



Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

Valable du 01.07.2020 au 30.09.2020

## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers associés,

Nous sommes heureux de vous retrouver après la période si particulière que nous venons de vivre.

Comme nous vous l'avons indiqué, votre SCPI a été peu affectée par les mesures liées au confinement.

Nous avons accompagné nos locataires qui en avaient besoin en leur accordant des échelonnements de loyers, mais aussi pour deux d'entre eux avec des franchises de loyers de 2,5 mois en moyenne.

La collecte est restée assez dynamique au 2<sup>ème</sup> trimestre. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier, la capitalisation de votre société a pratiquement doublé en progressant de 64 %.

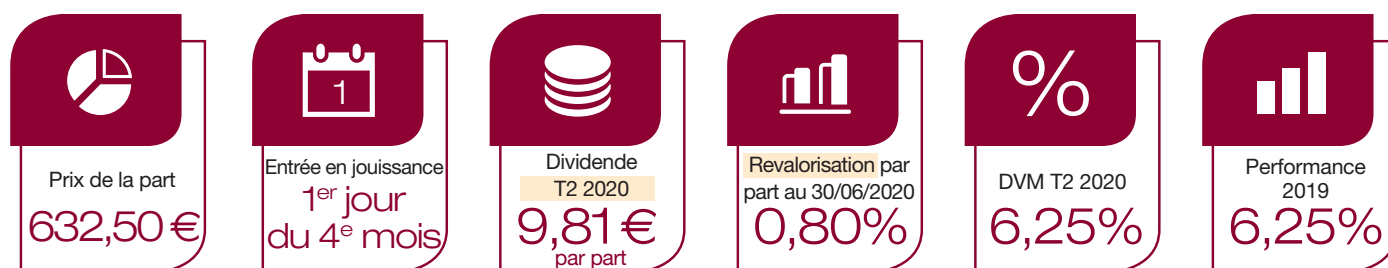
Les investissements n'ont pas été en reste avec 4 acquisitions au cours de ce trimestre qui sont venues accroître les loyers de votre SCPI de près de 50 % et la surface de votre patrimoine de plus de 60 %, avec notamment Izimmo (groupe Crédit Mutuel Arkea) et Séphora comme locataires.

Votre SCPI Cœur de Régions maintient le cap et nous maintenons nos prévisions de distributions de dividendes annuelles à hauteur de 6,25%. Par ailleurs, conformément à notre stratégie visant à coupler rendement et revalorisation, nous avons augmenté le prix de la part de 0,80 % le 30 juin, ce prix passant de 627,50 € à 632,50 €.

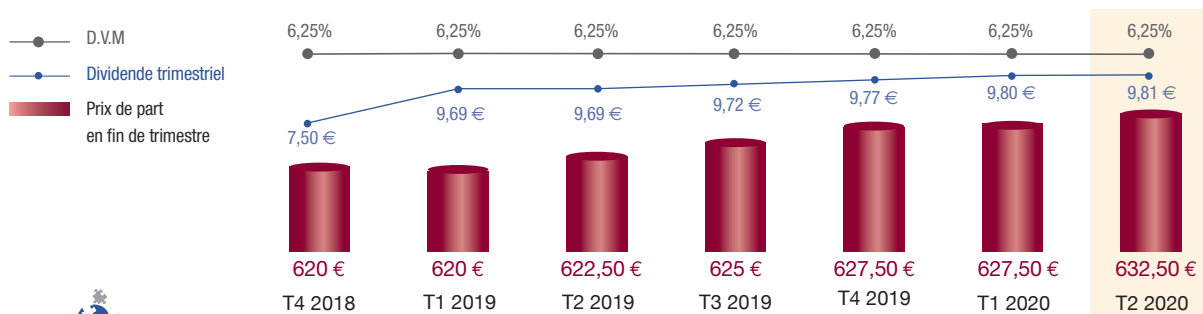
Nous vous souhaitons de passer un bon été et vous donnons rendez-vous le 24 septembre pour l'Assemblée Générale de votre SCPI.

Inès Dias et Jean-Marie Souclier  
SOGENIAL IMMOBILIER

## L'essentiel



## Evolution par trimestre



# Valorisation financière au 30 juin 2020

VALEURS DE RÉFÉRENCES	
Prix de souscription	632,50 €
Commission de souscription (12%)	75,90 €
Valeur de retrait	556,60 €
Capitalisation au 30.06.2020	16 286 875,00 €
Nombre d'associés	377
Nombre de parts	25 750
Effet de levier*	24,75%

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	6,25 %
Montant par part	9,81 €
Date de versement	24 juillet 2020
Date du prochain versement	24 octobre 2020

— Augmentation du prix de la part —  
au 30/06/2020

627,50 € → 632,50 €  
+0,80%

	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Nouvelles parts souscrites	3 669	2 190	5 353	4 743
Retrait de parts	91	0	60	40
Capital nominal	6 782 000,00 €	7 877 000,00 €	10 523 500,00 €	12 875 000,00 €
Capitalisation*	8 477 500,00 €	9 885 635,00 €	13 206 992,50 €	16 286 875,00 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 30 juin 2020.

