



SCPI  
CŒUR DE  
VILLE

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°33

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021 VALABLE DU 01.10.2021 AU 31.12.2021

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Cœur de Ville poursuit sa trajectoire avec un troisième acompte sur dividende de 2,73€ par part et maintient son objectif de distribution sur valeur de marché à 5,30%.

Nous constatons une forte amélioration des indicateurs de performance avec un taux d'occupation financier qui se stabilise à 94,40% et un taux de recouvrement des loyers sur ce troisième trimestre de 100%.

Le patrimoine de votre SCPI vient s'étoffer avec l'acquisition, sur la base d'un taux de rendement de 6,54% acte en main, d'un local commercial de 279 m<sup>2</sup> situé à Montreuil. Il est loué à la chaîne de supermarché Diagonal pour une durée de 9 ans. Cette acquisition porte le nombre total d'actifs de votre SCPI à 24 pour 27 locataires.

Concernant la vie de votre SCPI, nous avons procédé à la relocation d'un local vacant à Alençon au profit de l'association sportive AMH. Votre SCPI Cœur de ville maintient son cap vers cette fin d'année 2021 et nous avons pleine confiance en nos équipes pour maintenir les résultats et atteindre les objectifs fixés.

Notons aussi que la qualité de notre gestion a été récompensée par le Top d'Or de la meilleure SCPI de moins de 10 ans dans la catégorie « commerces » ainsi que par le Prix de la Rédaction décerné par « Toutsurmesfinances\* ».

Nous en profitons pour vous annoncer le lancement de notre espace dédié aux associés début novembre qui vous permettra une gestion claire et une qualité d'informations précise sur vos investissements à partir de notre site internet « sogenial.fr ».

\*[https://www.toutsurmesfinances.com/placements/palmares-spci-classement-des-meilleures-spci-de-rendement.html#Palmares\\_des\\_TOP\\_SPCI\\_2021\\_et\\_l%E2%80%99avis\\_du\\_jury](https://www.toutsurmesfinances.com/placements/palmares-spci-classement-des-meilleures-spci-de-rendement.html#Palmares_des_TOP_SPCI_2021_et_l%E2%80%99avis_du_jury)

## L'ESSENTIEL

Inès Dias et Jean-Marie Soulier  
Directeurs Généraux



PRIX DE LA PART  
**206 €**



ENTRÉE EN JOUISSANCE  
**1<sup>er</sup> jour  
du 4<sup>e</sup> mois**



DIVIDENDE PAR PART T3 2021  
**2,73 €**

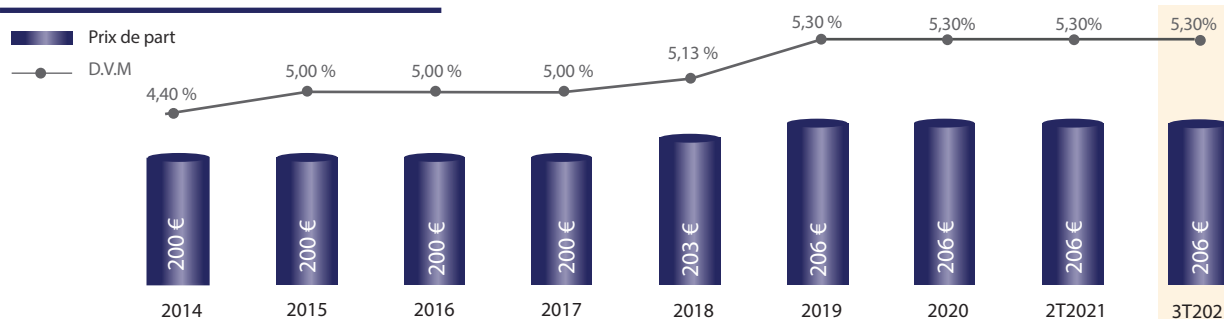


DVM 2020\*  
**5,30 %**



DVM 3T2021  
**5,30 %**

## ÉVOLUTION PAR ANNÉE



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

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 30/09/2021

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/09/2021

Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription (12%)	24,72 €
Valeur de retrait	181,28 €
Capitalisation au 30/09/2021	16 929 080,00 €
Nombre d'associés	327
Nombre de parts	82 180
Effet de levier*	32,8%

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

Rentabilité par part	5,30 %
Montant par part	2,73 €
Date de versement	20 octobre 2021
Date du prochain versement	Au plus tard le 21 janvier 2021

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021
Revenus fonciers	2,73 €	2,46 €	2,46 €	2,52 €
Revenus financiers	0,30 €	0,27 €	0,27 €	0,21 €
Revenus distribués	3,03 €*	2,73 €	2,73 €	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).

