 123,66	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 313,56	63 313,56	-
<b>Total</b>	<b>10 182 272,01</b>	<b>1 056 693,24</b>	<b>9 125 578,77</b>

Capital	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Capital souscrit	20 587 360,00	1 293 440,00	-	21 880 800,00
Prime d'émission	5 625 924,12	478 590,40	-	6 104 514,52
Prélèvement sur prime d'émission	-4 052 628,68	-682 336,03	-	-4 734 964,71
<b>Total</b>	<b>22 160 655,44</b>	<b>1 089 694,37</b>	<b>-</b>	<b>23 250 349,81</b>

Le capital social au 31/12/2025 est composé de 136 755 parts.  
La prime d'émission unitaire est de 43 €.

Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
	83 455,00	126 375,97	60 400,00	149 430,97

#### 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 31/12/2025

	Exercice N
Dettes garanties	-
Emprunts	-
- dont privilèges de prêteur de deniers	-
- dont hypothèques	-
Engagements donnés	-
Engagements reçus	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

#### Variation de la provision pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2025 (€)	Achat d'immeubles	Dotation (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente d'immeubles	Reprise (€) Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025 (€)
Dépenses prévisionnelles sur 2025	105 250,00	-	-	-45 000,00	-60 250,00	-
Dépenses prévisionnelles sur 2026	-	-	67 001,00	-	-	67 001,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2028	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2029	-	-	-	-	-	-
Dépenses prévisionnelles sur 2030	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>105 250,00</b>	<b>-</b>	<b>67 001,00</b>	<b>-45 000,00</b>	<b>194 750,00</b>	<b>67 001,00</b>

#### Événements postérieurs à la clôture

Néant.

#### Immobilisations financières contrôlées

Immobilisations financières contrôlées (€)	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles	-	-
Dettes	-	-
Autres actifs et passifs <sup>(1)</sup>	148 675 €	-291 722 €
Écart d'acquisition	-	-
<b>Total (prix acquisition)</b>	<b>148 675 €</b>	<b>-291 722 €</b>

<sup>(1)</sup> Le montant des autres actifs et passifs doit être détaillé dans la colonne valeur estimée.

Autres actifs à caractère immobilier (€)	Montant	Intérêts cours
Prêts aux filiales	1 147 215 €	81 127 €
Comptes courants	344 873 €	13 896 €

## Immobilisations financières

Immobilisations financières (€)	Valeur comptable N (€)	Valeur estimée N (€)	Capital (€)	Résultat (€)	Dividendes distribués (€)	Capitaux propres (€)	Quote-part détenue
Immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	1 587 110 €	1 587 110 €	169 205 €	-39 365 €	39 365 €	169 205 €	100 %
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1 587 110 €</b>	<b>1 587 110 €</b>	<b>169 205 €</b>	<b>-39 365 €</b>	<b>39 365 €</b>	<b>169 205 €</b>	<b>-</b>

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

## Détail du compte de résultat du 31/12/2025

Résultat de l'activité immobilière (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers de vos immeubles	1 936 581,93	1 625 693,13
Charges et taxes refacturées aux locataires	192 904,25	182 527,85
Autres produits	89 907,49	152 586,40
Reprise de provisions gros entretiens	-	194 750,00
<b>Total</b>	<b>2 219 393,67</b>	<b>2 155 557,38</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produit	192 904,25	182 527,85
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	-
Travaux d'entretien et de réparation	-	-
- dont autre charges immobilières	6 727,11	69 176,22
- dont honoraires de relocation	-	-
- dont honoraires divers	-	-
<b>Total</b>	<b>199 631,36</b>	<b>251 704,07</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>	<b>2 019 762,31</b>	<b>1 903 853,31</b>

