



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°41

PÉRIODE ANALYSÉE : 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2023

Valable du 01/10/2023 au 31/12/2023



### LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Votre SCPI Cœur de Ville poursuit son parcours avec un 3<sup>e</sup> versement de dividende de 2,78 € par part, maintenant son objectif de taux de distribution de 5,30% pour l'année 2023. Les indicateurs de performance demeurent stables, avec un taux d'occupation financier de 93,86% et un taux de recouvrement des loyers atteignant 98% au cours du 3<sup>e</sup> trimestre.

Le portefeuille de votre SCPI s'enrichit grâce à l'acquisition de 2 locaux commerciaux situés à Paris. Le premier actif se trouve au sein d'un quartier dynamique du 10<sup>e</sup> arrondissement, la zone étant propice au commerce de proximité. La rue du Faubourg Poissonnière est un emplacement historique connu pour son offre de restauration, comprenant de nombreuses enseignes populaires et attrayantes, garantissant un flux conséquent de chaland. Le deuxième actif, également situé à Paris au 9 Boulevard Pereire, bénéficie d'une excellente visibilité sur l'un des principaux axes du 17<sup>e</sup> arrondissement parisien. Au sein de l'environnement densément peuplé et attractif des Batignolles, l'actif jouit d'une bonne desserte en transport grâce à sa proximité avec les lignes de métro 2, 3, 13, 14. Ces deux nouvelles acquisitions offrent des rendements respectifs de 5,61% et 5,82% acte en main.

Forte de 29 actifs loués à 31 locataires, votre SCPI continue de se développer sur l'ensemble du territoire français, permettant une importante diversification géographique et sectorielle. La SCPI Cœur de Ville est actuellement détenue à 100% par des investisseurs privés et ne compte aucun investisseur institutionnel parmi ses actionnaires.

L'équipe de Sogénial Immobilier reste à votre entière disposition et demeure mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour la fin de l'année 2023.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART  
210 €



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



DIVIDENDE 3T 2023  
2,78 € par part



TAUX DE  
DISTRIBUTION 2022  
5,30 %



TRI 5 ANS AU  
30/09/2023  
3,79 %

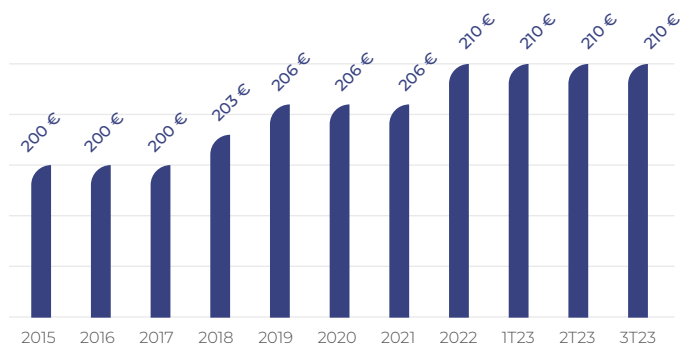
Les performances passées  
ne préjugent pas des  
performances futures.

#### Avertissements

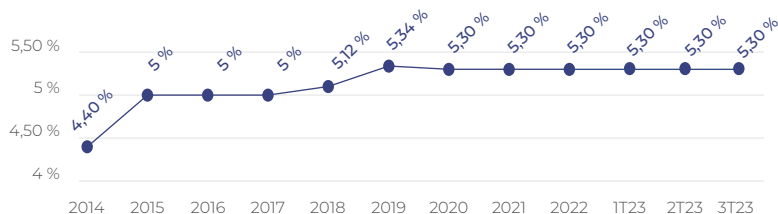
L'investissement en parts de capital de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques en perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# VALORISATION FINANCIÈRE

## ÉVOLUTION DU PRIX DE PART



## ÉVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION



### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

5,30 %

### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023

5,30 %

Objectif de rendement annuel non garanti

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 Paris 10<sup>e</sup>, acquis en septembre 2023

### TRI 5 ANS

3,79 %

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 30 novembre 2018 et le prix de retrait au 31 octobre 2023. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.



