



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°18

PÉRIODE ANALYSÉE : 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2023

Valable du 01/04/2023 au 30/06/2023



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Cher(e)s associé(e)s,

Après un bon bilan 2022 et malgré un contexte incertain, le développement de Cœur de Régions se poursuit grâce à une collecte dynamique de plus de 35 M€ sur ce premier trimestre 2023. La capitalisation de votre SCPI dépasse ainsi les 220M€ au 31.03.2023.

Au cours de ces trois premiers mois de l'année, 9 acquisitions sont venues renforcer le patrimoine de Cœur de Régions, qui totalise à présent 57 actifs dont 50,33 % de bureaux, 27,43 % de locaux d'activités et 22,24 % de commerces. Ces 9 acquisitions, pour un volume de l'ordre de 24 M€, permettent de conserver la granularité du portefeuille immobilier en restant aligné avec la stratégie de diversification sectorielle et géographique de votre SCPI.

Parmi les acquisitions du trimestre, 3 actifs situés dans le Sud-Ouest de la France et loués à ENEDIS ou EDF dans le cadre de baux fermes, offrent des investissements sécurisés et de qualité pour un rendement acte en main de 6,56%.

De même, le nombre de locataires de votre SCPI croît fortement pour atteindre 95 locataires au 31.03.2023. Les équipes de gestion ont été renforcées en vue de maintenir la même qualité de gestion et de proximité avec nos locataires. La situation locative demeure stable avec un taux d'occupation financier de 97,3 %.

L'arrivée du printemps est aussi annonciatrice de la publication du rapport annuel de l'exercice précédent. Les valeurs d'expertise 2022 progressent légèrement par rapport à 2021, de même que la valeur de reconstitution (+0,81%). Cette dernière s'établit donc à 697,34 € par part, soit une marge confortable de 5,8% par rapport au prix de souscription de 659€. Nous estimons qu'un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution est un atout favorable à la protection de votre capital.

Avec un prix de part à 659€ depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2022 et un premier acompte sur dividende de 10,13€ par part, notre objectif de taux de distribution de dividendes 2023 reste supérieur à 6 % net de frais de gestion.

Toute l'équipe de Sogenial Immobilier se tient à votre disposition et reste mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour cette année 2023.

Jean-Marie Souclier,  
Président

#### 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. Sogenial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

659 €



ENTRÉE EN JOUISSANCE

1<sup>er</sup> jour  
du 6<sup>e</sup> mois



DIVIDENDE TI 2023

10,13 €  
par part

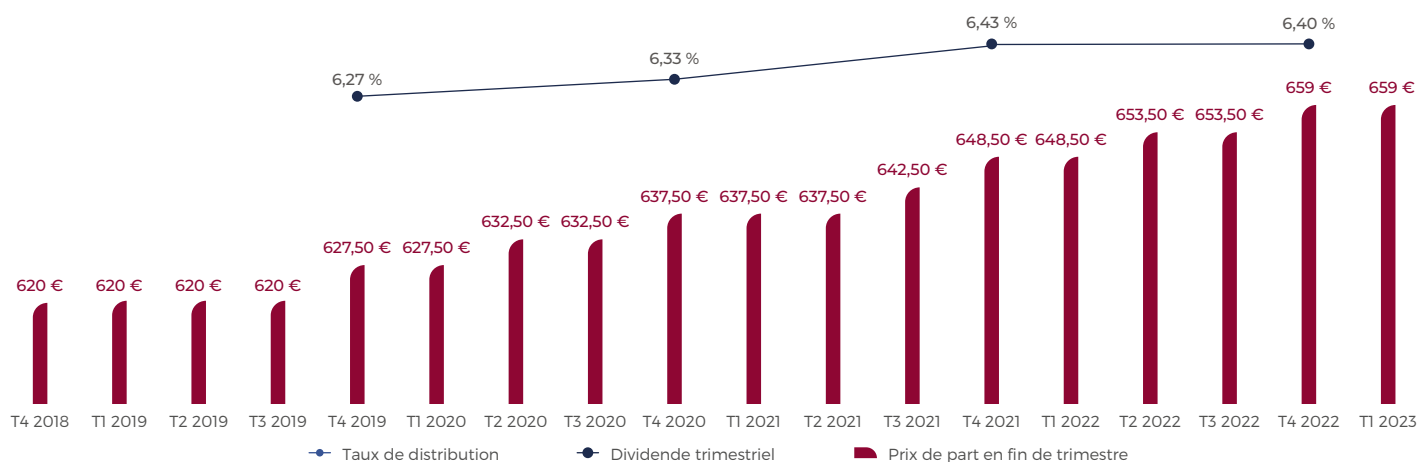


TAUX DE DISTRIBUTION 2022

6,40 %

Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

## L'ÉVOLUTION PAR TRIMESTRE



\*Un acompte de 9,93€ + une redistribution de 0,30€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2020, soit un montant de 10,23€.

