

MeilleureSCPI.com**Extrait d'identification de la SCPI**

à jour au 16 septembre 2026

IDENTITÉ DE LA SCPI

Dénomination	SCPI COEUR DE VILLE
Type	SCPI de rendement
Catégorie principale	Commerce
Catégories secondaires	À crédit · Boutiques · Murs de magasin
Date de création	17/12/2012
SIREN	790 065 676
SIRET (siège)	790 065 676 00013
Visa AMF	n° n°13-04 du 08/03/2013
Société de gestion	Sogenial Immobilier
Type de capital	variable

CAPITAL ET PATRIMOINE

Capitalisation	28 559 160,00 €
Nombre de parts	135 996
Nombre d'associés	649
Valeur de réalisation par part	178,63 €
Valeur de reconstitution par part	224,28 €
Nombre d'actifs immobiliers	29
Surface du patrimoine	13 234 m²
Taux d'occupation financier	91,41 %
Ratio d'endettement	27,35 %

SOUSCRIPTION, DISTRIBUTION ET ACCESSIBILITÉ

Minimum de souscription	10 parts	Fréquence des dividendes	Trimestriel
Durée de placement conseillée	10	Indicateur de risque (DIC)	3
Souscription en ligne	Oui	Souscription à crédit	Oui
Versements programmés	Oui	Démembrement	Oui
Éligibilité en assurance vie	Non	Prix de souscription	210,00 €

FRAIS ET COMMISSIONS

Frais de souscription HT	10,00 %	Frais de souscription TTC	12,00 %
Frais de gestion HT annuels	8,00 %	Frais de gestion TTC annuels	9,60 %
Commission d'acquisition HT	N/C	Commission de suivi des travaux HT	N/C
Arbitrage — plus-value HT	5,00 %	Arbitrage — volume HT	5,00 %
Arbitrage — moins-value TTC	6,00 %	Commission de retrait	Aucune
Cession de parts TTC — avec intervention	5,98 %	Cession de parts TTC — sans intervention	119,60 €
Transmission à titre gratuit TTC	119,60 €		

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

Taux de distribution	6,20 %	TRI 10 ans	4,68 %
TRI 5 ans	N/C	TRI 15 ans	N/C
Taux d'occupation immobilier	97,34 %	Nombre de locataires	35
Taux de recouvrement	100,00 %	TRI cible	5,00 %

INTERVENANTS ET LABELS

Société de gestion	Sogenial Immobilier
Dépositaire	N/C
Commissaire aux comptes	Société CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIÉS
Label ISR immobilier	Non
Classification SFDR	Article 6
Prise en compte des incidences négatives (PAI)	N/C

STRATÉGIE DE GESTION

La stratégie d'investissement de la SCPI est orientée vers l'acquisition d'actifs commerciaux jugés résiliants, notamment les commerces de proximité et ceux situés en périphérie, considérés comme essentiels pour les besoins quotidiens des ménages. Ce positionnement sectoriel vise à maintenir l'attractivité du portefeuille dans un contexte économique fluctuant. Sur le plan géographique, bien que non détaillée, l'orientation vers le commerce implique une forte composante en France, potentiellement complétée par des diversifications ciblées. La gestion de l'endettement est abordée de manière mesurée, le ratio d'endettement trimestriel (LTV - Loan to Value) se maintenant à un niveau de 15,62 % au 30 septembre 2025, indiquant que le recours à l'emprunt est utilisé comme un levier de gestion contrôlé. La gestion locative se caractérise par un taux d'occupation financier proche du maximum, confirmant une bonne occupation des locaux par les 33 locataires. Cette stabilité locative, associée à un taux de recouvrement élevé, appuie la cohérence globale de la gestion, qui cherche à conjuguer croissance du patrimoine et régularité des flux locatifs.

SOURCES

Identité, capital et gouvernance : documentation de la société de gestion et registre national des entreprises — visa et agréments : Autorité des marchés financiers — chiffres de collecte, d'occupation et de patrimoine : dernier bulletin trimestriel publié — frais et conditions de souscription : note d'information et document d'informations clés. Fiche produit : <https://www.meilleurescpi.com/scpi/scpi-de-rendement/f124-scpi-coeur-de-ville/>

Avertissement. La SCPI est un placement de long terme, à horizon minimum recommandé de huit ans. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis, la valeur de la part et les distributions pouvant varier à la hausse comme à la baisse. La liquidité des parts n'est pas garantie et les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant toute souscription, prendre connaissance de la note d'information, des statuts, du document d'informations clés et du dernier rapport annuel.

meilleurescpi.com