	31/12/2020	31/03/2020	30/06/2021	30/09/2021
Nouvelles parts souscrites	4 282	2 696	3 445	2 687
Retrait de parts	0	332	240	0
Capital nominal	11 827 840,00 €	12 206 080,00 €	12 718 880,00 €	13 148 800,00 €
Capitalisation	15 228 344,00 €	15 715 328,00 €	16 375 558,00 €	16 929 080,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2021



L'atelier du Sourcil - Paris



Picard - La Madeleine

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## D.V.M. 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021

# 5,30 %

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

## CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Murs de magasins
Capital	Variable
N° Visa AMF	13-04
Date de délivrance	8 mars 2013
Durée de la SCPI	99 ans

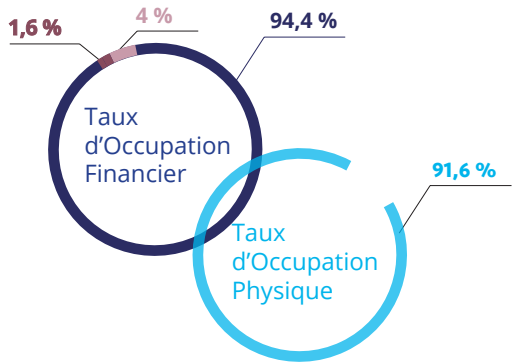
## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2020

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

\* Exprimé en pourcentage des dividendes versés en 2020.

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30/09/2021

## 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 Free, Chateauroux (3 semaines)  
Franchise Diagonal, Montreuil (1 mois)

Relocation : Alençon (locataire : Association sportive AMH)

\*\*\* 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 Coeur de Ville.

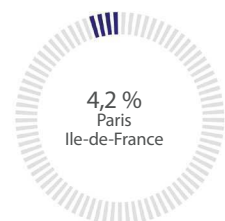
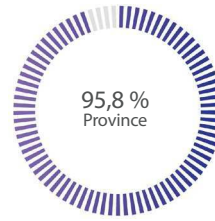
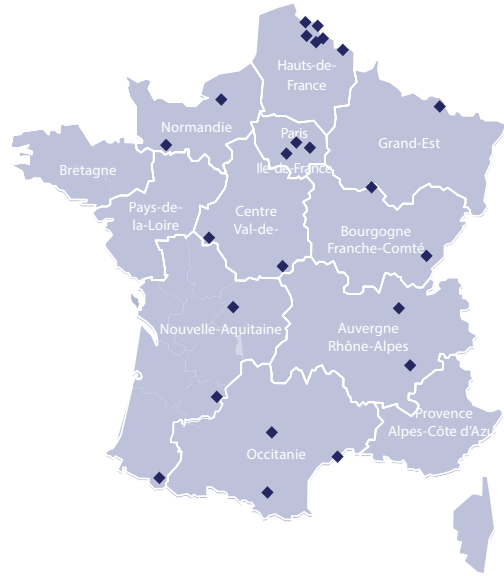
### CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du troisième trimestre 2021.

### SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 332 571€. Taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 100%

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



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

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



## ACQUISITION DU TRIMESTRE



**MONTREUIL - Seine-Saint-Denis**  
**Locataire : Diagonal Supermarché**  
**Surface : 279 m<sup>2</sup>**

Acquisition d'un local commercial en pied d'un immeuble neuf récemment livré, et situé sur les hauteurs de Montreuil, dans un environnement à fort potentiel de développement. L'actif jouit d'une visibilité idéale grâce à son emplacement en angle et à son important linéaire de vitrine. Le locataire Diagonal Supermarché enseigne alimentaire de proximité, s'intègre parfaitement dans le paysage montreuillois et jouit d'une clientèle toujours plus dynamique et grandissante.

Un bail de 9 ans a été signé en novembre 2020.

**Taux de rendement effectif : 6,54%**

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.





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 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 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-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**

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 12000026**

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

Service associés : 01 83 62 64 95

