

# Bulletin Trimestriel d'Information N°30

4<sup>ème</sup> trimestre 2020



Valable du 01.01.2021 au 31.03.2021

## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers associés,

Après une année 2020 très particulière, votre SCPI Cœur de Ville investie en commerces, aura maintenu son cap dans un contexte inédit. En effet, le montant du dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 s'élève à 3,03 euros et vous sera versé le 1<sup>er</sup> février 2021. Ainsi la distribution sur valeur de marché (DVM) 2020 est de 5,30% et positionne naturellement votre SCPI en tête des SCPI Commerces. Ces résultats sont obtenus grâce à plusieurs facteurs, notamment la poursuite de notre programme d'acquisitions qui s'est traduit sur ce dernier trimestre par 2 nouveaux commerces détenus par votre SCPI, ainsi que par la qualité de signature des locataires. Nous conservons une forte proximité avec les locataires, ce qui nous a permis d'aménager pour certains le paiement de leurs loyers sur l'exercice 2020. Cela s'est donc traduit par un taux d'occupation financier moyen 2020 de 88,71% et un taux de recouvrement supérieur à 96,3%, témoin d'échanges fructueux avec les locataires.

Nous restons prudents face au contexte qui comprend toujours des incertitudes sur un plan sanitaire et économique, mais nous sommes également confiants dans le secteur des commerces de proximité dont l'utilité économique n'est plus à démontrer, malgré la croissance du e-commerce, et qui présente un réel moteur de performance.

Toute l'équipe Sogénial Immobilier vous souhaite une bonne année 2021, ainsi qu'une santé de fer.

**Inès Dias et Jean-Marie Soulier**  
Directeurs Généraux

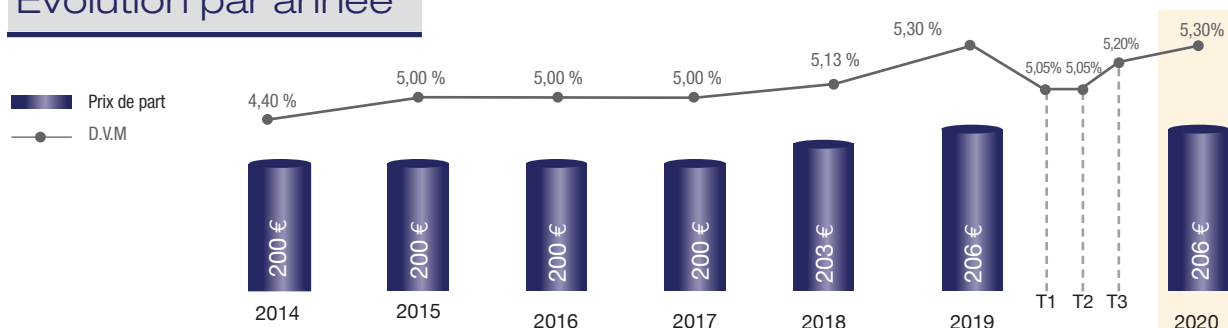


## L'essentiel



\*Un acompte de 2,73€ + une redistribution de 0,30€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2020, soit un montant de 3,03€.

## Evolution par année



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

# Valorisation financière au 31 décembre 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 31/12/2020	15 228 344,00 €
Nombre d'associés	277
Nombre de parts	73 924
Effet de levier*	28,67 %

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	5,30 %
Montant par part	3,03 €
Date de versement	1 <sup>er</sup> février 2021
Date du prochain versement	19 avril 2021

D.V.M. 2020

5,30%

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

	31/03/2020	30/06/2020	30/09/20	31/12/20
Nouvelles parts souscrites	4 826	1 972	3 115	4 282
Retrait de parts	0	121	0	0
Capital nominal	10 348 160,00 €	10 644 320,00 €	11 142 720,00 €	11 827 840,00 €
Capitalisation	13 323 256,00 €	13 704 562,00 €	14 346 252,00 €	15 228 344,00 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/12/2020.

## Distribution des dividendes

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020
Revenus fonciers	2,26 €	2,29 €	2,38 €	2,43 €
Revenus financiers	0,34 €	0,31 €	0,30 €	0,30 €
Revenus distribués	2,60 €	2,60 €	2,68 €	2,73 €* +0,30€*

\*Un acompte de 2,73€ + une redistribution de 0,30€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2020, soit un montant de 3,03€.

