

Bulletin Trimestriel d'Information N°29

3^{ème} trimestre 2020



Valable du 30.09.2020 au 31.12.2020

Le mot de Sogénial Immobilier

Chers associés,

La situation locative de votre SCPI se normalise avec une remontée du taux d'occupation financier à 86,75%. Les mesures d'accompagnement prises au 2^{ème} trimestre ont permis de pérenniser nos locataires, et donc les loyers versés, sur du long terme. Nous allons poursuivre la gestion de proximité qui fait l'ADN de notre SCPI et visons un taux d'occupation financier de 90 % pour la fin de l'année.

Nous avons poursuivi les investissements avec l'achat d'un supermarché Bio dans le centre-ville de Montpellier délivrant un rendement net de 6,50%. Cette acquisition vient renforcer le secteur de l'alimentaire dans votre SCPI, il pèse désormais plus de 35 % des loyers de Cœur de Ville et a fortement contribué à la résilience de votre SCPI ces derniers mois.

L'ensemble de ces éléments nous amène à revoir positivement nos prévisions de distribution de dividendes en portant notre DVM du trimestre à 5,20 % (base annuelle).

La gestion prudente et dynamique de Cœur de Ville a de nouveau été reconnue en 2020 avec deux nouvelles distinctions : le prix de la meilleure SCPI Commerces édition 2020 attribuée par le magazine Gestion de Fortune lors des Victoires de la Pierre Papier et une Victoire d'Argent décernée par le magazine « Le Particulier » dans son édition du mois d'Octobre.

Nous vous remercions pour votre confiance et nous assurons tout mettre en oeuvre pour préserver sur le long terme la performance de votre épargne.



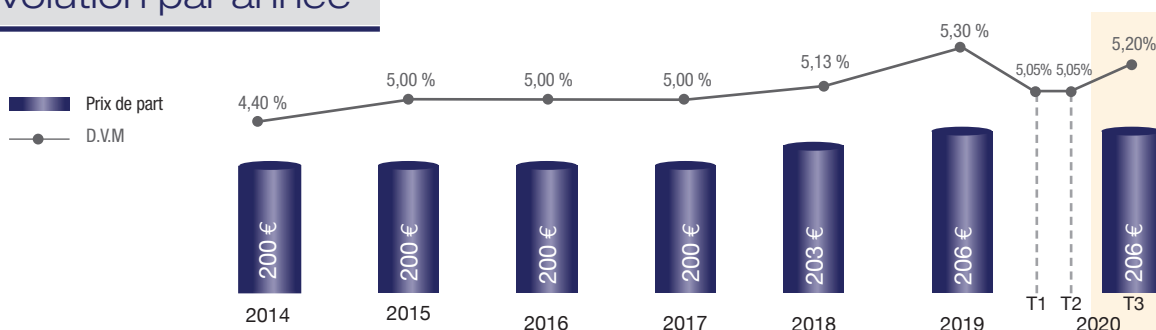
La Société de Gestion

L'essentiel



* Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

Evolution par année



Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

Valorisation financière au 30 septembre 2020

CAPITAL	
Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription (12%)	24,72 €
Valeur de retrait (à partir du 09/10/2020)	181,28 €
Capitalisation au 30/09/2020	14 346 252,00 €
Nombre d'associés	259
Nombre de parts	69 642
Effet de levier*	32,74 %

* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	5,20%
Montant par part	2,68 €
Date de versement	24 octobre 2020
Date du prochain versement	15 février 2021

D.V.M. T3 2020

5,20%

* Les performances passées ne laissent présager en rien les performances futures.

	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/20
Nouvelles parts souscrites	3 918	4 826	1 972	3 115
Retrait de parts	250	0	121	0
Capital nominal	9 576 000,00 €	10 348 160,00 €	10 644 320,00 €	11 142 720,00 €
Capitalisation*	12 329 100,00 €	13 323 256,00 €	13 704 562,00 €	14 346 252,00 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 30/09/2020.

Distribution des dividendes

	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
Revenus fonciers	2,36 €	2 26 €	2,29 €	2,38 €
Revenus financiers	0,36 €	0,34 €	0,31 €	0,30 €
Revenus distribués	2,72 €	2,60 €	2,60 €	2,68 €

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).

CARACTÉRISTIQUES	
Typologie d'investissement	Murs de magasins
Capital	Variable
Date de création	18 mars 2013
N° Visa AMF	13-04
Durée de la SCPI	99 ans

VALEUR DE RÉFÉRENCES AU 31.12.2019

Valeur de réalisation	182,49 €
Valeur de reconstitution	213,44 €
Rentabilité par part (DVM 2019)	5,30 %
Report à Nouveau	22 % *

* Exprimé en pourcentage de dividendes versés en 2019.

