NOTICE D'INFORMATION

Augmentation de capital de 1,5 million d'euros

Foncière COREALE – SAS à capital variable

Novembre 2026 – données arrêtées au 5 novembre 2026

1. L'opération en bref

La Foncière COREALE (la « Société ») propose à un cercle restreint d'investisseurs de souscrire à une augmentation de capital destinée à financer l'acquisition de la participation de PHYLINVEST dans la SCI PHYLHEUS, soit 78 % de son capital. L'opération doublerait la taille du patrimoine immobilier de la Société et devra être relutive pour ses actionnaires actuels.

Émetteur	Foncière COREALE, société par actions simplifiée à capital variable, créée en 2016
Nature de l'opération	Augmentation de capital en numéraire par émission d'actions nouvelles
Montant de l'émission	1 500 000 € (prime d'émission incluse)
Prix d'émission	230 € par action (dont valeur nominale : 100 € et prime d'émission : 130 €)
Nombre d'actions nouvelles	6 522 actions. Le montant exact s'établirait à 1 500 060 € en cas de souscription intégrale
Capital avant / après	10 035 actions avant l'opération ; 16 557 actions après, en cas de souscription intégrale
Dilution	Les actions nouvelles représenteraient environ 39,4 % du capital après l'opération ; les actionnaires actuels détiendraient 60,6 % (hors souscription de leur part)
Objet	Acquisition de 9 550 parts de la SCI PHYLHEUS (78 % du capital) pour environ 1,4 M€
Période de souscription	Du 15 novembre 2026 au 31 décembre 2026
Souscription minimale	20.000 € / 87 actions
Jouissance des actions	A compter de la réalisation de l'augmentation de capital
Société de gestion	ARIANE FINANCE, société de gestion de portefeuille, dans le cadre d'une convention de délégation de gestion

2. Présentation de la Société

Historique et patrimoine

Créée en 2016, la Foncière COREALE s'est constitué progressivement un portefeuille de 10 locaux commerciaux, situés pour l'essentiel à Paris intra-muros, en pied d'immeubles. Ce portefeuille représente quelque 5,7 millions d'euros et génère une rentabilité locative de l'ordre de 6,5 %. Le capital est détenu par

une vingtaine d'actionnaires, qui ont apporté depuis l'origine environ 1,4 million d'euros de fonds propres (capital et primes d'émission).

La Société recourt à de l'endettement bancaire à taux fixe sur longue durée (15 ans) afin de profiter de l'effet de levier procuré par l'écart entre le rendement locatif de ses actifs (6 à 7 %) et son coût moyen de financement. L'endettement résiduel représente quelque 3,3 millions d'euros à fin 2026. Ce mode de financement donne une vision de long terme et n'interdit pas de réaliser des arbitrages, y compris avant l'échéance des emprunts.

Stratégie d'investissement

La Société investit dans des murs de boutiques et de magasins afin de générer des revenus locatifs récurrents et sécurisés dans une perspective de détention de long terme. Sa sélection d'actifs est opportuniste, sans allocation sectorielle ou géographique prédéterminée. Elle cible des actifs de taille intermédiaire, généralement inférieure à 1 M€, peu ciblés par les grands investisseurs institutionnels. Les critères suivants guident ses acquisitions :

- boutiques de « pieds d'immeubles » de 30 à 100 m², situées sur des axes commerçants à forte commercialité, principalement à Paris intra-muros et, plus marginalement, dans de grandes agglomérations ;
- mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs ;
- recherche de locaux vides ou loués à des loyers inférieurs aux valeurs locatives de marché, afin de capter un potentiel de revalorisation à la relocation ou au déplafonnement.

Gestion déléguée

ARIANE FINANCE assure, par délégation, la gestion d'actifs (valorisation du patrimoine, programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement), la gestion locative (locataires, entretien, facturation et recouvrement des loyers) ainsi que la gestion administrative et comptable de la Société.

