



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°17

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2022

VALABLE DU 01.01.2023 AU 31.03.2023

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers associés,

Nous sommes ravis de vous retrouver pour ce dernier bulletin trimestriel de l'année 2022. Votre SCPI Cœur de Régions s'approche de la barre symbolique des 200 millions d'euros. Ce fort dynamisme de croissance a été porté par l'engouement des investisseurs envers les classes d'actifs de votre SCPI. Cet engouement permet d'afficher un Taux de Distribution 2022 de 6,40%, supérieur à la moyenne des rendements attendue de 2022 (soit un taux de distribution moyen de 4,50% nets de frais de gestion).

Avec un acompte sur dividende au quatrième trimestre de 10,42 € par part, le Taux de Distribution de 2022 s'élève à 6,40% nets de frais de gestion, en ligne avec ce qui avait été annoncé, et stable par rapport à 2021. Le prix de la part a lui aussi connu une variation à la hausse puisqu'il est passé de 653,50€ à 659€ le 1<sup>er</sup> décembre dernier, soit une revalorisation de 0,84% et une hausse globale de 1,62% sur l'année.

Si l'on se concentre sur le dernier trimestre, ce sont près de 40 millions d'euros qui ont été investis sur 10 actifs situés en régions et qui viennent affirmer le positionnement diversifié, tant au niveau géographique que sectoriel, de votre SCPI. Cœur de Régions dispose aujourd'hui d'un parc immobilier composé de 48 actifs dont 45,7% de bureaux, 32,6% de locaux d'activités et 21,7% de commerces. La situation locative progresse et atteint un Taux d'Occupation Financier de 96,30% grâce notamment à la qualité des locataires présents. Pour ne citer que quelques exemples, nous avons fait l'acquisition d'un immeuble industriel à Seclin (59) loué à la société Flipo Richir, entreprise active dans le domaine de l'Energie et des systèmes électriques depuis 100 ans, présents en France et l'international sur un bail ferme de 12 ans. Nous avons également fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux bénéficiant d'un plan de rénovation/réaménagement, loué dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 9 fermes à un centre d'affaires Baya Axess. Sa situation sur la technopole de Sophia-Antipolis (06), première technopole européenne, offre une proximité avec l'ensemble des acteurs locaux.

Nous entamons 2023 de manière sereine et dynamique avec des objectifs ambitieux pour cette nouvelle année qui seront atteints avec l'aide de 10 nouveaux profils qui viendront renforcer les équipes de Sogenial Immobilier pour accompagner notre croissance.

Jean-Marie Soulier  
Président

### L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART

**659€**



ENTRÉE EN JOUISSANCE

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



DIVIDENDE T4 2022

**10,42€  
par part**



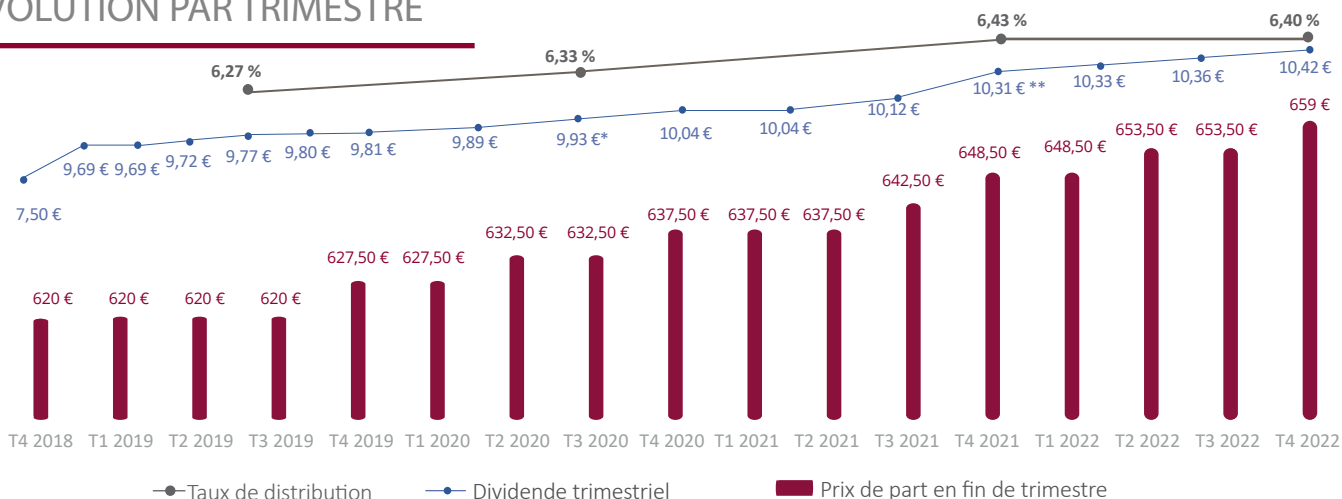
TAUX DE DISTRIBUTION 2022

**6,40%**

Les performances passées ne laissent présager en rien 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. Sogenial 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.