Résultat d'exploitation (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	2 630,35
Reprises de provisions pour litiges	-	-
Frais d'acquisitions repris sur la prime d'émission	450 580,03	145 252,85
Frais d'acquisition et honoraires de souscriptions repris sur la prime d'émission	231 756,00	133 980,00
<b>Total</b>	<b>682 336,03</b>	<b>281 863,20</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Rémunération de la Société de Gestion	-	-
- dont commission de gestion (8 % HT) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés	173 314,79	161 196,49
- dont commissions de souscription (10 % HT) sur les souscriptions	231 756,00	133 980,00
Autres services extérieurs	-	-
- dont honoraires de commissaire aux comptes	10 549,44	7 500,00
- dont honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	53 370,00	21 950,00
- dont honoraires dépositaire	1 003,79	5 964,94
- dont rémunération et frais du conseil de surveillance	-	-
- dont frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	450 580,03	145 252,85
- dont honoraires divers	8 615,75	15 139,81
- dont impôts et taxes	689,00	1 176,00
- dont frais actes	1 072,00	240,00
- dont diverses charges de gestion courante	22 619,18	10 005,61
- dont dépréciation sur créances clients	-	2 630,35
<b>Total</b>	<b>953 569,98</b>	<b>505 036,05</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-271 233,95</b>	<b>-223 172,85</b>

Résultat financier (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits financiers</b>		
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie	127 618,54	186 496,77
<b>Total</b>	<b>127 618,54</b>	<b>186 496,77</b>
<b>Charges financières</b>		
Intérêts d'emprunt	101 078,58	80 853,52
<b>Total</b>	<b>101 078,58</b>	<b>80 853,52</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>26 539,96</b>	<b>105 643,25</b>

Résultat exceptionnel (€)	Exercice 2025	Exercice 2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
Reprise sur provision et dépréciation exceptionnelles	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-	-
Locataire irrécouvrable	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Surface	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM (€)	Prix HT, frais et droits (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise HT, frais et droits 31/12/2025 (€)
<b>Détention directe</b>						
Maubeuge	179,83 m <sup>2</sup>	20/06/2013	318 620,93	290 000,00	28 620,93	210 000,00
Limoges	218,57 m <sup>2</sup>	07/02/2014	602 150,00	525 000,00	77 150,00	650 000,00
Alençon	629,00 m <sup>2</sup>	07/04/2014	537 149,61	465 000,00	72 149,61	210 000,00
Pamiers	110,27 m <sup>2</sup>	23/07/2014	235 933,33	205 000,00	30 933,33	94 000,00
Paris	41,00 m <sup>2</sup>	28/09/2015	393 523,28	370 000,00	23 523,28	480 000,00
Saint-Jean-de-Soudain	379,96 m <sup>2</sup>	07/12/2016	719 266,61	682 600,00	36 666,61	700 000,00
Dole	1 250,00 m <sup>2</sup>	20/09/2017	1 494 795,49	1 333 750,00	161 045,49	1 460 000,00
Valenciennes	124,02 m <sup>2</sup>	29/09/2017	529 309,15	494 000,00	35 309,15	550 000,00
Pau	51,20 m <sup>2</sup>	15/05/2018	166 466,00	158 000,00	8 466,00	160 000,00
Troyes	178,00 m <sup>2</sup>	01/08/2018	375 900,00	350 000,00	25 900,00	360 000,00
Châteauroux	82,00 m <sup>2</sup>	21/12/2018	250 743,53	220 000,00	30 743,53	250 000,00
Freyming-Merlebach	1 235,00 m <sup>2</sup>	12/09/2019	1 541 700,00	1 440 000,00	101 700,00	1 700 000,00
Loches	1 200,00 m <sup>2</sup>	30/12/2019	1 840 000,00	1 710 000,00	130 000,00	1 800 000,00
Montpellier	562,26 m <sup>2</sup>	28/09/2020	2 000 000,00	1 824 159,00	175 841,00	2 000 000,00
Limoges	211,00 m <sup>2</sup>	11/03/2020	1 005 100,00	937 300,00	67 800,00	970 000,00
Rivières	1 526,00 m <sup>2</sup>	30/06/2020	2 235 300,00	2 150 000,00	85 300,00	1 890 000,00
La Madeleine	403,00 m <sup>2</sup>	29/12/2020	643 160,00	600 000,00	43 160,00	670 000,00
Lens	222,00 m <sup>2</sup>	31/03/2021	391 600,00	355 000,00	36 600,00	380 000,00
Montreuil	284,00 m <sup>2</sup>	06/07/2021	764 280,00	710 000,00	54 280,00	840 000,00
Montélimar	431,26 m <sup>2</sup>	30/03/2022	861 000,00	770 000,00	91 000,00	890 000,00
Salon-de-Provence	536,00 m <sup>2</sup>	12/07/2022	1 483 020,00	1 407 220,00	75 800,00	1 390 000,00
Saint-Quay-Perros	263,00 m <sup>2</sup>	29/06/2023	1 174 000,00	1 100 000,00	74 000,00	1 210 000,00
Paris 17	59,45 m <sup>2</sup>	21/09/2023	721 485,00	650 000,00	71 485,00	800 000,00
Paris 10	75,00 m <sup>2</sup>	21/09/2023	962 885,00	870 000,00	92 885,00	670 000,00
Auxerre	354,00 m <sup>2</sup>	23/09/2024	1 635 700,00	1 550 000,00	85 700,00	1 670 000,00
Boulogne-Billancourt	98,39 m <sup>2</sup>	25/09/2024	901 300,00	837 000,00	64 300,00	920 000,00
Colombes	700,00 m <sup>2</sup>	03/11/2025	2 710 670,00	2 700 000,00	10 670,00	2 700 000,00
Botans	350,00 m <sup>2</sup>	18/11/2025	2 127 850,00	1 975 000,00	152 850,00	1 960 000,00
Dijon	271,10 m <sup>2</sup>	30/12/2025	2 245 260,00	2 000 000,00	245 260,00	2 000 000,00
<b>Total détention directe</b>	<b>12 025,31</b>	-	<b>30 868 167,93</b>	<b>28 679 029,00</b>	<b>2 189 138,93</b>	<b>29 584 000,00</b>
<b>Détention indirecte</b>						
Agen (SCI Antares 100 %)	650,00 m <sup>2</sup>	26/02/2018	1 181 100,95	1 068 000,00	113 100,95	1 000 000,00
Évreux (SCI Antares 100 %)	160,00 m <sup>2</sup>	29/06/2018	1 102 500,00	980 000,00	122 500,00	580 000,00
<b>Total détention indirecte</b>	<b>810,00 m<sup>2</sup></b>	-	<b>2 283 601</b>	<b>2 048 000</b>	<b>235 601</b>	<b>1 580 000,00</b>
<b>Total</b>	<b>12 835,31 m<sup>2</sup></b>	-	<b>33 151 768,88</b>	<b>30 727 029,00</b>	<b>2 424 739,88</b>	<b>31 164 000,00</b>