## Distribution des dividendes

	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020
Revenus fonciers	7,70 €	8,51 €	8,78 €	8,00 €
Revenus financiers	2,02 €	1,26 €	1,02 €	1,81 €
Revenus distribués	9,72 €	9,77 €	9,80 €	9,81 €

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).

— Revalorisation de la part —  
depuis le 30/06/2019

2%  
soit 12,50 €

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

— D.V.M. T2 2020 —

6,25%

\* 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

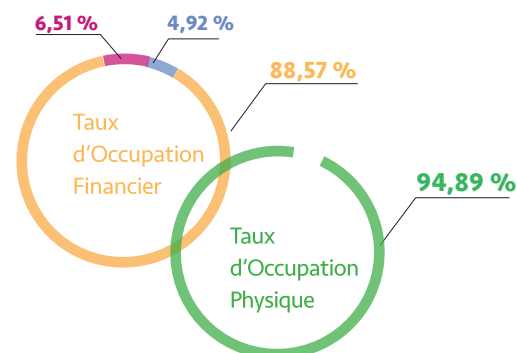
VALEUR DE RÉFÉRENCES AU 31.12.2019	
Valeur de réalisation	594,34 €
Valeur de reconstitution	652,22 €
Rentabilité par part (DVM 2019)	6,25%
Report à Nouveau	26%*

\* Exprimé en pourcentage de dividendes versés

## Vie sociale de Coeur de Régions

Après le Conseil de Surveillance de la SCPI Coeur de Régions qui s'est tenu le 30 juin 2020, la date de la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI est fixée au 24 septembre 2020.

## Taux d'occupation



Locaux Occupés — Taux d'Occupation Financier\*

Locaux vacants — Recherche de locataire

■ Sous franchise\*\*

■ 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).

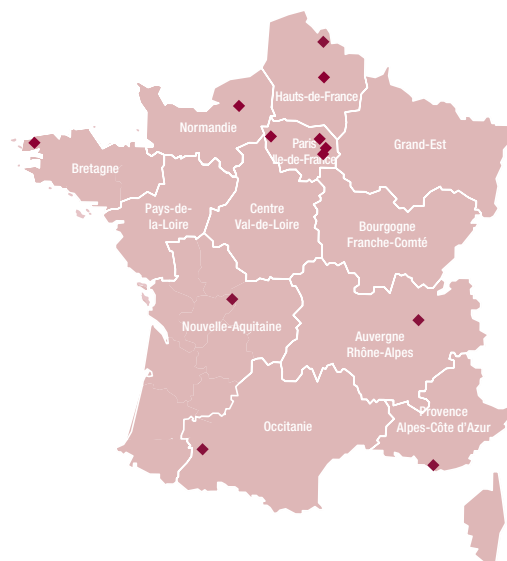
\*\* Seulement deux locataires ont bénéficié d'une aide de notre part sur le second trimestre avec une franchise moyenne de 2,5 mois. Néanmoins cela nous a permis de signer un nouveau bail d'une durée de 10 ans dont 9 ans ferme.

\*\*\* 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.

## Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2020.

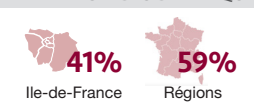
## Evolution du patrimoine



ACTIFS 12

LOCATAIRES 65

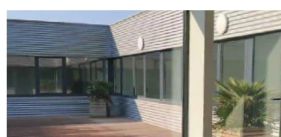
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 211 086,78 €. Il y a eu plusieurs locations et libérations à Vaux-Le-Pénit et il reste 18 lots vacants.

## Acquisitions du trimestre



### BREST - 540 m<sup>2</sup> - Locataire : Izimmio

Acquisition du nouveau siège administratif d'Izimmio, avec à la clé un bail de 9 années ferme. Il s'agit d'un plateau de bureau dans un ensemble immobilier récent. (Izimmio : filiale du Crédit Mutuel Arkea)



### TOULON - 682 m<sup>2</sup> - Locataire : Sephora

Opération de Sale&LeaseBack avec Sephora dans le centre commercial de Toulon Grand Var avec signature d'un bail de 12 années ferme. Co-investissement avec un OPPCI (géré par Sogenial Immobilier). (Sephora : filiale du groupe LVMH)



### Portefeuille Agro-Services 2000 - 2 700 m<sup>2</sup>

Acquisition d'un portefeuille de locaux commerciaux à Blanzac et Saint Marcellin occupés par Agro-Service 2000 sur des baux de 12 années dont 11,5 années ferme. (Agro Service 2000 : Leader Français sur le marché des matériels et fournitures agricoles).



### COIGNIERES - 1 170 m<sup>2</sup> - Locataire : Garage DAS 78

Acquisition d'un garage à Coignières dans l'une des zones d'activité les plus dynamiques des Yvelines, récemment rénové. Suite à l'acquisition de l'actif, l'équipe immobilière de Sogenial a négocié un nouveau bail de 12 ans ferme avec le locataire.

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