



Bulletin trimestriel d'information N°48

Période analysée : 2^e trimestre 2025
Valable du 01/07/2025 au 30/09/2025



Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous adresser le bulletin du deuxième trimestre 2025 de votre SCPI Cœur de Ville.

Durant ce trimestre, la SCPI a maintenu des fondamentaux solides. La valorisation du portefeuille et le niveau de rendement confirment la résilience de notre stratégie d'investissement, construite autour d'actifs essentiels à la vie quotidienne : commerces de proximité et commerces de périphérie.

Par leur attractivité et leur capacité d'adaptation, ces biens immobiliers continuent de démontrer leur pertinence dans un contexte économique exigeant. Le maintien de la consommation des ménages a également contribué positivement à la performance de la SCPI.

Au 30 juin 2025, les indicateurs clés de gestion reflètent cette dynamique positive, avec un taux d'occupation financier de 98,03 % et un taux d'occupation physique de 96,55 %.

Notre portefeuille se compose de 31 biens immobiliers occupés par 34 entreprises locataires, illustrant une diversification saine et maîtrisée.

Le dividende trimestriel s'élève à 3,26 € par part, en nette progression par rapport à l'année précédente. Forts de cette dynamique, nous avons fixé un nouvel objectif de rendement pour 2025 à 6,20 %⁽³⁾. Cette hausse reflète la capacité de Cœur de Ville à générer un rendement stable et attractif, au service de vos intérêts et de votre épargne.

Nous vous remercions pour votre fidélité envers la SCPI Cœur de Ville. Les équipes de Sogénial Immobilier restent à votre entière écoute et nous continuons à maintenir le cap vers nos objectifs fixés pour 2025.

Jean-Marie SOUCLIER,
Président

L'essentiel

 Prix de la part
210 €

 Entrée en jouissance
**1^{er} jour
du 4^e mois**

 Dividende 2T 2025
3,26 € par part

 Taux de distribution 2024⁽¹⁾
5,30 %

 Performance Globale Annuelle 2024⁽²⁾
5,30 %

 TRI 10 ans
au 30/06/2025
4,64 %

Les performances passées
ne préjugent pas des
performances futures.

Avertissements

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

⁽¹⁾ Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2024 par le prix de souscription au 1^{er} janvier 2024.

⁽²⁾ Performance Globale Annuelle : Taux de distribution + variation du prix de souscription annuelle

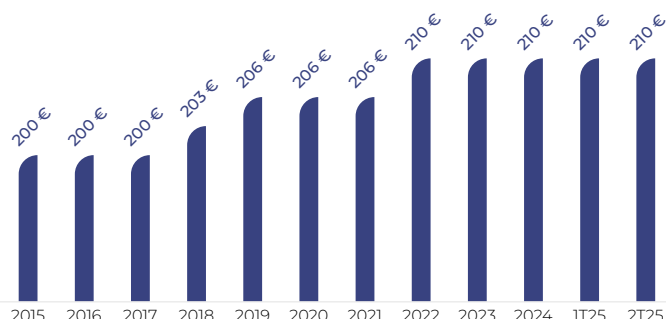
⁽³⁾ L'objectif présenté est une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux conditions de marché actuelles ; il ne constitue pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Valorisation financière

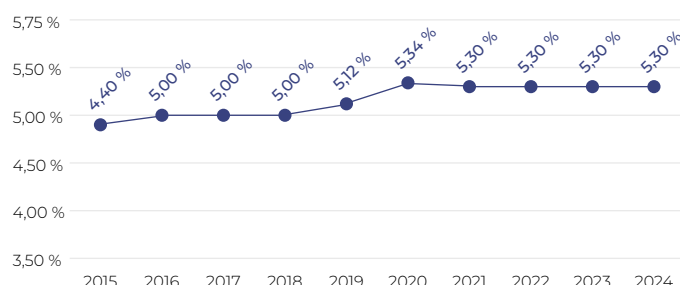


Au 30/06/2025

Évolution du prix de la part



Évolution du taux de distribution



Taux de distribution 2024

5,30 %

Le taux de distribution est défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés 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) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.

6,20 %

Objectif de distribution non garanti 2025⁽¹⁾

⁽¹⁾ L'objectif de performance est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et n'est pas garanti. Il ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.



Bien immobilier à Boulogne-Billancourt, acquis en septembre 2024

TRI 5 ans

3,23 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1^{er} juillet 2020 et le prix de retrait au 30 juin 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

TRI 10 ans

4,64 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1^{er} juillet 2015 et le prix de retrait au 30 juin 2025. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

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



Bien immobilier à Montpellier, acquis en septembre 2020



Bien immobilier à Limoges, acquis en mars 2020

Valorisation financière



Au 30/06/2025

Valeurs de références au 30/06/2025

Prix de souscription	210,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	28 343 700,00 €
Nombre d'associés	616
Nombre de parts	134 970
Effet de levier ⁽¹⁾	16,18 %

⁽¹⁾ en % de la valeur du patrimoine

Dividende

Montant par part	3,26 €
Date de virement	Juillet 2025
Date du prochain versement	Octobre 2025

Distribution des dividendes

	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025
Revenus fonciers	2,15 €	2,40 €	2,76 €	3,00 €
Revenus financiers	0,63 €	0,39 €	0,26 €	0,26 €
Revenus distribués	2,78 €	2,79 €	3,02 €	3,26 € ⁽²⁾

⁽²⁾ dont 0 % au titre des revenus non récurrents

Le montant versé est égal au montant du revenu distribué, diminué le cas échéant des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers. L'associé est imposé sur sa part du résultat de la SCPI et non pas sur le revenu effectivement perçu. Il existe donc une différence entre le revenu distribué à l'associé (dividende versé) et le revenu imposé (calcul des produits effectivement encaissés par la SCPI).