## 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 31/12/2025

136 755

En €	Montant total	Montant par part
Placements immobiliers	28 991 721,94	-
Autre actifs nets <sup>(1)</sup>	-4 852 276,90	-
<b>Valeur comptable</b>	<b>24 139 445,04</b>	<b>176,52</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	29 584 000,00	-
Autre actifs nets <sup>(1)</sup>	5 155 821,96	-
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>24 428 178,04</b>	<b>178,63</b>
Commission de souscription au moment de la reconstitution (10 % HT du prix de souscription)	3 067 081,56	-
Frais de notaire et droit d'enregistrement <sup>(2)</sup>	-	-
Frais de brokers <sup>(3)</sup>	-	-
<b>Valeur de reconstitution<sup>(4)</sup></b>	<b>3 067 081,56</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

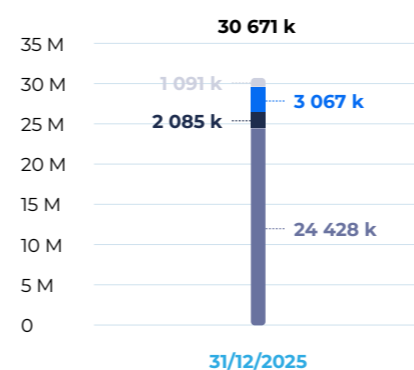
<sup>(2)</sup> Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre 2025.

<sup>(3)</sup> Les frais de brokers sont calculés forfaitairement à 3,5 % du prix d'acquisition.

