



## Bulletin trimestriel d'information N°45

Période analysée : 3<sup>e</sup> trimestre 2024  
Valable du 01/10/2024 au 31/12/2024

### Le mot de Sogénial Immobilier

Chers Associés,

Nous sommes ravis de vous présenter, à travers ce 3<sup>e</sup> bulletin trimestriel de l'année 2024, les actualités de votre SCPI Cœur de Ville. Des signaux encourageants, grâce à la baisse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, devraient redynamiser le marché immobilier.

Les indicateurs de performances de votre SCPI restent de très bonne facture. Au 30 septembre, le taux d'occupation financier s'est stabilisé à 97,92 %, tandis que le taux d'occupation physique atteint 97,47 %. Ces résultats témoignent de la rigueur avec laquelle nous sélectionnons nos locataires, ainsi que de l'efficacité de notre gestion internalisée.

Ce trimestre a vu le patrimoine de votre SCPI s'enrichir de deux nouveaux actifs. Tout d'abord, nous avons acquis un terrain situé à Auxerre, dans la zone commerciale des Clairons. Cet actif, loué via un bail à construction d'une durée de 40 ans, offre un taux de rendement net en main de 6,12 % et accueillera prochainement un restaurant KFC.

La deuxième acquisition se situe à Boulogne Billancourt. Implantée depuis plus de 40 ans, l'agence Vaneau Boulogne a été la première agence immobilière de la ville. Stratégiquement située sur la route de la Reine, elle couvre l'ensemble des secteurs de la ville. Cette acquisition a été réalisée avec une prise à bail ferme de 9 ans.

Depuis 2019, Cœur de Ville maintient un objectif de taux de distribution annuel de dividendes supérieur à 5 %, avec un rendement établi à 5,30 % par an. Nous sommes fiers de poursuivre cet objectif pour 2024. Nous avons distribué un dividende de 2,78 € par part, témoignant de notre engagement à générer des revenus stables et attractifs à nos associés.

L'équipe de Sogénial Immobilier reste à votre entière disposition et demeure mobilisée pour atteindre les objectifs fixés pour la fin de l'année 2024.

**Jean-Marie SOUCLIER,**  
Président

### 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. Sogénial Immobilier ne garantit pas le rachat des parts. Nous vous rappelons que la durée de placement recommandée est de 10 ans. Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

<sup>(2)</sup> Taux de Rentabilité Interne (TRI) : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur.

### L'essentiel

 Prix de la part  
**210 €**

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

 Dividende 3T 2024  
**2,78 € par part**

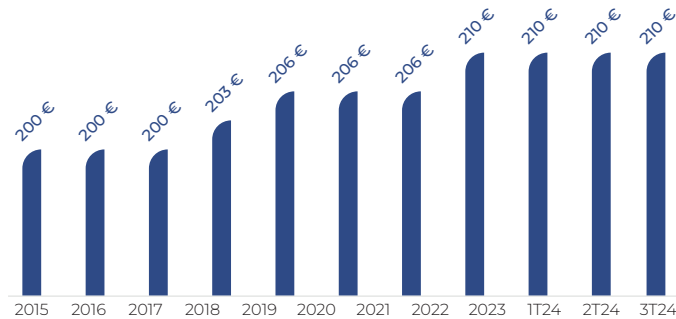
 Taux de distribution 2023<sup>(1)</sup>  
**5,30 %**

 TRI 10 ans  
au 30/09/2024<sup>(2)</sup>  
**4,56 %**

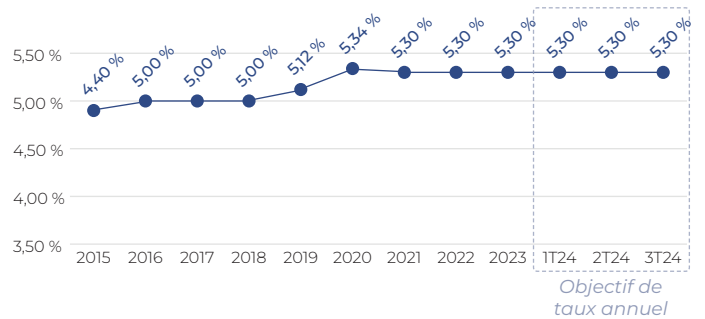
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Au 30/09/2024

## Évolution du prix de part



## Évolution du taux de distribution



## Taux de distribution 2023

**5,30 %**

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 1er janvier de l'année N de la part.



Actif de Boulogne-Billancourt, acquis en septembre 2024

## TRI 5 ans

**3,12 %**

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1<sup>er</sup> octobre 2019 et le prix de retrait au 30 septembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

## TRI 10 ans

**4,56 %**

Le Taux de Rendement Interne (TRI) permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée. Le TRI indiqué prend en compte le prix d'acquisition au 1<sup>er</sup> octobre 2014 et le prix de retrait au 30 septembre 2024. Il intègre également les revenus trimestriels distribués avant imposition sur la période considérée.

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.



Actif de Montélimar, acquis en mars 2022



Actif de Rivières, acquis en juin 2020

Au 30/09/2024

## Valeurs de références au 30/09/2024

Prix de souscription	210,00 €
Commission de souscription (12 % TTC)	25,20 €
Valeur de retrait	184,80 €
Capitalisation	26 854 380,00 €
Nombre d'associés	586
Nombre de parts	127 878
Effet de levier*	18,50 %

\* en % de la valeur du patrimoine

## Dividende

Montant par part	2,78 €
Date de versement	31 octobre 2024
Date du prochain versement	Au plus tard le 30 janvier 2025

## Distribution des dividendes

	4T 2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024
Revenus fonciers	2,55 €	2,51 €	2,59 €	2,15 €
Revenus financiers	0,24 €	0,27 €	0,19 €	0,63 €
Revenus distribués	2,79 €	2,78 €	2,78 €	2,78 €

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).