Situation actuelle

L'objectif actuel est de suivre le plan de remboursement des emprunts tout en maintenant un résultat comptable équilibré. Les actifs immobilisés sont amortis sur 30 ans, ce qui permet de rapprocher le résultat imposable de la trésorerie sans préjuger d'une perte de valeur des actifs. Certains actifs sont en cours de re-commercialisation, l'objectif étant de revenir rapidement à un taux d'occupation proche de 100 %.

3. Objet de l'augmentation de capital : l'acquisition de PHYLHEUS

La SCI PHYLHEUS

COREALE a participé à la création de la SCI PHYLHEUS et en détient aujourd'hui 9,9 % du capital (1 205 parts), pour un investissement de 125 k€. PHYLHEUS est propriétaire de 8 actifs commerciaux loués à 9 locataires, pour un prix de revient de 4,8 millions d'euros et une rentabilité locative de 7,5 % (loyers hors taxes hors charges rapportés au prix de revient complet). Elle a été constituée et est gérée par la même société de gestion que COREALE. L'endettement résiduel de PHYLHEUS représente quelque 1,8 million d'euros à fin 2026, à des taux compris entre 1,0 % et 1,4 %. PHYLHEUS est fiscalement transparente.

Actif	Surface (m²)	Prix de revient (k€)	Loyer annuel (€)	Remarque
3 bis rue Durantin, Paris 18e	45,3	469	36 000	
2 rue Ballu, Paris 9e	30,0	332	26 002	
96 rue Cambronne, Paris 15e	118,0	1 329	82 450	Local scindé en deux unités ; la plus petite est vacante
78 rue de Patay, Paris 13e	51,0	246	33 171	
33 rue Violet, Paris 15e	48,0	345	28 990	
3 rue Poissonnière, Paris 2e	110,0	1 074	75 758	
112 bis rue Championnet, Paris 18e	55,0	459	29 775	En re-commercialisation
163 bis rue de Vaugirard, Paris 15e	62,7	502	42 888	
Total	**520,0**	**4 757**	**355 035**	

Loyer annuel hors taxes hors charges : loyer actuel ou, pour les locaux non loués, valeur locative de marché estimée.

Prix et financement

COREALE envisage de racheter à PHYLINVEST ses 9 550 parts (78,2 % du capital de PHYLHEUS) pour un montant de 1,4 million d'euros, soit environ 147 € par part. Cette opération serait financée par la présente augmentation de capital de 1,5 million d'euros ; le solde est destiné au règlement des droits d'enregistrement.

Répartition du capital de PHYLHEUS	Parts	%	Prix de revient (€)
PHYLINVEST (vendeur)	9 550	78,2 %	971 000
ARIANE PROPERTY	1 459	11,9 %	145 900
Foncière COREALE	1 205	9,9 %	124 980
Total	**12 214**	**100,0 %**	**1 241 880**

Sur la base des comptes de PHYLHEUS au 31 décembre 2025 et d'une valorisation des actifs à 5 % de capitalisation des loyers, avec une décote de prudence de 10 %, la valeur réévaluée des fonds propres de PHYLHEUS ressort à environ 3,5 millions d'euros, soit près de 289 € par part, contre un prix de rachat envisagé d'environ 147 € par part. Les états financiers de PHYLHEUS au 31 décembre 2025 sont disponibles sur demande.

Impact estimé sur la valeur de COREALE

Dans l'hypothèse d'un taux d'occupation de 100 % au 31 mars 2027, la société de gestion estime la plus-value latente nette de COREALE à environ 2,1 millions d'euros avec PHYLHEUS (soit près de 128 € par action pour 16 557 actions) contre environ 0,5 million d'euros sans l'opération (soit près de 53 € par action pour 10 035 actions). Ces chiffres sont des estimations, fondées sur des hypothèses de valorisation et d'occupation qui peuvent ne pas se réaliser.

Statut de l'opération. L'opération est en cours de négociation.