Le marché des parts

	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025
Nouvelles parts souscrites	601	3 319	3 798	3 137
Retraits de parts	230	2 526	366	270
Capital nominal	20 460 480,00 €	20 587 360,00 €	21 136 480,00 €	21 595 200,00 €
Capitalisation	26 854 380,00 €	27 020 910,00 €	27 741 630,00 €	28 343 700,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/06/2025

Répartition des parts

Nombre de parts	134 970
dont parts souscrites par des investisseurs privés	98,22 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	1,78 %

Caractéristiques

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

Valeurs de références au 31/12/2024

Valeur de réalisation	176,41 €
Valeur de reconstitution	218,30 €
Taux de distribution 2024	5,30 %
Valeur IFI (par part)	164,85 €

Vie de la SCPI

Assemblée Générale Extraordinaire du 11 juin 2025

Le 11 juin 2025, les associés de la SCPI Cœur de Ville se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur seconde convocation. Ils ont approuvé l'ensemble des résolutions qui leur avaient été proposées. L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 25 juin 2025, approuvant l'ensemble des résolutions présentées.

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

Situation du patrimoine immobilier

Au 30/06/2025

État du patrimoine



31

Biens immobiliers



12 001 m²

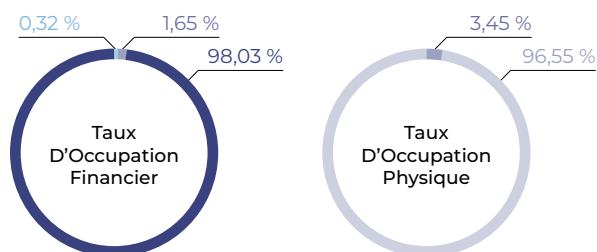
Surface globale



34

Entreprises locataires

Taux d'occupation



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾
 - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataire
 - Taux d'Occupation Physique⁽²⁾

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (T.O.F.) est déterminé par le rapport entre la totalité des montants facturés au cours du trimestre et la totalité des montants facturés si l'ensemble des locaux étaient loués (la valeur locative est retenue pour les locaux vacants).

⁽²⁾ Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la SCPI Cœur de Ville.

Cession

Il n'y a pas eu de cession lors du 2^e trimestre 2025.

Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^e trimestre 2025 s'élève à 469 078 €.

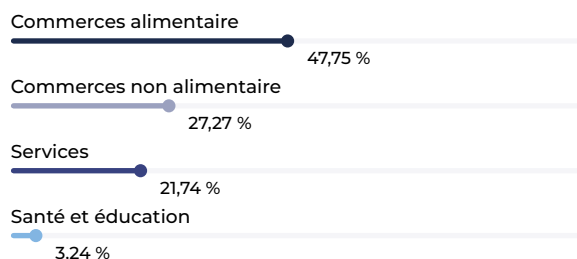
Le taux de recouvrement des loyers sur le 2^e trimestre 2025 est de 96,5 %.

Répartition géographique⁽³⁾



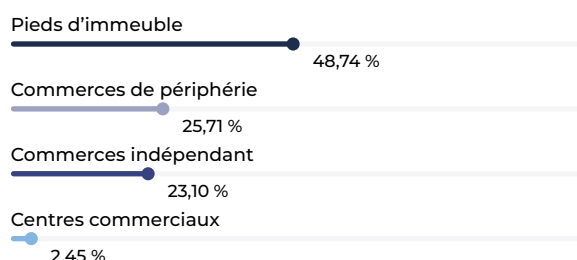
⁽³⁾ Par rapport à la valeur du patrimoine

