



Valable du 01.04.2021 au 30.06.2021

## Le mot de Sogénial Immobilier

Chers associés,

Ce premier trimestre confirme sans surprise le taux de distribution de dividendes prévisionnels 2021 de votre SCPI Cœur de Régions à 6,30%. En effet, le premier acompte de dividendes du trimestre s'établit à 10,04 € par part.

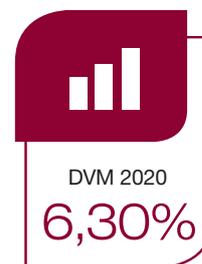
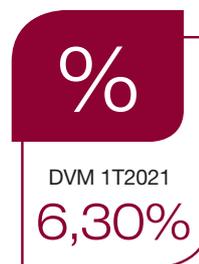
Comme annoncé en début d'année, la dynamique de votre SCPI se poursuit grâce à un rythme de collecte qui s'accélère et porte ainsi la capitalisation proche de 35 M€ à la fin de ce premier trimestre 2021. Grâce au positionnement de la SCPI Cœur de Régions sur des actifs immobiliers de bureaux, commerces et locaux d'activité & stockage, nous sommes confiants pour maintenir un équilibre entre flux de collecte et acquisitions d'immeubles.

Côté acquisitions, de nouveaux actifs immobiliers complètent le patrimoine avec un immeuble de bureaux situé dans le centre-ville de Lyon (69) ainsi que deux immeubles de bureaux et activités situés à Carvin (62) zone d'activité plébiscitée par les transporteurs et logisticiens (La Poste Colissimo, GLS...) en zone Lilloise. Ils génèrent respectivement 5,3% et 8,33% de rentabilité actives en main. La situation locative de votre SCPI est stable avec un taux d'occupation financier de plus de 96%. Nous vous communiquons également la valeur de reconstitution établie au 31.12.2020 de votre SCPI qui s'élève à 685,31€ permettant de constater une différence de 7,49% par rapport à son prix de souscription de 637,50 €. Pour rappel, votre SCPI a procédé à deux revalorisations du prix de sa part courant 2020 et nous nous fixons comme objectif 2021 de poursuivre cette dynamique de création de valeur.

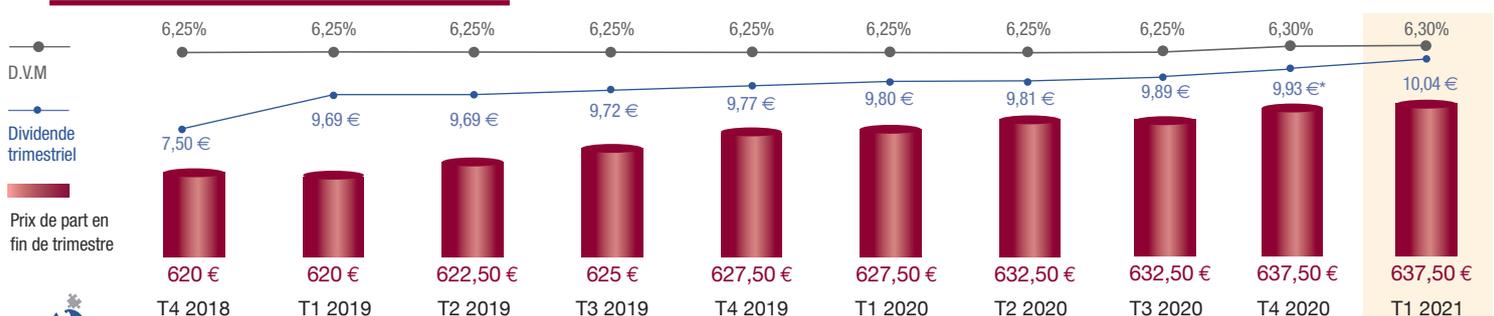
Nous abordons donc ce deuxième trimestre sereinement tant les perspectives de collecte et d'acquisition demeurent bonnes. De même votre société de gestion est en fort développement et renforce ses effectifs sur le pôle immobilier, juridique, back et middle-office. L'équipe de Sogénial est également ravie de vous annoncer l'arrivée prochaine d'un outil extranet pour vous simplifier l'investissement et la gestion portant sur votre SCPI.

Inès Dias et Jean-Marie Souclier  
SOGENIAL IMMOBILIER

## L'essentiel



## Evolution 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€.

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

VALEURS DE RÉFÉRENCES	
Prix de souscription	637,50 €
Commission de souscription (12% TTC)	76,50 €
Valeur de retrait	561,00 €
Capitalisation au 31.03.2021	34 817 700,00 €
Nombre d'associés	818
Nombre de parts	54 616
Effet de levier*	29,57 %

\* en % de la valeur du patrimoine

DIVIDENDE	
Rentabilité par part	6,30%
Montant par part	10,04 €
Date de versement	15 avril 2021
Date du prochain versement	19 juillet 2021

	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021
Nouvelles parts souscrites	4 743	6 418	9 581	12 867
Retrait de parts	40	0	0	0
Capital nominal	12 875 000,00 €	16 084 000,00 €	20 874 500,00 €	30 222 965,00 €
Capitalisation	16 286 875,00 €	20 346 260,00 €	26 614 987,50 €	34 817 700,00 €

Aucune demande de retrait en attente et aucune cession de gré à gré au 31 mars 2021.