4. Contexte de marché et valorisation

L'immobilier coté, indicateur avancé du non coté, envoie un signal de stagnation des valeurs : la décote des foncières cotées sur actif net réévalué ajusté de l'effet de levier est proche de 20 %, contre une moyenne de 10 % après les crises immobilières précédentes. Avec une OAT indexée sur l'inflation à 10 ans de 2,1 % fin août 2026, le taux de capitalisation théorique serait de 5,4 %, alors que les véhicules de placement utilisent plutôt 4,5 % dans leurs évaluations.

COREALE retient pour sa part des taux de capitalisation de 5 % à Paris et de 6 % en région ou pour les actifs atypiques, ce qui rend ses valorisations plutôt conservatrices, même avant provisions conjoncturelles. Pour rappel, la valorisation d'un actif est égale à ses loyers divisés par le taux de capitalisation : plus ce taux est élevé, plus la valeur est faible. Une étude de l'Apur publiée en octobre 2026 confirme, selon la Société, la profondeur et la fluidité du segment des actifs de moins d'1 M€.

5. Modalités de souscription

Personnes concernées	cercle restreint d'investisseurs ; droit préférentiel de souscription ou délégation de ce droit des actionnaires actuels, selon les statuts et la décision de l'assemblée
Période de souscription	Du 15 novembre 2026 au 31 décembre 2026 ; clôture anticipée possible dès souscription intégrale
Souscription minimale	20.000 euros
Libération des actions	intégralement en numéraire à la souscription, par virement sur le compte de la Société
Décision d'émission	décision de l'assemblée générale du 11 juin 2025 (quatrième résolution)
Agrément	clause d'agrément des nouveaux associés

Pour souscrire, l'investisseur suit les étapes suivantes :

1. lire la présente notice et conserver un exemplaire ;
2. compléter et signer le bulletin de souscription figurant en annexe, accompagné d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile ;
3. adresser le bulletin à la Société et régler le montant de la souscription par virement ;
4. recevoir la confirmation de souscription et l'attestation d'inscription en compte des actions après réalisation de l'augmentation de capital.

6. Facteurs de risques

L'investisseur est invité à examiner attentivement les risques suivants, qui ne sont pas exhaustifs.

Risque	Description
Perte en capital	La valeur des actions dépend de celle du patrimoine immobilier, du niveau des loyers et de l'endettement. Le capital investi n'est pas garanti et la valeur de l'action peut baisser.

Risque	Description
Liquidité	L'investissement est envisagé à moyen-long terme. Les actions ne sont pas admises sur un marché réglementé. La Société organise des événements de liquidité et peut racheter des actions, mais sans garantie de délai ni de prix, et sous réserve des statuts et de ses capacités de financement.
Effet de levier et taux	La Société est endettée (3,3 M€ à fin 2026) à taux fixe. Une baisse des loyers ou de la valeur des actifs accroît l'impact de la dette sur la valeur de l'action et peut compliquer le remboursement des emprunts.
Vacance et re commercialisation	Certains locaux de COREALE et de PHYLHEUS sont en cours de re commercialisation (notamment quai de l'Oise, rue Championnet et rue Cambronne). Une vacance prolongée ou une relocation à des loyers inférieurs aux prévisions réduirait les revenus.
Valorisation	La valeur des actifs repose sur des estimations de la société de gestion (taux de capitalisation, valeurs locatives) et non sur des expertises indépendantes. Un relèvement des taux de capitalisation réduirait la valeur du patrimoine.
Concentration	Le patrimoine est concentré sur les commerces de pieds d'immeubles, principalement à Paris. Il est exposé à l'évolution du commerce de centre-ville, à la copropriété et à la solvabilité des locataires.
Opération PHYLHEUS	L'acquisition n'est pas finalisée à la date de cette notice. Son prix, son calendrier dépendent d'hypothèses qui peuvent évoluer. Les estimations d'impact sont données à titre indicatif.
Dépendance à la société de gestion	L'activité de la Société repose sur la convention de délégation de gestion avec ARIANE FINANCE.
Dilution	Les actionnaires qui ne souscrivent pas verront leur participation diluée (voir section 1).