Répartition sectorielle⁽⁴⁾



⁽⁴⁾ Pourcentage de la valeur du loyer annuel

Typologie emplacement commerces⁽⁵⁾



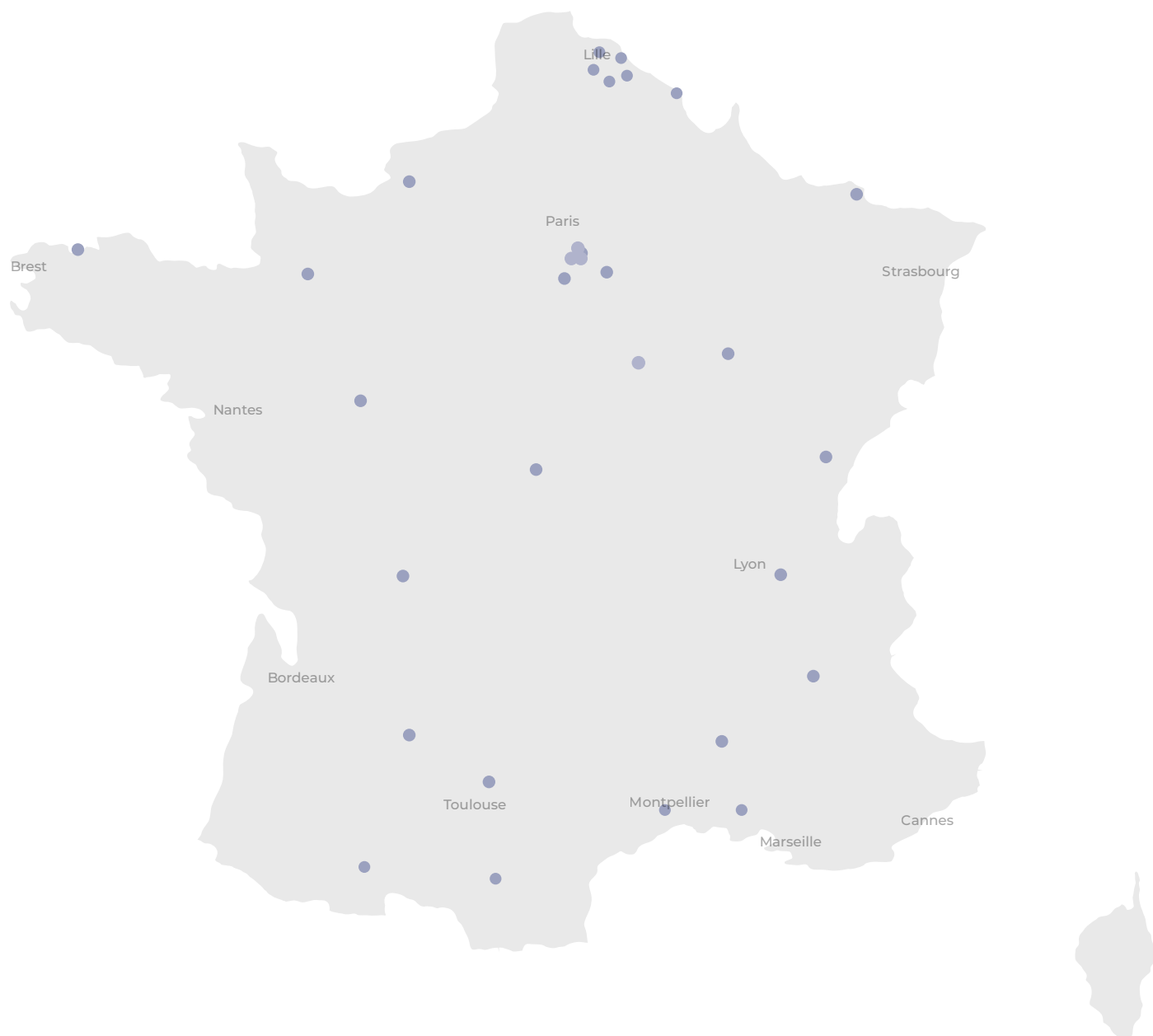
⁽⁵⁾ Pourcentage de la valeur du patrimoine

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

Situation du patrimoine immobilier

Au 30/06/2025

Composition du patrimoine



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

Les distinctions



Prix décernés par des jurys composés de journalistes de la rédaction du magazine de référence de la gestion privée, ainsi que de professionnels du secteur de la gestion de patrimoine, reconnus pour leurs expertises et leur expérience.

Glossaire

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

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

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

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

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

Valeur de réalisation : correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus

dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.

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

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

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

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

Le présent document :

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

Revenus fonciers (loyers encaissés)

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

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000,00 €. Ce régime leur permet d'obtenir un abattement forfaitaire de 30 % desdits revenus. A défaut de bénéficier du régime micro-foncier, l'abattement n'est pas applicable.

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

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

Revenus financiers (placements de trésorerie)

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

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

Ce revenu peut également être soumis à la CEHR.

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

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

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

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

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

Plus-values sur cessions ou retraits de parts

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

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

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

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

Le dossier de cession devra être accompagné d'un chèque d'un montant de 120,00 € T.T.C. établi à l'ordre de Sogénial Immobilier, correspondant aux frais de mutation.

Taxe plus-values immobilières > 50 000,00 €

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

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1^{er} euro selon le barème suivant :

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

Non-résidents personnes physiques

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

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

Impôt sur la fortune immobilière

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

Modalités de souscription et de retrait

Minimum de souscription

10 parts pour chaque nouveau souscripteur.

Modalités de sortie

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

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

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

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais de mutation des parts

Conformément avec l'article 22 des statuts de la S.C.P.I. Coeur de Ville, la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (120,00 € TTC) par dossier / par ayant droit.

Votre société de gestion vous informe

Demande de changement d'adresse

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