Vie Sociale de Cœur de Ville

Toutes les résolutions présentées lors de l'assemblée Générale du 24 Septembre ont été adoptées dont l'augmentation de commission de souscription qui est passée à 12% TTC, prime d'émission incluse (09/10/2020).



Pharmacie Lafayette - Limoges (87).



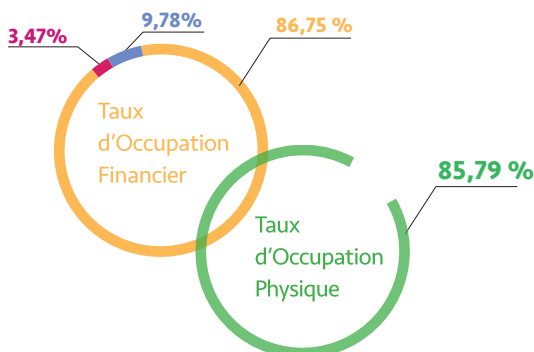
Boutique PROMOD - Centre-ville Agen (47).

Exemples d'investissements ne préjugent pas des investissements futurs.

Situation du patrimoine immobilier au 30 septembre 2020



Taux d'occupation



- Locaux Occupés — Taux d'Occupation Financier*
- Locaux vacants — Recherche de locataire
- Sous franchise***
- 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 S.C.P.I. Coeur de Ville.

*** Deux actifs sous franchise (Limoges et Paris), soit 260 m².
Libération du local commercial à Montrouge (110 m²)

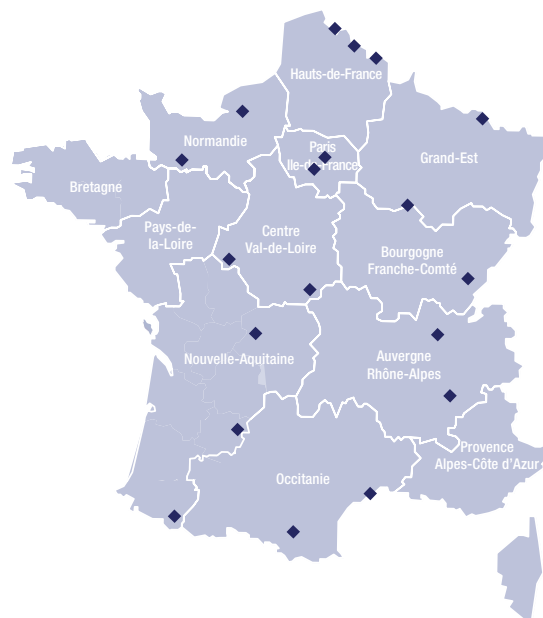
Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 3^e trimestre 2020.

Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 3^e trimestre 2020 s'élève à 304 235,35 €.

Evolution du patrimoine

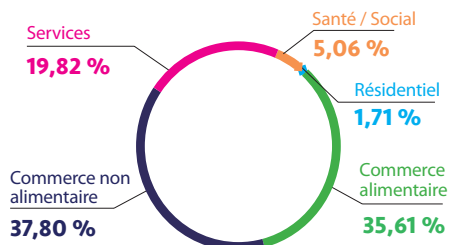


ACTIFS 20

LOCATAIRES 21



RÉPARTITION SECTORIELLE¹



¹ Ventilation secteur d'activité par rapport au loyer.

Acquisition du trimestre



MONTPELLIER Centre-ville - 562 m² - Locataire : La Vie Saine

Acquisition d'un supermarché bio La Vie Saine situé en plein cœur du centre-ville de Montpellier.

Dans le cadre de la vente de ses murs, développant 562 m², l'enseigne La Vie Saine s'est engagée sur **un bail de 12 années ferme**. Le groupe est en plein développement avec plus de 16 points de vente en France.

L'enseigne bénéficie, entre autres, de l'engagement des consommateurs pour un retour au « manger mieux ».

► Taux de rendement : 6,5% acte en main.



Le présent paragraphe :

- 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 TRESORERIE)

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 REALISEES 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 (traitements 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 IMMOBILIERES > 50 000,00 €

Depuis le 1^{er} 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 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-RESIDENTS 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.

■ IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

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

10 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

■ MODALITES 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 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 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 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 1200026

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris
Tél. : 01.42.89.19.52 E-mail : contact@sogenial.fr
Site internet : www.sogenial.fr

Service commercial : 01 83 62 65 16