\*\* Un acompte de 10,31€ + une redistribution de 0,48€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2021, soit un montant de 10,79€.

### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

「 6,40 % 」

Le Taux de Distribution remplace le TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché).

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.



Actif de Cluses acquis en janvier 2023

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### TRI 5 ANS

「 N/A\* 」

\*Historique inférieur à 5 ans

Le 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.



Actif de Bobigny, acquis en décembre 2022



Actif de Dax, acquis en mars 2023

## VALORISATION FINANCIÈRE



AU 31/03/2023

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/03/2023

Prix de souscription	659,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	79,08 €
Valeur de retrait	579,92 €
Capitalisation	229 471 049 €
Nombre d'associés	5 209
Nombre de parts	348 211
Effet de levier*	10,57%

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

Montant par part	10,13 €
Date de versement	28 avril 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 28 juillet

	2T 2022	3T 2022	4T 2022	1T 2023
Revenus fonciers	10,01 €	10,05 €	7,02 €	9,96 €
Revenus financiers	0,35 €	0,34 €	0,33 €	0,17 €
Plus-value de cession	-	-	3,07 €*	-
Revenus distribués	10,36 €	10,39 €	10,42 €**	10,13 €

\* Dont un impôt de 0,89 € avait déjà été réglé au Trésor Public.

\*\*Ce montant intègre une plus-value de cession pour laquelle un impôt avait été payé pour votre compte.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## LE MARCHÉ DES PARTS

	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Nouvelles parts souscrites	50 618	35 338	62 732	53 783
Retraits de parts	381	35	220	360
Capital nominal	98 486 500 €	116 138 000 €	147 394 000 €	174 105 500 €
Capitalisation	127 736 990,50 €	151 792 366 €	194 265 292 €	229 471 049 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/03/2023.

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

Valeur de réalisation	577,90 €
Valeur de reconstitution*	697,34 €
Taux de distribution 2022	6,40 %
Valeur IFI (par part)	466,51 €

\*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais de notaires, droits d'enregistrement et commissions de souscription et d'intermédiaire).

## CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Régionale Diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	18-31
Date de délivrance	27 novembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans

La valeur de reconstitution intègre dorénavant les commissions d'intermédiaire pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI. Pour information, la valeur de reconstitution de 2022 par part s'établirait à 679,03 € en cas de maintien de la méthode de calcul utilisé en 2021.



## SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



AU 31/03/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE



57

ACTIFS

98 731 m<sup>2</sup>

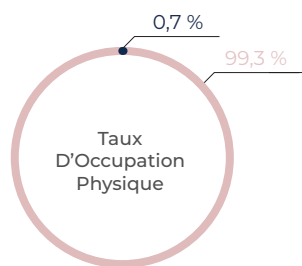
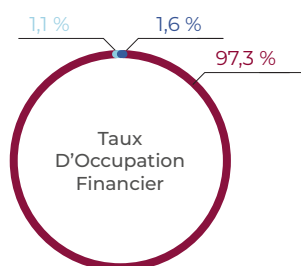
SURFACE GLOBALE



95

LOCATAIRES

## TAUX D'OCCUPATION



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier\*
  - Sous franchise et palier
- Locaux Vacants
- Recherche de locataire
  - Taux d'Occupation Physique\*\*

\* 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).

\*\* 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 Régions.

## CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

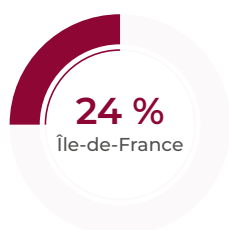
## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élève à 2 035 158 €.