7. Revenus et sortie de l'investissement

L'investissement est envisagé dans une optique patrimoniale de moyen-long terme. L'objectif est de constituer un flux de revenus récurrents, qui pourront être distribués sous forme de dividendes ou de remboursements de capital après extinction des emprunts actuels. Aucune distribution n'est garantie.

Une cession de tout ou partie des actifs reste envisageable selon les conditions de marché et les souhaits de sortie des actionnaires. La cession des actions peut être négociée sur la base d'un taux de capitalisation des loyers, méthode utilisée par la société de gestion pour évaluer les actifs. Des événements de liquidité sont organisés régulièrement pour les actionnaires souhaitant arbitrer ou récupérer leur capital.

8. Gouvernance et information des actionnaires

- **Président :** Jean-Luc HEUSSLER
- Un bulletin d'information trimestriel, un rapport annuel et une assemblée générale annuelle.
- Possibilité pour les actionnaires de visiter les actifs détenus par la Société.

9. Fiscalité

Les informations ci-dessous sont générales et ne constituent pas un conseil fiscal. Elles dépendent de la situation personnelle de chaque investisseur et de la réglementation en vigueur à la date de souscription.

- Les dividendes et les plus-values de cession d'actions perçus par une personne physique résidente fiscale en France relèvent en principe du régime des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values mobilières (prélèvement forfaitaire unique ou option pour le barème progressif), aux taux en vigueur.
- La Société est soumise à l'impôt sur les sociétés. PHYLHEUS est fiscalement transparente.
- Les souscriptions à l'augmentation de capital de COREALE peuvent s'effectuer sur un PEA ou PEA-PME.
- Elles peuvent également s'effectuer en démembrement de propriété (nue-propriété / usufruit)

Chaque investisseur est invité à consulter son conseiller fiscal avant de souscrire.

10. Contact et informations complémentaires

Pour toute information sur l'opération, la stratégie de COREALE ou les comptes de PHYLHEUS, vous pouvez contacter la Société :

Société	Foncière COREALE – SAS à capital variable – RCS 818 023 566 Siège social : 6 square Henry Paté 75016 PARIS
Interlocuteur	Jean-Luc HEUSSLER, président
Courriel / téléphone	Jean-luc.heussler@coreale.com +33(0)6 3366 1521
Documents disponibles	Statuts, derniers comptes de la Société, comptes de PHYLHEUS au 31/12/2025, détail du patrimoine, sur demande

Fait à Paris, le 5 novembre 2026

Jean-Luc HEUSSLER

Président

Avertissement. Investir dans les actions de la Foncière COREALE comporte un risque de perte en capital, une liquidité limitée et l'absence de rendement garanti. L'investisseur doit lire l'intégralité de cette notice, en particulier la section « Facteurs de risques », avant de prendre sa décision. Cette notice ne constitue ni un prospectus ni une offre au public de titres financiers ; elle n'a pas été soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Annexe – Bulletin de souscription

Augmentation de capital de la Foncière COREALE – prix d'émission : 230 € par action.

Nom et prénom / dénomination	
Date et lieu de naissance / n° RCS	
Adresse	
Courriel et téléphone	
Nombre d'actions souscrites	
Montant total (nombre × 230 €)	
Mode de règlement	Virement sur le compte de la Société : **Titulaire du compte :** FONCIERE COREALE - 6 SQUARE HENRY PATE - 75016 PARIS Identifiant international de compte bancaire : IBAN : FR76 1027 8056 0000 0209 0450 171 BIC : CMCIFR2A

Je déclare avoir reçu et pris connaissance de la notice d'information, notamment de la section « Facteurs de risques », et avoir conscience que mon investissement peut entraîner une perte en capital et présente une liquidité limitée. Je souscris au nombre d'actions indiqué ci-dessus aux conditions de la notice.

Fait à ……, le ……

Signature précédée de la mention « Bon pour souscription de … actions » :