

# Bulletin Trimestriel d'Information N°31

1<sup>er</sup> trimestre 2021



Valable du 01.04.2021 au 30.06.2021

## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers associés,

Après avoir tenu ses objectifs 2020 au cœur d'un contexte inédit, votre SCPI Cœur de Ville a entamé 2021 sur la même lancée. Nos équipes restent très attentives à l'évolution de la situation. Notre politique de gestion pérenne, axée sur la proximité et la réactivité, nous avait conduit en 2020 à un taux de recouvrement des loyers supérieur à 92%.

Sur ce 1<sup>er</sup> trimestre, dans la continuité des mesures d'accompagnement amorcées sur 2020, notre taux d'encaissement de loyers s'élève à 92%, nous permettant de maintenir le taux de distribution de dividendes prévisionnels 2021 de votre SCPI Cœur de Ville à 5,30%, soit un acompte de dividendes de 2,73€ par part.

Coté acquisition, un nouvel actif situé en plein cœur de la zone commerçante du centre-ville de Lens, venant compléter le patrimoine de Cœur de Ville, sera mis en lumière.

D'un point de vue macroéconomique, il est important de distinguer les différentes typologies de commerces qui ne nécessitent pas les mêmes mesures d'accompagnement. Le patrimoine est composé d'un socle fort et résilient de commerces alimentaires non impactés par les fermetures administratives et nous n'avons aucune exposition sur la restauration. Nous restons toutefois extrêmement attentifs à l'évolution de la situation sanitaire et économique.

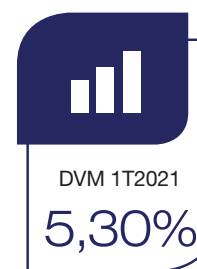
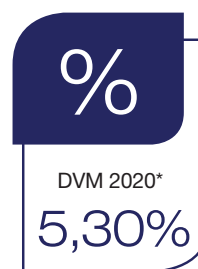
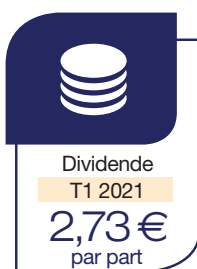
Nos équipes sont quotidiennement en contact avec les locataires pour avoir une vision précise et fine de la situation de chacun. Nous constatons par ailleurs une amélioration de notre taux d'occupation financier sur ce trimestre (90,5%).

Nous allons aborder ce deuxième trimestre de façon confiante en s'appuyant sur nos principales forces : proximité, réactivité, pérennité.

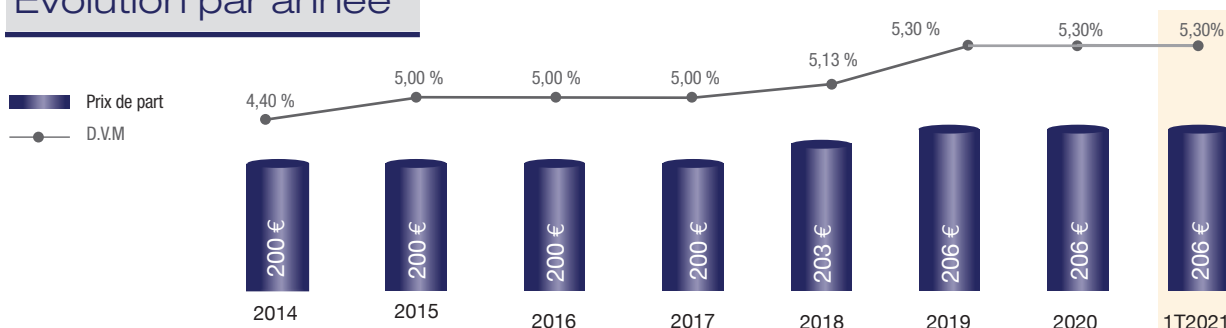
De même votre société de gestion est en fort développement et renforce ses effectifs pour le pôle immobilier, juridique, back et middle-office. L'équipe de Sogénial est également ravie de vous annoncer l'arrivée prochaine d'un outil extranet pour vous simplifier l'investissement et la gestion portant sur votre SCPI.

Inès Dias et Jean-Marie Soulier  
Directeurs Généraux

## L'essentiel



## Evolution par année



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

# Valorisation financière au 31 mars 2021

CAPITAL	
Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription (12% TTC)	24,72 €
Valeur de retrait (depuis le 09/10/2020)	181,28 €
Capitalisation au 31/03/2021	15 715 328,00 €
Nombre d'associés	291
Nombre de parts	76 288
Effet de levier*	27,63%

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	5,30%
Montant par part	2,73 €
Date de versement	15 avril 2021
Date du prochain versement	19 juillet 2021

— D.V.M. 1<sup>er</sup> trimestre 2021 —

5,30%

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

	30/06/2020	30/09/20	31/12/20	31/03/2021
Nouvelles parts souscrites	1 972	3 115	4 282	2 696
Retrait de parts	121	0	0	332
Capital nominal	10 644 320,00 €	11 142 720,00 €	11 827 840,00 €	12 206 080,00 €
Capitalisation	13 704 562,00 €	14 346 252,00 €	15 228 344,00 €	15 715 328,00 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/03/2021.