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

VALEURS 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.



Magasin Action - Nord-est d'Angoulême (16).



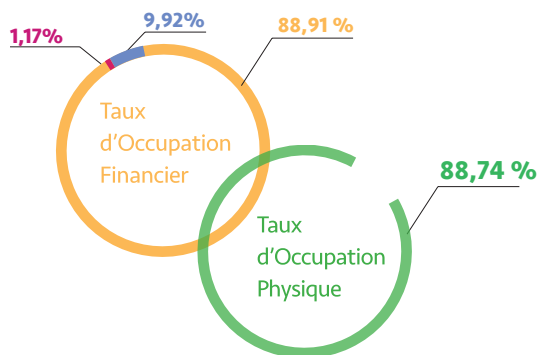
Boutique PROMOD - Centre-ville Agen (47).

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020



## Taux d'occupation



- Locaux Occupés :
  - Taux d'Occupation Financier\*
  - Sous franchise\*\*
- 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).

\*\* Un actif sous franchise - Valenciennes (Accessoires Téléphone), soit 124 m<sup>2</sup>.

Relocation : Montrouge (locataire : Art et Fenêtres)

\*\*\* 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.

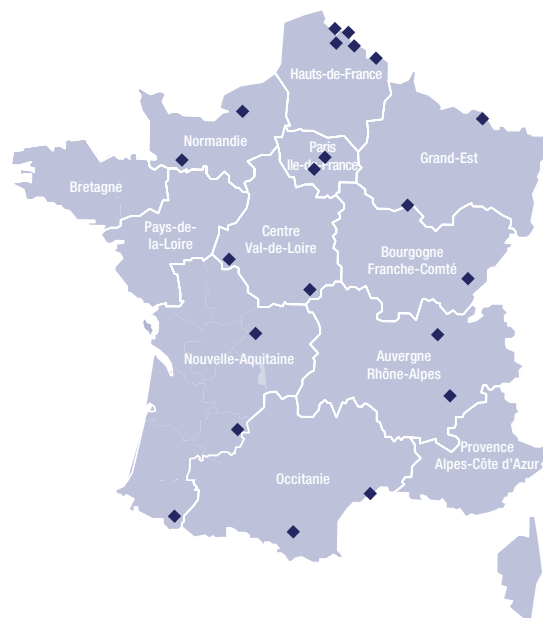
## Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

## Situation locative

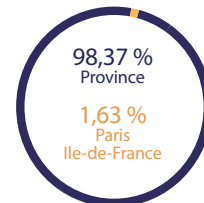
Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 274 766,82 €.

## Evolution du patrimoine

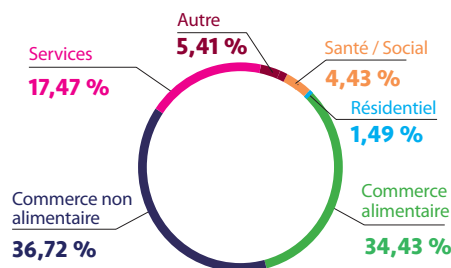


ACTIFS 22

LOCATAIRES 23



### RÉPARTITION SECTORIELLE<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Ventilation secteur d'activité par rapport au loyer.

## Acquisitions du trimestre



### Proche Périphérie de ROUBAIX (Croix 59) - Locataire : L'atelier du lunetier

Groupement d'opticiens indépendants réparti sur 3 magasins, ils remettent à l'ordre du jour le savoir faire et la technicité. Avec un positionnement « retro-chic », ils apportent un conseil à haute valeur ajoutée couplé à des verres et montures d'excellence.

**Fin du bail en Aout 2029.**

**Taux de rendement : 5,60% acte en main.**



### Proche périphérie de LILLE (La Madeleine 59) - 365 m<sup>2</sup> - Locataire : Picard

Le groupe Picard Surgelés est une entreprise française spécialisée dans le commerce de détail de produits alimentaires surgelés. Elle est le chef de file français dans ce secteur, contrôlant près de 25 % du marché. Picard c'est plus de 1000 magasins et entrepôts en France

**Taux de rendement : 6.00% acte en main.**

**Bail : 6 ans ferme**



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 (retraitement 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](mailto:contact@sogenial.fr)  
Site internet : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Service commercial : 01 83 62 65 16