## Distribution des dividendes

	2T2020	3T2020	4T2020	1T2021
Revenus fonciers	8,00 €	8,03 €	8,52 €	8,90 €
Revenus financiers	1,81 €	1,86 €	1,41 €	1,14 €
Revenus distribués	9,81 €	9,89 €	9,93 €*	10,04 €

\*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).

## D.V.M. 1<sup>er</sup> trimestre 2021

# 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 31.12.2020

Valeur de réalisation	584,57 €
Valeur de reconstitution	685,31 €
Rentabilité par part (DVM 2020)	6,30%
Report à Nouveau	19%*

\* Exprimé en pourcentage de dividendes versés

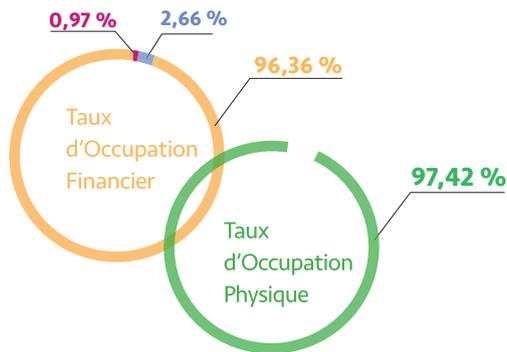


Lieusaint (77) - Multilocataires dont Geodis



Hallennes-lez-Haubourdin (59)- Locataires : Graham & Brown / Sweet Home

## Taux d'occupation



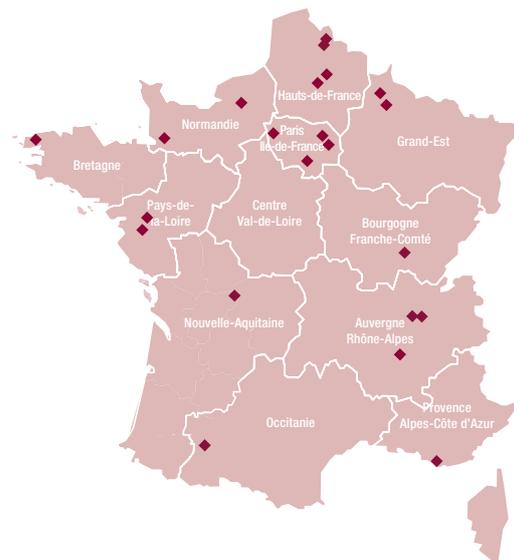
- Locaux Occupés
  - Taux d'Occupation Financier\*
  - Sous franchise \*\*
- Locaux vacants
  - Recherche de locataire
  - Taux d'occupation Physique\*\*\*

\* 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 **22**

LOCATAIRES **80**

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 s'élève à 491 808 €.

Taux de recouvrement des loyers sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 : 99%

## Acquisitions du trimestre



### CARVIN – proche périphérie de LILLE

**Locataires : Transport de Savoie et Louis-Philippe Navaux**  
**312m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 740m<sup>2</sup> de bureaux**

L'actif est situé à Carvin, commune entre Lille et Lens. La ville bénéficie d'une excellente accessibilité grâce notamment à sa proximité avec l'autoroute A1. La zone est plébiscitée par les transporteurs et logisticiens en atteste la présence de La Poste Colissimo, GLS etc.

L'actif construit en 2010 présente deux bâtiments de bonne qualité de construction, un premier élevé en R+1 offrant des surfaces bureaux; un second de type atelier Poids Lourds se développant sur 312 m<sup>2</sup>. Les locataires sont deux sociétés de transports particulièrement efficiente dans le Nord, **chacun engagé sur des durées fermes de 6 ans.**

**Taux de rendement : 8,3% Acte en main.**



### LYON – Locataire : AREAS Assurances

**211 m<sup>2</sup>**

L'actif est situé à Lyon dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement au sein du quartier Confluence, quartier récent avec une mixité tertiaire/résidentiel, pensé pour un mode de transport doux avec la présence immédiate du tramway.

L'ensemble immobilier, édifié en 2017, présente une belle qualité de construction avec les labels HQE – BBC et bénéficie de prestations de standing (Brise soleil motorisés etc.).

Le locataire, AREAS Assurances, est un groupe national, 7<sup>ème</sup> réseau d'agents généraux en France avec ses 500 points de ventes et ses 2 Milliards d'euros d'actifs gérés.

**Taux de rendement : 5,9% 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 détermination 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 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-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.