## L'ÉVOLUTION PAR TRIMESTRE



\*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€.

\*\* Un acompte de 10,31€ + une redistribution de 0,48€ par part, réparti au prorata temporis de la période de jouissance sur l'année 2021, soit un montant de 10,79€.

## TAUX DE DISTRIBUTION 2022

— 6,40 % —

**Le Taux de Distribution remplace le TDVM (Taux de distribution sur valeur de marché).**

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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

## REVALORISATION DU PRIX DE LA PART

+ 1,62 %

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

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

## TRI 5 ANS

— N/A\* —

**\*Historique inférieur à 5 ans**

Le 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.



Actif de Tourcoing, acquis en décembre 2022



Actif de Bobigny, acquis en décembre 2022

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2022

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2022

Prix de souscription	659,00 €
Commission de souscription (12% TTC)	79,08 €
Valeur de retrait	579,92 €
Capitalisation	194 265 292 €
Nombre d'associés	4 284
Nombre de parts	294 788
Effet de levier*	10,84%

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

Montant par part	10,42 €
Date de versement	27 janvier 2023
Date du prochain versement	Au plus tard le 27 avril 2023

	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022
Revenus fonciers	9,88 €	10,01 €	10,05 €	7,02 €
Revenus financiers	0,45 €	0,35 €	0,34 €	0,33 €
Plus-value de cession	-	-	-	3,07 € *
Revenus distribués	10,33 €	10,36 €	10,39 €	10,42 € **

\* Dont un impôt de 0,89 € a déjà été réglé au Trésor Public.

\*\*Ce montant intègre une plus-value de cession pour laquelle un impôt a été payé pour votre compte.

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

## LE MARCHÉ DES PARTS

	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Nouvelles parts souscrites	33 185	50 618	35 338	62 732
Retrait de parts	77	381	35	220
Capital nominal	73 368 000 €	98 486 500 €	116 138 000 €	147 394 000 €
Capitalisation	95 158 296 €	127 736 990,50 €	151 792 366 €	194 265 292 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31/12/2022.

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2021

Valeur de réalisation	585,24 €
Valeur de reconstitution	691,75 €
Taux de distribution 2021	6,43 %
Valeur IFI (par part)	485,31 €

## CARACTÉRISTIQUES

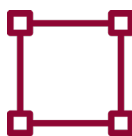
Typologie d'investissement	Régionale Diversifiée
Capital	Variable
N° Visa AMF	18-31
Date de délivrance	27 novembre 2018
Durée de la SCPI	99 ans

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2022

## ÉTAT DU PATRIMOINE



48  
Actifs

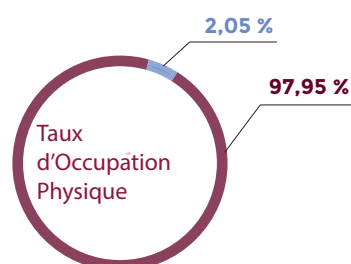
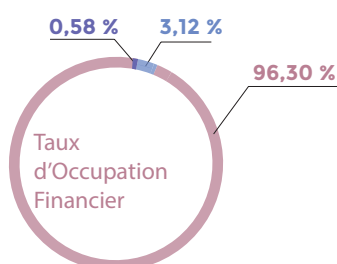


79 081 m<sup>2</sup>  
Surface globale



82  
Locataires

## TAUX D'OCCUPATION



- Locaux Occupés — Taux d'Occupation Financier \*
- Locaux Occupés — Sous franchise et palier
- Locaux Vacants — Recherche de locataire
- Locaux Vacants — 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.

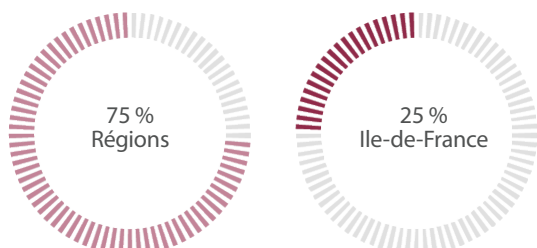
## CESSION

Durant le mois de décembre, la SCPI Cœur de Régions a cédé sa quote-part de détention de 50% qu'elle détenait de la SCI Aldebaran pour un montant total 641 824 €.

## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2022 s'élève à 2 035 158 €.  
Taux de recouvrement des loyers sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 : 98,56 %.

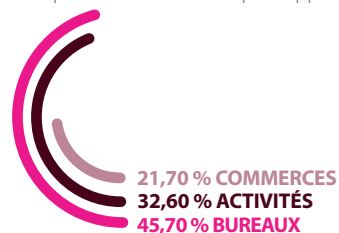
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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

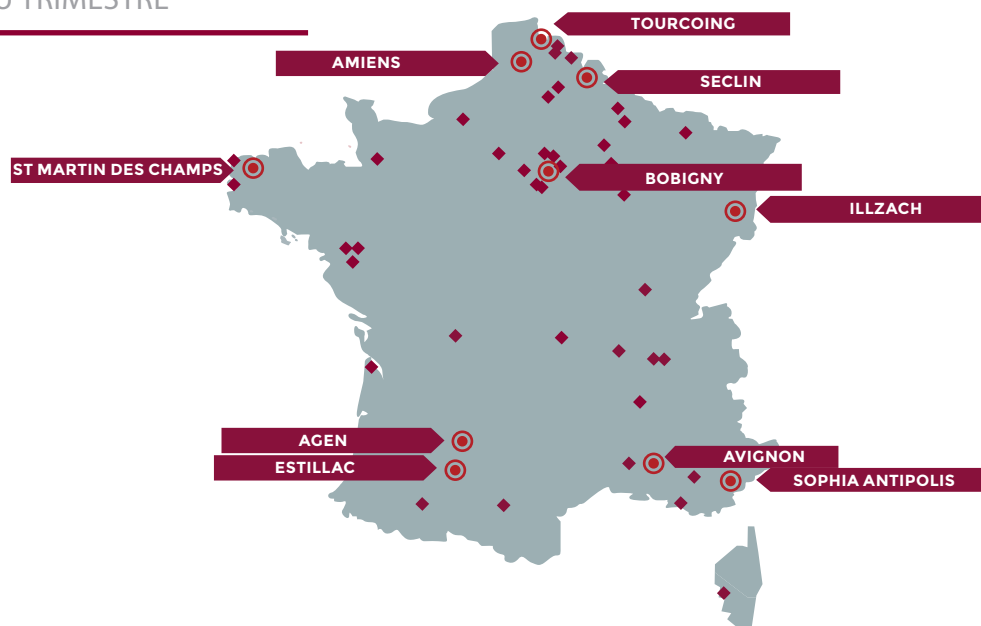
## RÉPARTITION SECTORIELLE

<sup>1</sup> Ventilation par secteur d'activité par rapport à la surface



# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2022

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



### ST MARTIN DES CHAMPS

Locataire : AUTODIFFUSION DU FINISTERE  
Surface : 2 051 m<sup>2</sup>  
Acquisition : octobre 2022  
Typologie : commerce  
Taux de rendement AEM : 5,80 %

### AGEN - ZAC SUD

Locataires : La Grande Récré & Go Sport  
Surface : 2 448 m<sup>2</sup>  
Acquisition : octobre 2022  
Typologie : commerce  
Taux de rendement AEM : 6,87 %

### ILLZACH

Locataire : SD Service  
Surface : 3068 m<sup>2</sup>  
Acquisition : octobre 2022  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 6,07 %

### AVIGNON

Locataire : KP1  
Surface : 3 068 m<sup>2</sup>  
Acquisition : novembre 2022  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 5,76 %

### SOPHIA ANTIPOLIS

Locataire : Baya Axxess  
Surface : 2860 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 5,69 %

### BOBIGNY

Locataires : Directe IDF, Paierie, IDC Information, Mgen  
Surface : 5 686 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 7,13 %

### ESTILLAC

Locataire : Salade 2 Fruits  
Surface : 2 442 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 6,85 %

### SECLIN

Locataire : Flipo Richir  
Surface : 4 934 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : activité  
Taux de rendement AEM : 8,16 %

### TOURCOING

Locataires : Arkea et Cyber Group  
Surface : 1 115 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 8 %

### AMIENS

Locataire : Sylva Terrade  
Surface : 891 m<sup>2</sup>  
Acquisition : décembre 2022  
Typologie : bureaux  
Taux de rendement AEM : 6,61 %

Exemples d'investissements ne préjugant 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 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 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 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

4 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 par lettre recommandée auprès de la société de 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 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

Service associés : 01 83 62 64 95