## Distribution des dividendes

	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021
Revenus fonciers	2,29 €	2,38 €	2,43 €	2 46 €
Revenus financiers	0,31 €	0,30 €	0,30 €	0,27 €
Revenus distribués	2,60 €	2,68 €	3,03 €*	2,73 €

\*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 31.12.2020	
Valeur de réalisation	180,91 €
Valeur de reconstitution	213,31 €
Rentabilité par part (DVM 2020)	5,30 %
Report à Nouveau	16 % *

\* Exprimé en pourcentage de dividendes versés en 2020.



L'Atelier du lunetier - Croix (59)

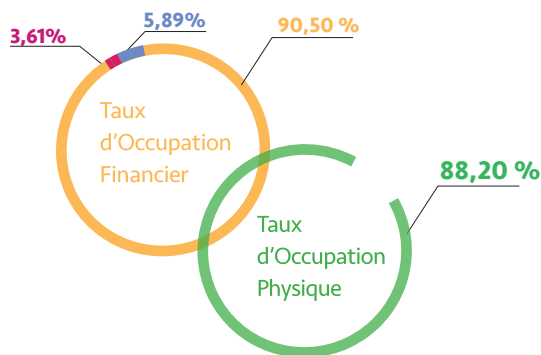


Boutique PROMOD - Centre-ville Agen (47).

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

# Situation du patrimoine immobilier au 31 mars 2021

## 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).

\*\* Franchise Art et Fenêtre (2 mois)  
Franchise Lily Tendance (1 mois)  
Franchise AM Innovation (1 mois)  
Franchise Atelier du Sourcil (1 mois)

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.

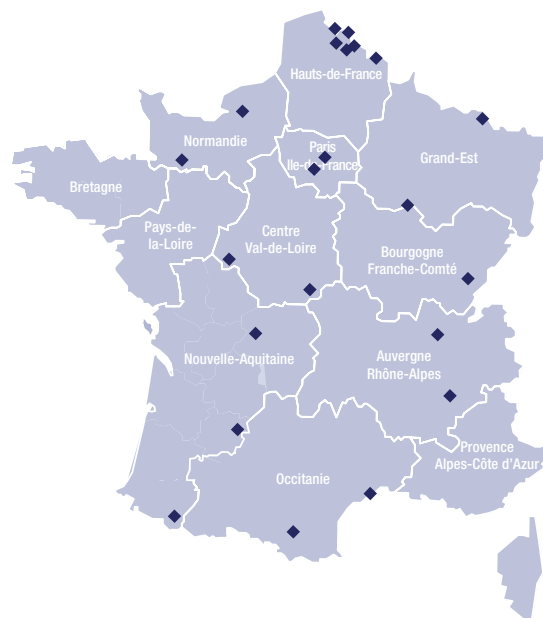
## Cessions

Cession le 5/01/2021, Agen, 3 lots (résidentiel).  
Nous avons eu l'occasion d'acquérir un immeuble en bloc à usage mixte résidentiel/commerces et de bénéficier ainsi d'un prix attractif. Afin de nous recentrer sur notre coeur de cible, la majeure partie des appartements a été cédée, ce qui nous a permis de réaliser une plus-value.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 s'élève à 288 423 €.

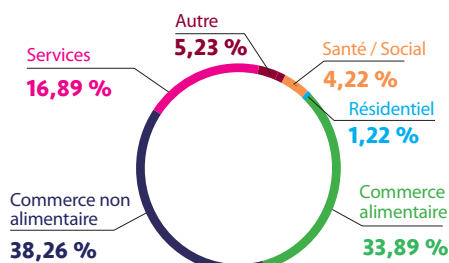
## Evolution du patrimoine



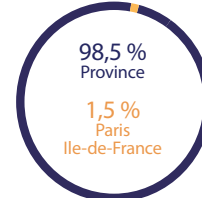
ACTIFS 23

LOCATAIRES 25

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



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



## Acquisitions du trimestre



### LENS Centre-ville – 241 m<sup>2</sup> – Locataire : Andiamo



Acquisition d'un local commercial à proximité immédiate de la gare de Lens et situé sur la principale artère commerçante du centre-ville. L'offre de proximité est composée de Sephora, H&M, le Furet du Nord et Picard participant au dynamisme de la rue.

L'agglomération lennoise constitue l'un des territoires les plus densément peuplés de France. L'actif jouit d'un flux de chalandise important.

L'enseigne indépendante propose à la vente des articles de décoration et d'équipement de la maison de qualité.

**Un bail de 9 ans a été signé en mars 2018.**

**Taux de rendement : 8,8% 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 (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 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