



Valable du 01.01.2021 au 31.03.2021



## Le mot de Sogenial Immobilier

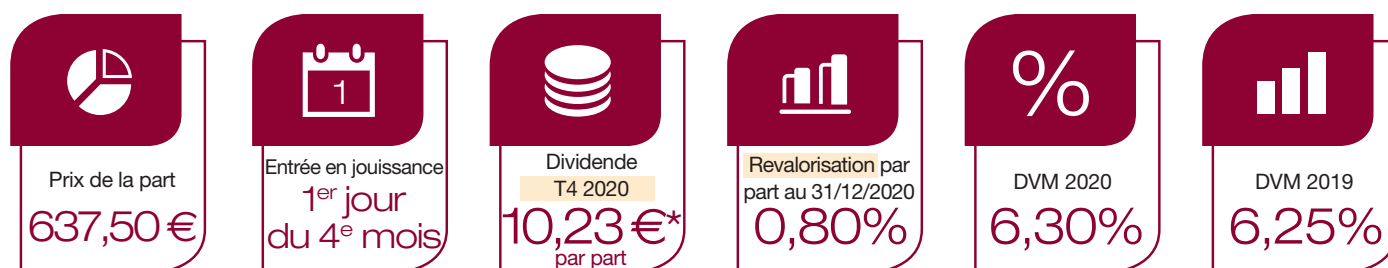
Chers associés,

Après une année 2020 très particulière, votre SCPI Cœur de Régions aura atteint ses objectifs de performances fixés en début d'année. En effet le montant du dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 s'élève à 10,23 euros et vous sera versé le 1<sup>er</sup> février 2021. Ainsi, la distribution sur valeur de marché (DVM) 2020 de votre SCPI est de 6,30% et le prix de la part a progressé de 10 euros (+1,6%) entre le 1<sup>er</sup> Janvier et le 31 Décembre 2020, soit une performance globale de 7,90%. Ces résultats sont obtenus grâce à plusieurs facteurs, notamment la poursuite de notre programme d'acquisitions qui s'est traduit par 14 nouveaux immeubles de typologie diversifiée (Bureaux, Locaux d'Activités, Commerces) dont quatre acquisitions ce trimestre. Dans la lignée des acquisitions précédentes, nous avons pris soin d'optimiser le couple rendement servi et pérennité grâce à des baux fermes de longue durée avec une qualité de signature des locataires, généralement des entreprises de taille importante présentant de solides assises financières. Les locataires ont honoré tout au long de 2020 leurs loyers, se traduisant par un taux d'occupation financier moyen 2020 à plus de 96% et un taux de recouvrement supérieur à 99%. La capitalisation de votre SCPI a pratiquement été multipliée par trois pour se porter à plus de 26M€. Nous restons attentifs au contexte qui comprend toujours des incertitudes sur un plan sanitaire et économique et nous sommes également confiants dans la stratégie insufflée dans votre SCPI Cœur de Régions depuis plus de deux ans à présent. Nous nous fixons ainsi comme objectifs 2021 de poursuivre cette dynamique.

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

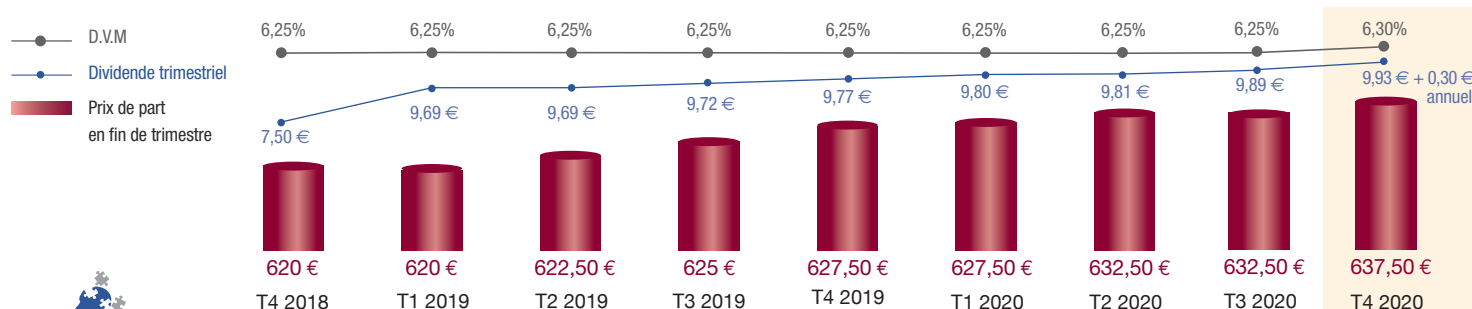
**Inès Dias et Jean-Marie Souclier**  
**SOGENIAL IMMOBILIER**