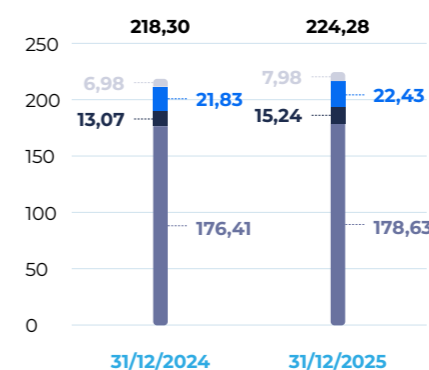
Année	2024	2025	Variation
Valeur de reconstitution par part	218,30 €	224,28 €	2,74 %

## Composition de la valeur de reconstitution

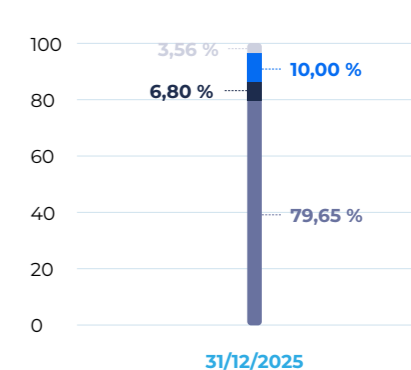
Montant total, en euros



Montant par part, en euros

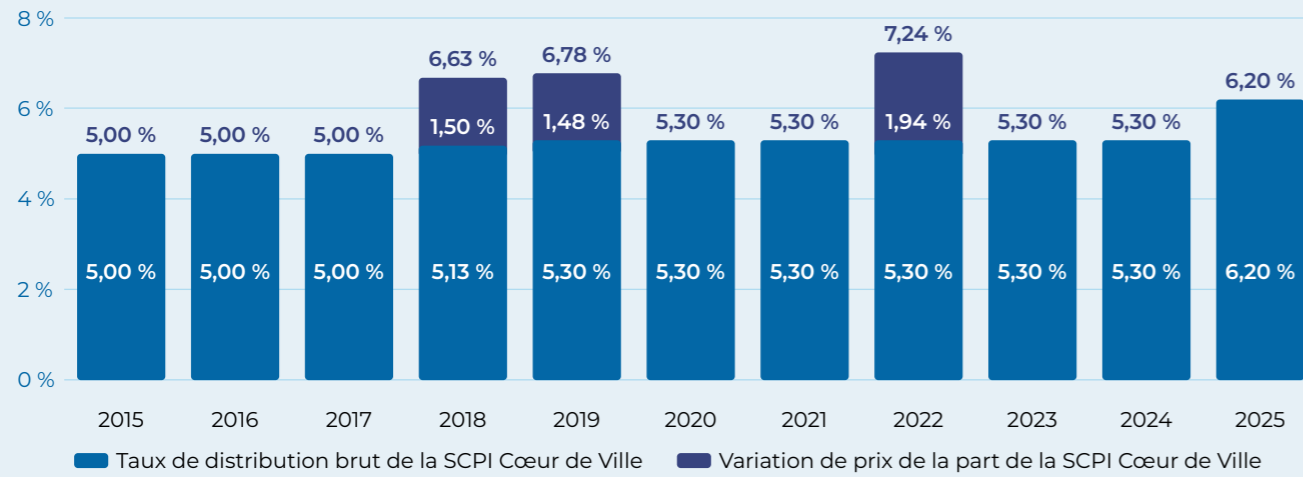


% de la valeur de reconstitution



## Évolution annuelle de la Performance Globale Annuelle<sup>(1)</sup>

- taux de distribution<sup>(2)</sup> et variation du prix de la part



<sup>(1)</sup> Dividende brut de l'année 2025 + (prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2026 - prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025)/prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2025

<sup>(2)</sup> 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.  
Taux de distribution 2025 6,20 % : dont 0 % correspondant à des revenus non récurrents.

## Taux de rendement interne

**4,68 %**

TRI 10 ans

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 2016 et le prix de retrait au 31 décembre 2025. 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 2025, 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. À ce jour, l'analyse du portefeuille n'a cependant pas d'impact sur les décisions financières de la SCPI.



Commerce à Loches,  
acquis en décembre 2019



## 06. Rapports et projets de résolutions de l'Assemblée Générale

# 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 2025 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

La partie extraordinaire de votre Assemblée Générale vous proposera 4 résolutions :

- Modification de la rémunération de la Société de Gestion ; Modifications corrélatives de l'article 22 « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts de la SCPI ;
- Introduction de la décimalisation des parts sociales de la SCPI ; Ajout corrélatif d'un nouvel article dans les statuts de la SCPI ;
- Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ; Modifications corrélatives de l'article 29 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE » des statuts de la SCPI ;
- Pouvoirs pour les formalités.

