



Valable du 30.09.2020 au 31.12.2020

## Le mot de Sogenial Immobilier

Chers associés,

La situation locative de votre SCPI Cœur de Régions affiche un taux d'occupation financier supérieur à 96% ce trimestre. Ce rapide retour à la normale reflète la qualité des locataires et leur capacité à pérenniser le niveau de distribution cible de la SCPI sur un horizon long terme.

Côté investissement, les acquisitions se sont poursuivies : nous en comptons cinq pendant le 3<sup>ème</sup> trimestre. Ce rythme d'acquisition soutenu contribue à accroître la granularité du portefeuille de la SCPI Cœur de Régions. A ce jour, le revenu locatif de votre SCPI est généré par plus de 70 locataires.

Nous saluons la confiance que nous témoignent nos partenaires conseillers en gestion de patrimoine depuis le lancement de la SCPI. En seulement neuf mois, ils nous ont permis de doubler la capitalisation de Cœur de Régions.

L'acompte sur dividende de ce trimestre est de 9,89 € par part. Nous maintenons ainsi, depuis le début de l'année, nos prévisions de distribution de dividende annuel à un taux de 6,25%.

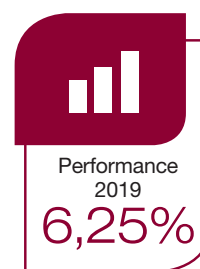
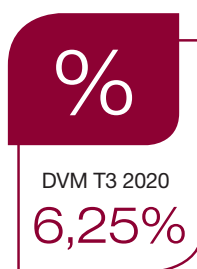
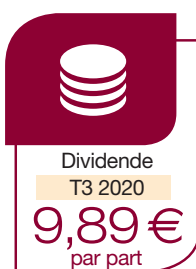
Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale du 24 Septembre ont été adoptées. Notre attention se porte déjà sur cette fin d'année pour continuer de gérer harmonieusement collecte et investissement et de porter une attention particulière à la qualité des locataires.

Enfin, nous sommes ravis de vous informer que votre SCPI a été distinguée par le média [toutsurmesfinances.com](https://toutsurmesfinances.com) dans la catégorie « Relance des Régions » en obtenant la plus haute distinction : « Top d'OR ».

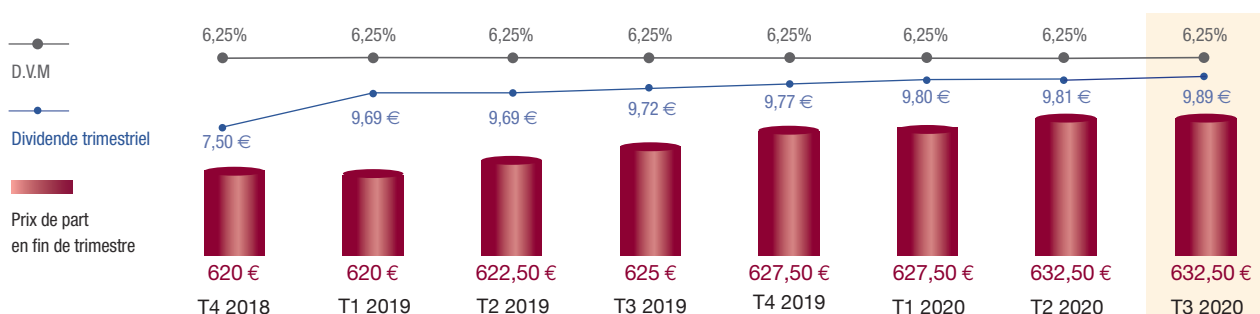


**Inès Dias et Jean-Marie Soulier**  
Directeurs Généraux

## L'essentiel



## Evolution par trimestre



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

CAPITAL	
Prix de souscription	632,50 €
Commission de souscription (12%)	75,90 €
Valeur de retrait	556,60 €
Capitalisation au 30.09.2020	20 346 260,00 €
Nombre d'associés	463
Nombre de parts	32 168
Effet de levier*	35,78%

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	6,25 %
Montant par part	9,89 €
Date de versement	24 octobre 2020
Date du prochain versement	12 février 2021

— Revalorisation de la part —  
depuis le 30/09/2019

10€

soit une augmentation de 1,6%

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

	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020
Nouvelles parts souscrites	2 190	5 353	4 743	6 418
Retrait de parts	0	60	40	0
Capital nominal	7 877 000,00 €	10 523 500,00 €	12 875 000,00 €	16 084 000,00 €
Capitalisation*	9 885 635,00 €	13 206 992,50 €	16 286 875,00 €	20 346 260,00 €

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

## Distribution des dividendes

	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020
Revenus fonciers	8,51 €	8,78 €	8,00 €	8,03 €
Revenus financiers	1,26 €	1,02 €	1,81 €	1,86 €
Revenus distribués	9,77 €	9,80 €	9,81 €	9,89 €

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).