## L'essentiel



\*Un acompte de 9,93€ + une redistribution de 0,30€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2020, soit un montant de 10,23€.

## Evolution par trimestre



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

VALEURS DE RÉFÉRENCES	
Prix de souscription	637,50 €
Commission de souscription (12%)	76,50 €
Valeur de retrait	561,00 €
Capitalisation au 31.12.2020	26 614 987,50 €
Nombre d'associés	634
Nombre de parts	41 749
Effet de levier*	33,29 %

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	6,30%
Montant par part annuel	39,73 €
Date de versement	1 <sup>er</sup> février 2021
Date du prochain versement	19 avril 2021

— Revalorisation du prix de la part —  
au 31/12/2020

632,50 € → 637,50 €  
+0,80%

	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Nouvelles parts souscrites	5 353	4 743	6 418	9 581
Retrait de parts	60	40	0	0
Capital nominal	10 523 500,00 €	12 875 000,00 €	16 084 000,00 €	20 874 500,00 €
Capitalisation	13 206 992,50 €	16 286 875,00 €	20 346 260,00 €	26 614 987,50 €

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

## Distribution des dividendes

	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020
Revenus fonciers	8,78 €	8,00 €	8,03 €	8,52 €
Revenus financiers	1,02 €	1,81 €	1,86 €	1,41 €
Revenus distribués	9,80 €	9,81 €	9,89 €	9,93 €* +0,30€

\*Un acompte de 9,93€ + une redistribution de 0,30€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2020, soit un montant de 10,23€.

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).

— Rentabilité par part —  
du 01/01/2020 au 31/12/2020  
**7,96%**

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

D.V.M. 2020

**6,30%**

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

### CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Régionale Diversifiée
Capital	Variable
Date de création	22 octobre 2018
N° Visa AMF	18-31
Date de délivrance	27 novembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans

### VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31.12.2019

Valeur de réalisation	594,34 €
Valeur de reconstitution	650,24 €
Rentabilité par part (DVM 2019)	6,25%
Report à Nouveau	26%*

\* Exprimé en pourcentage de dividendes versés

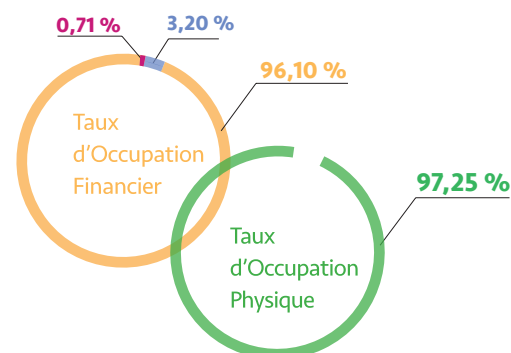


Vaux-le-Penil (77) - Locataire : multilocataire (Hôtel d'entreprise)