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 sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées 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 CŒUR DE VILLE clos le 31 décembre 2025.

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 CŒUR 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 2025, la collecte brute (hors retraits) de la SCPI s'est élevée à 2 317 560 euros, correspondant à la souscription de 11 036 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2025, le capital effectif (capital social + prime d'émission) s'élevait à 27 985 314,52 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 3 nouveaux actifs en 2025, situés à Colombes, Botans et Dijon.

Ces acquisitions représentent, au total, près de 1 321 m<sup>2</sup> supplémentaires de commerces, loués aux enseignes suivantes : G20, Quick et Etam.

Le taux de rendement immobilier net moyen au 31 décembre 2025 de ces nouveaux actifs est de 6,67 % acte en main et celui de l'ensemble des autres actifs est compris entre 3,05 % acte en main et 11,40 % acte en main.

## Valeur du patrimoine

La valeur d'acquisition de l'ensemble du patrimoine de la SCPI s'élève à 30 727 029 € hors droits, soit 33 151 769 € acte en main.

Nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI CŒUR DE VILLE, réalisée à la fin de l'exercice 2025 par BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise de ce patrimoine (filiale comprise) était de 31 164 000 € hors droits.

## Résultat et distribution

Les comptes sociaux de la SCPI CŒUR 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 17 avril 2026.

L'exercice 2025 fait apparaître un résultat net positif de 1 775 068,32 €, contre 1 786 323,71€ pour l'exercice précédent. Pour chaque part, le résultat net est de 13,65 €, contre 14,20 € pour l'exercice 2024. Le résultat distribuable (incluant un report à nouveau de 657 712,65 € et la réserve de plus-value de cession de 149 430,97 €) est ainsi de 2 582 211,94 €.

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

- Distribution de dividendes pour 1 693 116,71 € (soit 13,02 € par part),
- Affectation à la réserve de plus-value de cession pour 149 430,97 €,
- Affectation en report à nouveau pour 739 664,26 €.

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 17 avril 2026 est soumis à votre approbation.

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

En outre, nous vous invitons à voter favorablement les modifications statutaires proposées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, ces dernières ayant été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance, qui a émis un avis favorable.

En effet, la Société de Gestion propose les modifications statutaires suivantes :

- Modifier la rémunération de la Société de Gestion comme suit :
  - Porter le taux de la commission de gestion de 8% à 10% HT, calculé sur le montant des produits locatifs HT encaissés ainsi que sur celui des produits financiers nets ;
  - Insérer une commission d'arbitrage sur les actifs immobiliers, prélevée par la Société de Gestion. Cette commission serait plafonnée à 6% TTC du prix de vente net vendeur et serait prélevée le jour de la signature de l'acte définitif ;
  - Insérer une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Cette commission serait également plafonnée à 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et serait prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.
- Ajouter la possibilité de décimaliser les parts sociales de la SCPI. Ainsi, lesdites parts sociales pourraient être fractionnées, sur décision du Gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés seraient applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur serait toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliqueraient aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement ;
- Supprimer le quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires, conformément à l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif.

Tels sont, chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 et aux modifications statutaires envisagées, 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 28 mai 2026, afin d'éviter une nouvelle convocation pour une deuxième session, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Le présent rapport a été achevé le 17 avril 2026 et a été approuvé à l'unanimité par le Conseil de Surveillance à cette même date.

**Monsieur Fabrice LEGER,**  
**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 2025, 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. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n°2016-03, l'application de ce règlement n'a pas entraîné d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

## 3. 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. 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.

## 7. 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.821-55 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 2025, la commission de souscription s'élève à 231.756,00 € 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 2025, la commission de gestion s'élève à 173.314,79 € 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 2025, 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 2025 tels qu'ils lui sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 1 775 068,32 € et un capital social nominal de 21 880 800 €.

### 2 Deuxième résolution Quitus à la Société de Gestion et au Conseil de Surveillance

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

### 3 Troisième résolution Affectation et répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire, sur proposition de la Société de Gestion, affecte le bénéfice distribuable de 2 432 780,97 € (Résultat 2025 : 1 775 068,32 € + Report à nouveau : 657 712,65 €) comme suit :

- Distribution de dividendes pour 1 693 116,71 € (soit 13,02 € par part en jouissance) et
- Affectation du solde au report à nouveau, soit 739 664,26 €.