Actif de St-Quay-Perros, acquis en juin 2023



Actif de Paris 17<sup>e</sup>, acquis en septembre 2023

# VALORISATION FINANCIÈRE

## AU 30/09/2023

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 30/09/2023

Prix de souscription	210 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	26 054 910 €
Nombre d'associés	559
Nombre de parts	124 071
Effet de levier*	21,90 %

\* en % de la valeur du patrimoine

### DIVIDENDE

Montant par part	2,78 €
Date de versement	26 octobre 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 30 janvier 2024

### DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023
Revenus fonciers	2,54 €	2,61 €	2,55 €	2,56 €
Revenus financiers	0,19 €	0,17 €	0,23 €	0,22 €
Revenus distribués	2,73 €	2,78 €	2,78 €	2,78 €

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).

### LE MARCHÉ DES PARTS

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023
Nouvelles parts souscrites	8 169	3 293	4 388	3 391
Retraits de parts	0	525	0	500
Capital nominal	18 243 840 €	18 686 720 €	19 388 800 €	19 851 360 €
Capitalisation	23 945 040 €	24 526 320 €	25 447 800 €	26 054 910 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2023

### RÉPARTITION DES PARTS

Nombre de parts	124 071
dont parts souscrites par des investisseurs privés	100 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	0 %

### 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 31/12/2022

Valeur de réalisation	184,84 €
Valeur de reconstitution	224,37 €
Taux de distribution 2022	5,30 %
Valeur IFI (par part)	143,60 €

### MIEUX COMPRENDRE LA VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution représente le coût estimé pour reconstituer l'intégralité du portefeuille d'une SCPI en utilisant les prix du marché actuels et les coûts associés (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).

L'Autorité des Marchés Financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder à une revue de leurs actifs et au recalcul des valeurs de reconstitution à mi-année, conduisant certaines SCPI à revoir à la baisse leurs prix de part. Sogénial Immobilier a effectué cette évaluation pour chacune de ses SCPI, y compris votre SCPI Coeur de Ville, et les résultats au 30.06.2023 indiquent qu'aucun réajustement des prix des parts n'est nécessaire, la valeur de reconstitution restant supérieur au prix de la part.



## SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



AU 30/09/2023

## ÉTAT DU PATRIMOINE



29

ACTIFS

11 572 m<sup>2</sup>

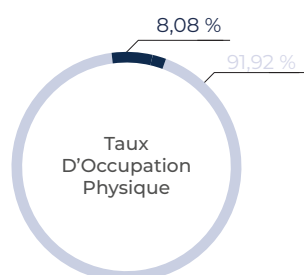
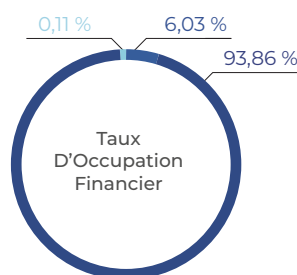
SURFACE GLOBALE



31

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 Coeur de Ville.

## CESSION

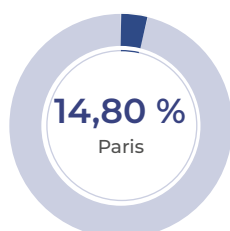
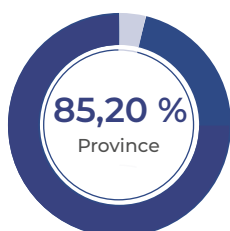
Il n'y a pas eu de cession lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2023

## SITUATION LOCATIVE

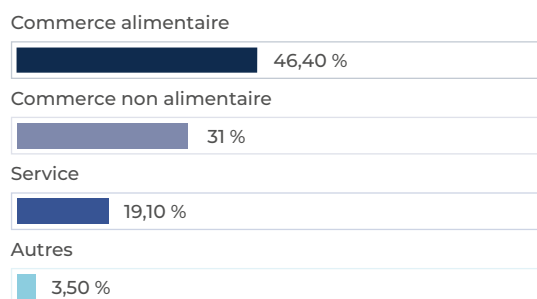
Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2023 s'élève à 377 701 €.

Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2023 est de 98 %.

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE\*



## RÉPARTITION SECTORIELLE



\*Par rapport à la valeur vénale

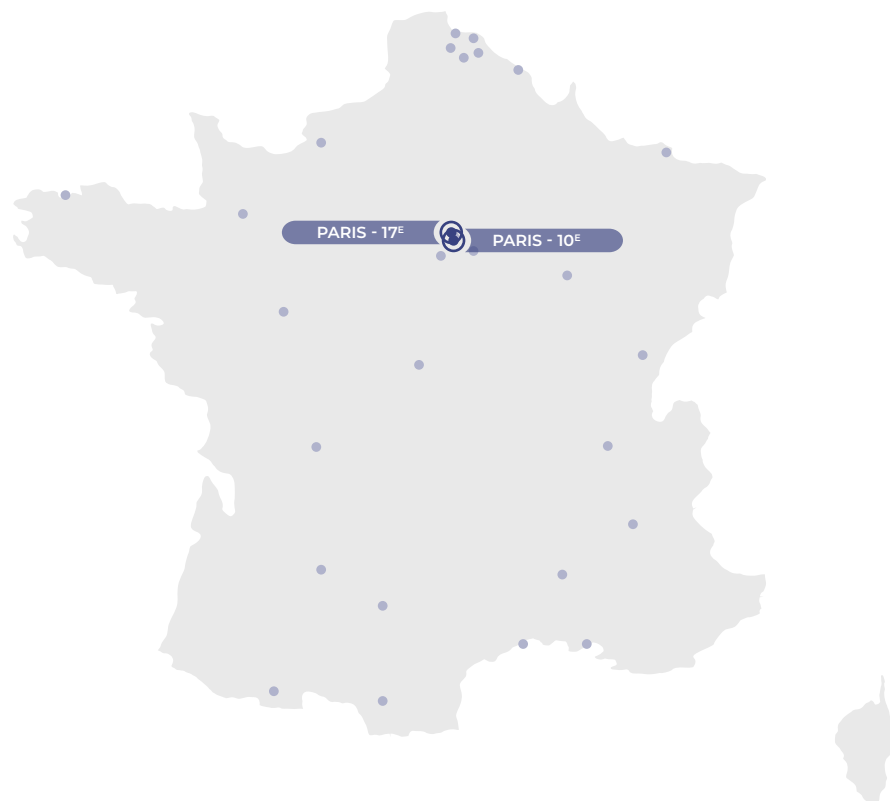
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER



AU 30/09/2023

## ACQUISITION DU TRIMESTRE

PARIS - 17<sup>E</sup>

Locataire : SRAE IN

Surface : 54,95 m<sup>2</sup>

Acquisition : septembre 2023

Typologie : service

Taux de rendement AEM : 5,82 %

PARIS - 10<sup>E</sup>

Locataire : BANEMI

Surface : 75 m<sup>2</sup>

Acquisition : septembre 2023

Typologie : alimentaire

Taux de rendement AEM : 5,61 %

Exemples d'investissements ne préjugent 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 physiques (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

10 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 le bulletin de retrait à la société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la société de gestion. 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.

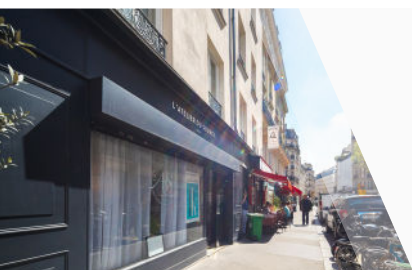
### Frais de mutation des parts

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

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

Services associés : 01 83 62 64 95