Péronne (80) - Locataire : Pôle Emploi

## Taux d'occupation



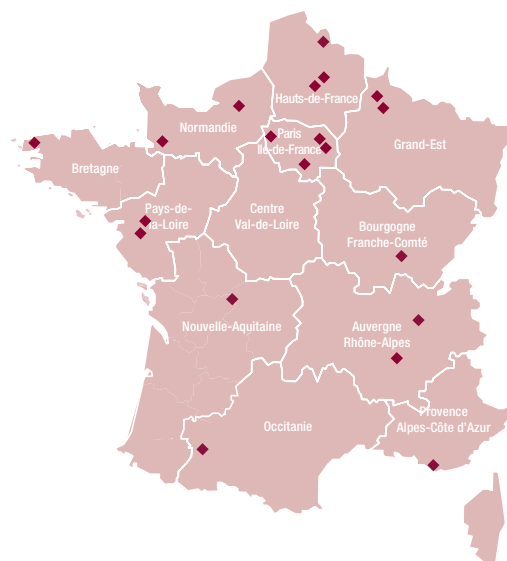
- Locaux Occupés : Taux d'Occupation Financier\*  
Sous franchise \*\*  
Locaux vacants : Recherche de locataire  
Taux d'occupation Physique\*\*\*

\* 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).

\*\* Seulement un locataire a bénéficié d'une aide de notre part sur le trimestre avec une franchise d'un mois.

\*\*\* 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 Cœur de Régions.

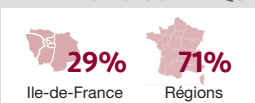
## Evolution du patrimoine



ACTIFS 20

LOCATAIRES 74

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## 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 446 794 €. Il y a eu plusieurs locations et libérations à Vaux-Le-Pénit et il reste 14 lots vacants.

## Acquisitions du trimestre



### MONTIVILLIERS - proche périphérie du Havre (76) Locataire : l'Association des Paralysés de France

Immeuble indépendant de 405 m<sup>2</sup> de bureaux et ateliers, sur un terrain de 2.000 m<sup>2</sup>, loué à l'Association des Paralysés de France, l'APF est l'association la plus importante de France reconnue d'utilité publique. Créée en 1993, l'APF est composée de 530 structures et accompagne 30 000 personnes souffrant de handicap. Le locataire est présent depuis 2010, date de construction du bâtiment dans la ZAC du Domaine de la vallée.

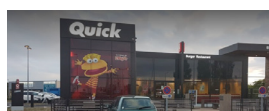
Taux de rendement : 8% acte en main.  
Bail : 12 ans dont 9 ans ferme



### DARDILLY - pôle économique du Grand Lyon (69) Locataire : la Compagnie de Construction

Acquisition d'un immeuble de bureaux en pleine propriété (922 m<sup>2</sup>) au cœur de la TECHLID, pôle économique du Grand Lyon, deuxième métropole régionale. Implanté au sein d'un bassin de 120 000 habitants, ce parc d'activités tertiaires regroupe 12 000 entreprises dont les sièges de SEB, Materne ou Blédina. Opération de sale and lease back avec le groupe « la Compagnie de Construction » via un bail ferme de 9 ans. Créée en 2001, cette société opère sur de la construction pour des particuliers, des bailleurs sociaux ainsi que dans le tertiaire. Elle est composée à ce jour de 40 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 25M€.

Taux de rendement : 6,5% acte en main  
Bail : 9 ans ferme



### Portefeuille de deux actifs (94) et (59) - Locataire : QUICK

Acquisition d'un portefeuille d'actifs constitué de 2 restaurants QUICK situés à Villeneuve Saint Georges (94) et Douai-Férin (59) pour une surface totale de 800 m<sup>2</sup>. Cette acquisition se fait via une opération de sale and lease back auprès du groupe Bertrand un des leaders de la restauration en France fort de ses 850 restaurants dans le monde (Au bureaux, Burger King, Hippopotamus, etc.).

Taux de rendement, QUICK Villeneuve Saint Georges : 6, 30% acte en main  
Taux de rendement, QUICK Douai-Férin : 6, 50% acte en main  
Baux : 12 ans fermes



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 ENCAISSES)

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 1er janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières importantes appréciables 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 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.

## MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### ■ MINIMUM DE SOUSCRIPTION

4 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 la 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 Régions, 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](mailto:contact@sogenial.fr)  
Site internet : [www.sogenial.fr](http://www.sogenial.fr)

Service commercial : 01 83 62 65 16