### 4 Quatrième 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'élevaient au 31 décembre 2025 à :

- Valeur comptable : 24 139 445 €, soit 176,52 € par part ;
- Valeur de réalisation : 24 428 178,04 €, soit 178,63 € par part ;
- Valeur de reconstitution : 30 670 815,60 €, soit 224,28 € par part.

### 5 Cinquième 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.

### 6 Sixième 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 2026.

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.

### 7 Septième 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.

## À titre Extraordinaire

### 1 Première résolution Modification de la rémunération de la Société de Gestion ; Modifications corrélatives de l'article 22 « RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION » des statuts de la SCPI

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil de Surveillance, décide de modifier la rémunération de la Société de Gestion comme suit :

- Porter le taux de la commission de gestion de 8% à 10% HT, calculé sur le montant des produits locatifs HT encaissés ainsi que sur celui des produits financiers nets ;
- Insérer une commission d'arbitrage sur les actifs immobiliers prélevée par la Société de Gestion. Cette commission sera plafonnée à 6% TTC du prix de vente net vendeur et sera prélevée le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;
- Insérer une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Cette commission sera également plafonnée à 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

- **L'article 22 (« RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :**

#### Ancienne rédaction

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

3. Une commission de gestion

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 8% HT (soit 9,60% TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.

[...] »

#### Nouvelle rédaction

« ARTICLE 22 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

[...]

3. Une commission de gestion

...

La société de gestion reçoit à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire correspondant à 10% HT (soit 12 % TTC au taux actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et du montant des produits financiers nets.  
[...]

4. Une commission d'arbitrage sur actifs immobiliers  
Une commission sur arbitrage sera prélevée par la société de gestion. La commission sera au maximum de 6 % TTC du prix de vente net vendeur.  
Cette commission sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

5. Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier  
Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera prélevée par la société de gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux. Elle sera au maximum de 6% TTC du montant des travaux HT réalisés et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers. »

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

2

### Deuxième résolution

**Introduction de la décimalisation des parts sociales de la SCPI ;  
Ajout corrélatif d'un nouvel article dans les statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu le rapport du Conseil de Surveillance, décide d'introduire dans les statuts la possibilité de décimaliser les parts sociales de la SCPI. Les parts sociales pourront désormais être fractionnées, sur décision du Gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes ou dix-millièmes, dénommées fractions de parts sociales.

• **L'article 8-1 (« DÉCIMALISATION ») est inséré dans les statuts de la SCPI et est rédigé comme suit :**

**« ARTICLE 8 – 1 -DECIMALISATION**

*Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.*

*Les dispositions des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. ».*

3

### Troisième résolution

**Suppression du quorum requis pour les Assemblées Générales Extraordinaires ;  
Modifications corrélatives de l'article 29 « ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE »  
des statuts de la SCPI**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir pris connaissance de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, décide de supprimer le quorum requis pour les assemblées générales extraordinaires.

• **L'article 29 (« ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ») des statuts de la SCPI est ainsi modifié comme suit :**

**Ancienne rédaction**

**« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

[...]

*Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.*

*Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »*

...

### Nouvelle rédaction

**« ARTICLE 29 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

[...]

*L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement, sans condition de quorum, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance. »*

Le reste de l'article 29 demeure inchangé.

4

### Quatrième résolution

**Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.

# Les risques liés à l'investissement en SCPI



L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ;

- La durée de détention recommandée dans une SCPI est de 8 à 10 ans au minimum ;
- Le montant raisonnable à investir dans une SCPI dépend de votre patrimoine personnel de vos objectifs, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ;
- Le capital investi n'est pas garanti ; l'investissement dans les parts de SCPI présente un risque de perte en capital ;
- La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part. Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ;
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais et prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par les statuts et l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ;
- En cas de souscription des parts par recours à l'endettement et en cas de retrait des parts, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser l'endettement ;
- En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital.



Commerce à Châteauroux,  
acquis en décembre 2018

# 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@sogénial.fr  
Services associés : 01 83 62 64 95