## Le marché des parts

	4T 2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024
Nouvelles parts souscrites	1 636	1 191	1 269	601
Retraits de parts	150	0	510	230
Capital nominal	20 089 120,00 €	20 279 680,00 €	20 401 120,00 €	20 460 480,00 €
Capitalisation	26 366 970,00 €	26 617 080,00 €	26 776 470,00 €	26 854 380,00 €

Aucune part en attente de retrait et aucune part cédée de gré à gré au 30/09/2024

## Répartition des parts

Nombre de parts	127 878
dont parts souscrites par des investisseurs privés	98,12 %
dont parts souscrites par des investisseurs institutionnels	1,88 %

## 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 30/06/2024

Valeur de réalisation	177,78 €
Valeur de reconstitution	217,04 €

## Valeurs de références au 31/12/2023

Taux de distribution 2023	5,30 %
Valeur IFI (par part)	152,73 €

## Le versement programmé désormais disponible

L'investissement en SCPI chez Sogénial Immobilier évolue avec la mise en place du versement programmé pour la SCPI Cœur de Ville.

Le versement programmé en SCPI offre aux associés la possibilité d'acquérir des parts supplémentaires à intervalles réguliers. Plutôt que d'investir une somme importante en une seule fois, l'épargnant peut opter pour des investissements plus accessibles, tout en conservant une flexibilité totale dans le rythme et le montant de ses versements.

Comment fonctionne cette nouvelle solution ?

- Souscription disponible pour tout associé de la SCPI ou tout nouvel associé souscrivant concomitamment 10 parts ;
- Possibilité de versements à partir d'une part (avec une fréquence mensuelle, trimestrielle, semestrielle ou annuelle) ;
- Une liberté totale avec la possibilité de suspendre les versements sans frais additionnels.

## État du patrimoine



Actifs

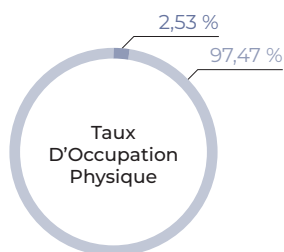
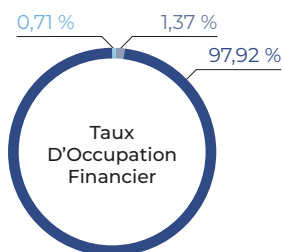


Surface globale



Locataires

## Taux d'occupation



- Locaux Occupés
- Taux d'Occupation Financier\*
  - Sous franchise et palier
- 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).

\*\* 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

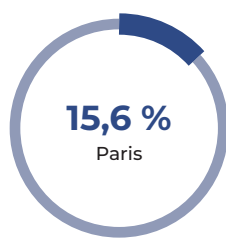
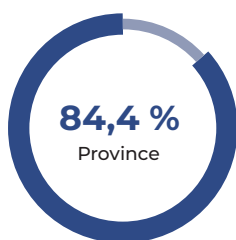
Il n'y a pas eu de cession lors du 3<sup>e</sup> trimestre 2024.

## Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 3<sup>e</sup> trimestre 2024 s'élève à 428 841 €.

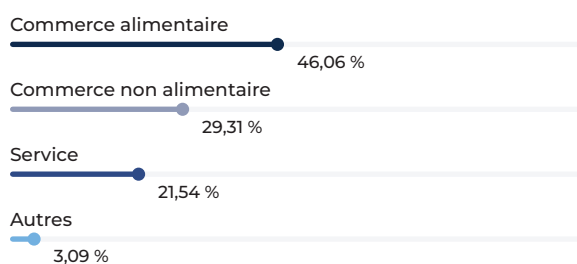
Le taux de recouvrement des loyers sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2024 est de 97,4 %.

## Répartition géographique\*



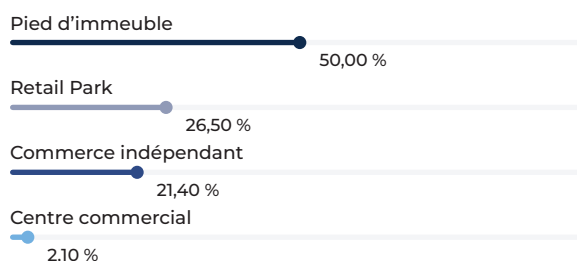
\*Par rapport à la valeur vénale

## Répartition sectorielle\*\*



\*\* Pourcentage de la valeur du patrimoine

## Typologie emplacement commerce



Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.

## Acquisitions du trimestre



### Auxerre

- **Locataire** : PRONOIA (KFC)
- **Surface** : 354 m<sup>2</sup>
- **Acquisition** : Septembre 2024
- **Typologie** : Commerce
- **Taux de rendement AEM** : 6,12 %



### Boulogne-Billancourt

- **Locataire** : VANEAU
- **Surface** : 86,59 m<sup>2</sup>
- **Acquisition** : Septembre 2024
- **Typologie** : Commerce
- **Taux de rendement AEM** : 6,99 %

Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et 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 annuelle.

**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 document :

- 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 Sogénial 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 bénéficiaires et pertes antérieures (retraitements dits « 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 Sogénial 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 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 basée 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 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 le bulletin de retrait à la société de gestion et le compléter.
- Envoyer ce bulletin de retrait par lettre recommandée auprès de la société de gestion. 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 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.



Sogénial Immobilier • Société de gestion de portefeuille,  
Agrément AMF n°GP-12000026

📍 29 rue Vernet, 75008 Paris 📞 01 42 89 19 52 @ contact@sogenial.fr  
Services associés : 01 83 62 64 95