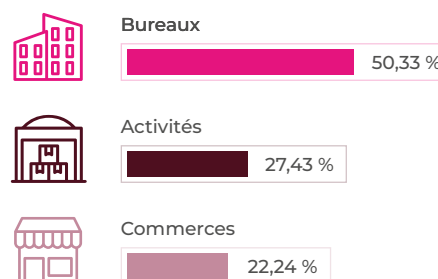
Le taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 s'élève à 90,53 % :

Ce taux s'explique par l'entrée de nouveaux locataires soumis à une procédure interne de référencement allongeant les délais de recouvrement.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## RÉPARTITION SECTORIELLE



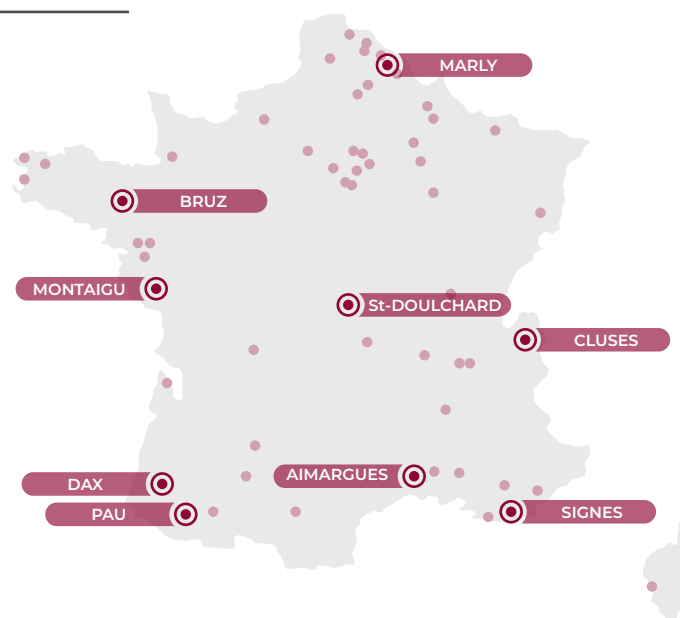
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



AU 31/03/2023

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

**CLUSES**

Locataire : Vetir (Gemo)  
 Surface : 1 234 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : janvier 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 6,87 %

**SIGNES**

Locataire : Savor Créations  
 Surface : 3 600 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : février 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 6,87 %

**AIMARGUES**

Locataire : Crèche Attitude  
 Surface : 246 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : février 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 6,29 %

**BRUZ**

Locataire : Crèche Attitude  
 Surface : 250 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : février 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 6,29 %

**MONTAIGU**

Locataire : Crèche Attitude  
 Surface : 307 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : février 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 7,22 %

**SAINT-DOULCHARD**

Locataire : Crèche Attitude  
 Surface : 260 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : février 2023  
 Typologie : commerce  
 Taux de rendement AEM : 6,83 %

**MARLY**

Locataires : Enedis & EDF  
 Surface : 8 044 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : mars 2023  
 Typologie : bureaux  
 Taux de rendement AEM : 6,75 %

**PAU**

Locataire : Enedis  
 Surface : 3 366 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : mars 2023  
 Typologie : bureaux  
 Taux de rendement AEM : 6,45 %

**DAX**

Locataire : Enedis  
 Surface : 2 342 m<sup>2</sup>  
 Acquisition : mars 2023  
 Typologie : bureaux  
 Taux de rendement AEM : 6,21 %

Exemples d'investissements ne préjugant pas des 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 annuel

**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.

### 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 transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

### Revenus fonciers (loyers encaissés)

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

Les associés qui sont à la fois personnes physiques et propriétaires d'immeubles nus peuvent bénéficier du régime micro foncier, à la condition que leur revenu brut foncier annuel n'excède pas 15.000,00 €. 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 dit « 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 SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant aux frais de mutation.

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

Depuis le 1er janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciées au niveau de la SCPI (plus-value sur immeuble) et les plus-values réalisées au niveau des personnes physique (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 1er euro selon le barème suivant :

De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x ½ <sub>10</sub>
De 60 001 € à 100 000 €	2 %
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV - (100 000 - PV) x ½ <sub>10</sub>
De 110 001 € à 150 000 €	3 %
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x ¼ <sub>100</sub>
De 160 001 € à 200 000 €	4 %
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 2 <sub>100</sub>
De 210 001 € à 250 000 €	5 %
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 2 <sub>100</sub>
> 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 basé 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

4 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 par lettre recommandée auprès de la société de gestion, un remboursement des parts (retrait). 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. Cœur de Régions, 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 modifications d'adresse doit être transmise à la société de gestion accompagnée d'un justificatif de domicile de moins de trois mois.



SOGENIAL IMMOBILIER • Société de gestion de portefeuille,  
Agrément AMF n°GP-12000026

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris 📞 01 42 89 19 52 ✉ contact@sogenial.fr

Services associés : 01 83 62 64 95