— D.V.M. T3 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	594,72 €
Valeur de reconstitution	650,24 €
Rentabilité par part (DVM 2019)	6,25%
Report à Nouveau	26%*

\* Exprimé en pourcentage des dividendes versés



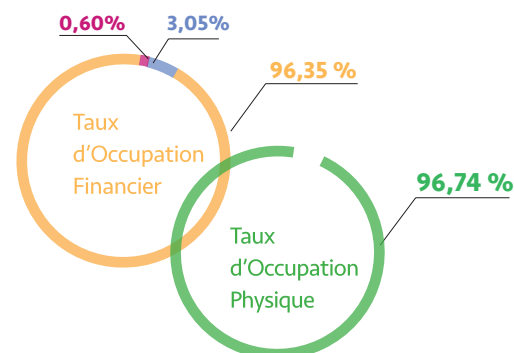
Lieusaint (77) - Carré Sénart - Locataire : Géoparts (Groupe Géodis).



Péronne (80) - Locataire : Pôle Emploi.

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.

## Taux d'occupation

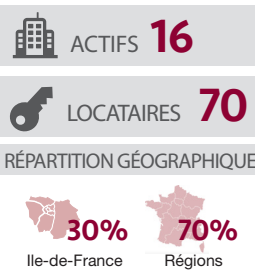
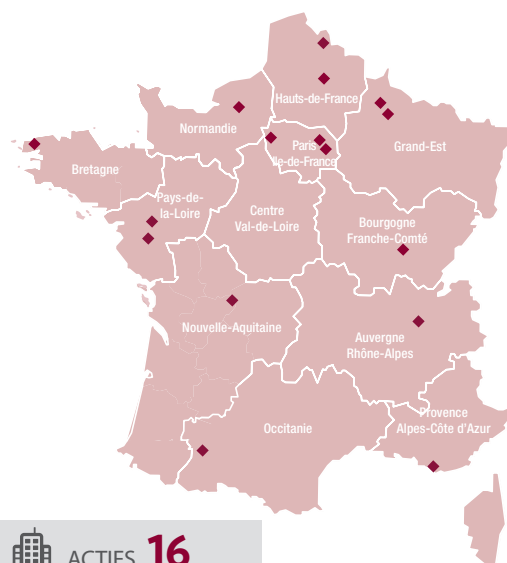


- Locaux Occupés : Taux d'Occupation Financier\*
- Locaux vacants : Sous franchise, Recherche de locataire, Taux d'occupation Physique\*\*

\* 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 Cœur de Régions.

## Evolution du patrimoine



## Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2020 s'élève à 376 797 €. Il y a eu plusieurs locations et libérations à Vaux-Le-Pénil et il reste 16 lots vacants, soit 3,05% de vacance financière totale.

## Acquisitions du trimestre



SERGENT MAJOR  
Des histoires plein la tête

### Charleville-Mézières (80) - 114 m<sup>2</sup> - Locataire : Sergent Major

Acquisition d'une boutique sur l'axe commerçant n°1 de Charleville-Mézières développant 114 m<sup>2</sup> louée à l'enseigne Sergent Major.

La boutique, présentant une bonne visibilité de par son linéaire de façade, profite de la présence de grandes enseignes à proximité pour s'assurer un flux continu de chalands.

► Taux de rendement : 8,90% acte en main.



orexad

### Charleville-Mézières (80) - 1 435 m<sup>2</sup> - Locataire : Orexad

Acquisition d'un actif à Charleville Mézières d'une surface de 1 435 m<sup>2</sup> loué à Orexad. Orexad (un des réseaux France du Groupe RUBIX) est le premier distributeur français de fournitures techniques et d'équipements aux entreprises industrielles, avec 2 300 collaborateurs et plus de 200 agences en France.

► Taux de rendement : 8,51% acte en main.



SMAC

### Portefeuille de 2 actifs (44) et (85) - 2 723 m<sup>2</sup> - Locataire : SMAC

Acquisition d'un portefeuille de locaux mixtes à Couëron et la Roche-sur-Yon occupés par la société SMAC. Il s'agit de deux clés en main réalisées par l'ancienne maison-mère Colas. SMAC est une entreprise spécialisée dans les travaux d'enveloppe du bâtiment : étanchéité des toitures terrasses, toitures photovoltaïques et végétalisées, façades architecturales, bardage, couverture, rénovation énergétique et entretien de l'enveloppe du bâtiment.

► Taux de rendement : 8% acte en main.



LA VIE SAINE  
Le spécialiste du bio dans votre ville

### CHALON SUR SAÔNE (71) - 1 200 m<sup>2</sup> - Locataire : La Vie Saine

Acquisition d'un supermarché bio La Vie Saine situé en proche périphérie de Chalon-sur-Saône.

Dans le cadre de la vente de ses murs, développant 1 200 m<sup>2</sup>, l'enseigne La Vie Saine s'est engagée sur un bail de 12 années ferme. Le groupe est en plein développement avec plus de 16 points de vente en France. L'enseigne bénéficie, entre autres, de l'engouement des consommateurs pour un retour au « manger mieux ».

► Taux de rendement : 6,90% 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 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