



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°34

PÉRIODE ANALYSÉE : 4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2021

VALABLE DU 01.01.2022 AU 31.03.2022

## LE MOT DE SOGENIAL IMMOBILIER

Chers Associés,

Votre SCPI Cœur de Ville termine l'année 2021 avec un montant de distribution maintenu de 2,73 € par part au quatrième trimestre. Ce dernier acompte amène le dividende annuel à 10,92 €/part et confirme l'objectif de taux de distribution de 5,30% atteint sur l'année 2021.

Les indicateurs de performance du patrimoine sont de nouveau revus à la hausse avec un taux d'occupation financier annuel de 95,2% ainsi qu'un taux de recouvrement s'élevant à 99,60% sur la même période. Ces indicateurs sont la résultante d'une proximité avec l'ensemble de nos locataires et démontrent aussi la pertinence de la sélection de nos locataires.

Votre SCPI Cœur de Ville a poursuivi son programme d'acquisitions en 2021. Les signatures réalisées présentent un rendement moyen de 7,67% actes en main et sont en adéquation avec la politique d'investissement opportuniste de la SCPI.

Cette année est aussi synonyme de récompenses pour votre SCPI Cœur de Ville avec 3 prix obtenus. Deux Top d'Or ont été obtenus : Prix de la Rédaction et Meilleure SCPI de moins de 10 ans dans la catégorie « commerces »\*. Cœur de Ville s'est aussi vue récompensée du prix de la Meilleure SCPI à capital variable : Commerce, lors des Victoires de la Pierre Papier\*\*. Cœur de Ville s'est aussi vue récompensée du prix de la Meilleure SCPI à capital variable : Commerce, lors des Victoires de la Pierre Papier\*\*.

Fort de ses résultats, Sogenial Immobilier se place en tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune grâce à la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale. Nous remercions vivement nos partenaires CGP pour la confiance qu'ils nous témoignent.

Nous entamons donc l'année 2022 de manière sereine. En effet, Sogenial Immobilier a pu renforcer ses équipes avec l'arrivée de 10 nouveaux collaborateurs pour accompagner notre croissance. De même, Sogenial Immobilier a déployé votre espace internet dédié où vous pouvez consulter vos relevés de distributions de dividendes et vos prochaines déclarations fiscales.

Enfin, Sogenial Immobilier vous souhaite une belle et heureuse année 2022.

\*<https://top.toutsurmesfinances.com/scpi/>

\*\*<https://sogenial.fr/2021/07/08/victoires-de-la-pierre-papier-2021-la-scpi-coeur-de-ville-3-fois-recompensee-en-3-ans>

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

## L'ESSENTIEL



PRIX DE LA PART  
**206 €**



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

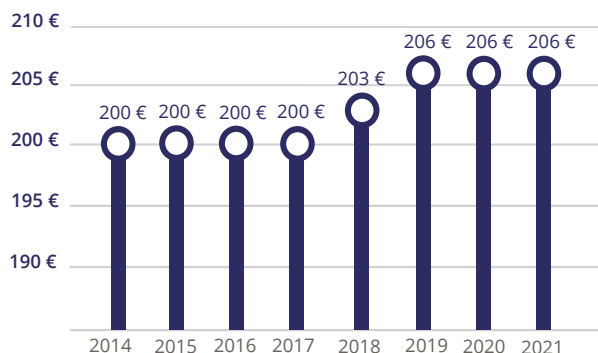


DIVIDENDE PAR PART 4T 2021  
**2,73 €**

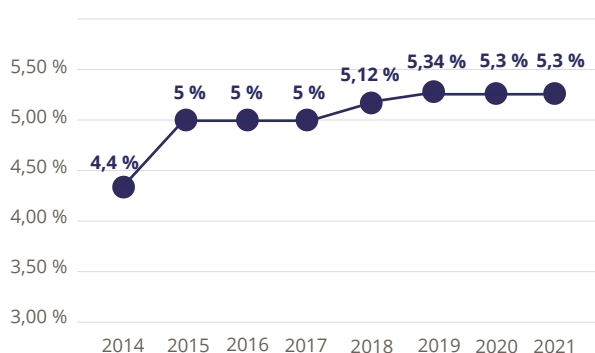


TAUX DE DISTRIBUTION 2021\*\*  
**5,30%**

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART



## TAUX DE DISTRIBUTION\*\*



**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.

# VALORISATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021

## VALEURS DE RÉFÉRENCES AU 31/12/2021

Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription (12% TTC)	24,72 €
Valeur de retrait	181,28 €
Capitalisation	18 156 840,00 €
Nombre d'associés	363
Nombre de parts	88 140
Effet de levier*	32,2 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## DIVIDENDE

Taux de distribution 2021 **	5,30 %
Montant par part	2,73 €
Date de versement	24 janvier 2022
Date du prochain versement	Au plus tard le 5 mai 2022

## DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021
Revenus fonciers	2,46 €	2,46 €	2,52 €	2,49 €
Revenus financiers	0,27 €	0,27 €	0,21 €	0,24 €
Revenus distribués	2,73 €	2,73 €	2,73 €	2,73 €

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).

	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021
Nouvelles parts souscrites	2 696	3 622*	2 817*	5 653
Retrait de parts	332	240	0	0
Capital nominal	12 206 080,00 €	12 747 200,00 €* *	13 197 920,00 €* *	14 102 400,00 €
Capitalisation	15 715 328,00 €	16 412 020,00 €* *	16 992 322,00 €* *	18 156 840,00 €

\*Chiffres mis à jour par rapport au dernier bulletin trimestriel

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 31/12/2021

## TAUX DE DISTRIBUTION 2021\*\*

— 5,30 % —

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

**\*\* 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.

## 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 31/12/2020

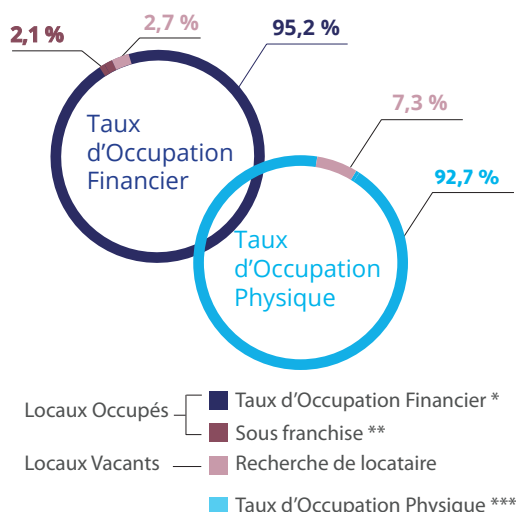
Valeur de réalisation	180,91 €
Valeur de reconstitution	213,31 €
Taux de distribution 2020	5,30 %
Report à Nouveau	16 % *

\* Exprimé en pourcentage des dividendes versés en 2020.

Les valeurs de références au 31/12/2021 seront disponibles dans le prochain bulletin trimestriel.

# SITUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31/12/2021

## TAUX D'OCCUPATION



\* 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).

\*\* Franchise Ma Cuisine Gourmande, Pamiers (3 mois)  
Franchise Lazeo, Troyes (2 mois)

Relocation : PAMIERS (locataire : Ma Cuisine Gourmande)  
TROYES (locataire : Lazeo)

\*\*\* 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 Ville.

## CESSION

Il n'y a pas eu de cession lors du quatrième trimestre 2021.

## ACQUISITION

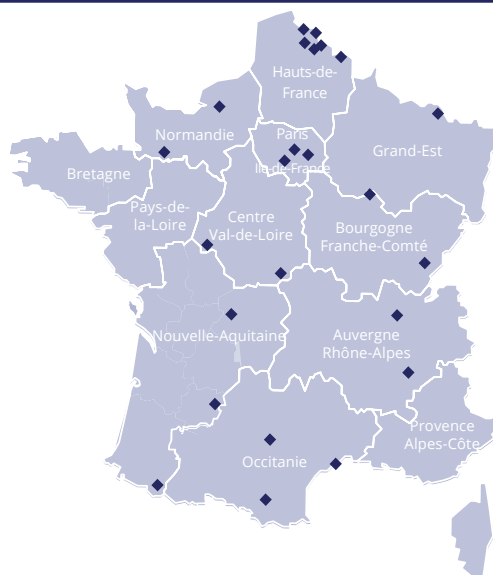
Il n'y a pas eu d'acquisition lors du quatrième trimestre 2021.

## SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 334 382€.

Taux de recouvrement des loyers sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 : 99,60%

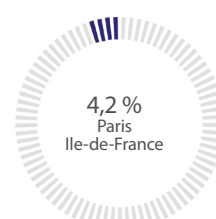
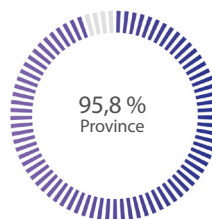
## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



**24**  
ACTIFS



**28**  
LOCATAIRES



## RÉPARTITION SECTORIELLE<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ventilation par secteur d'activité par rapport au loyer.



Free - Chateauroux



Promod - Agen

Exemples d'investissements ne préjugant pas des investissements futurs.



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 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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

10 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

#### 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 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 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**

Adresse : 29, rue Vernet 75008 Paris - Tél. : 01.42.89.19.52 - E-mail : contact@sogenial.fr

Service associés : 01 83 62 64 95

