

# SCPI COEUR DE VILLE

---



3EME TRIMESTRE 2021



Baltis Patrimoine

Baltis Patrimoine, SAS au capital de 5 000 € ayant son siège social au 203 rue Jean Jaurès 59170 Croix immatriculé au RCS Lille n°888634441, Conseiller en Investissement financier (CIF) enregistré à l'ORIAS sous le n°2000735.

# SCPI COEUR DE VILLE

---



La **SCPI Cœur de Ville** est une SCPI fondée en 2013 capitalisant plus de **16,9 millions d'euros au 30 septembre 2021**.

Il s'agit d'une SCPI de rendement gérée par la société de gestion Sogénial Immobilier qui bénéficie d'une expérience de plus de 40 ans dans le management de fonds immobiliers.

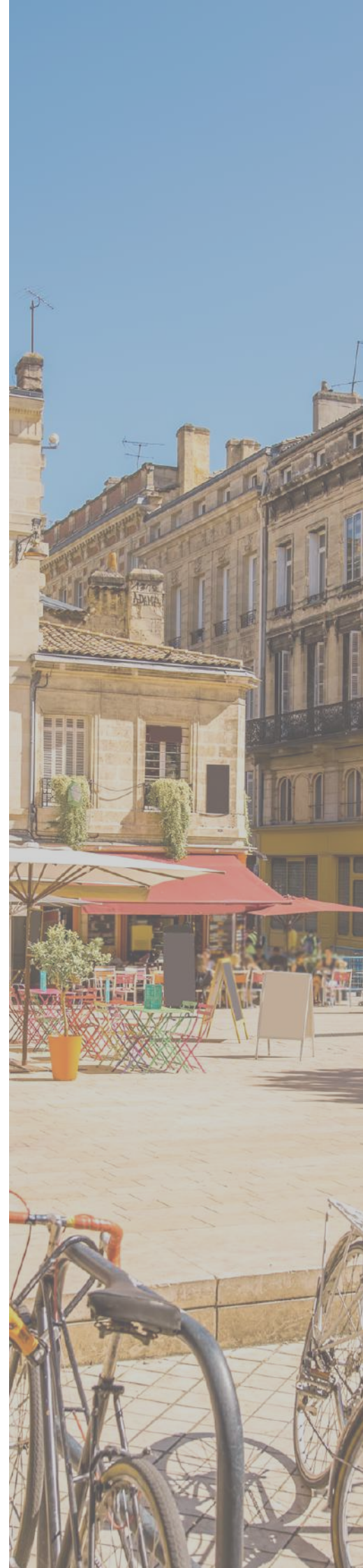
La stratégie de la **SCPI Cœur de Ville** est **d'investir en centre ville, dans des commerces de proximité et des murs de magasins situés majoritairement en France**.

Cette **SCPI spécialisée** affichait un rendement net de frais de gestion de 5,30%\* en 2020 et maintient son cap vers cette fin d'année 2021 avec des équipes en pleine confiance pour maintenir les résultats et atteindre les objectifs fixés.

Le revenu est distribué trimestriellement et l'investissement minimum est de **2 060€**.

La SCPI Cœur de Ville a été récompensée par le Top d'Or de la meilleur SCPI de moins de 10 ans dans la catégorie « commerces » ainsi que par le Prix de la Rédaction décerné par « Toutsurmesfiances ».

*\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures et l'investissement présente un risque de perte en capital.*

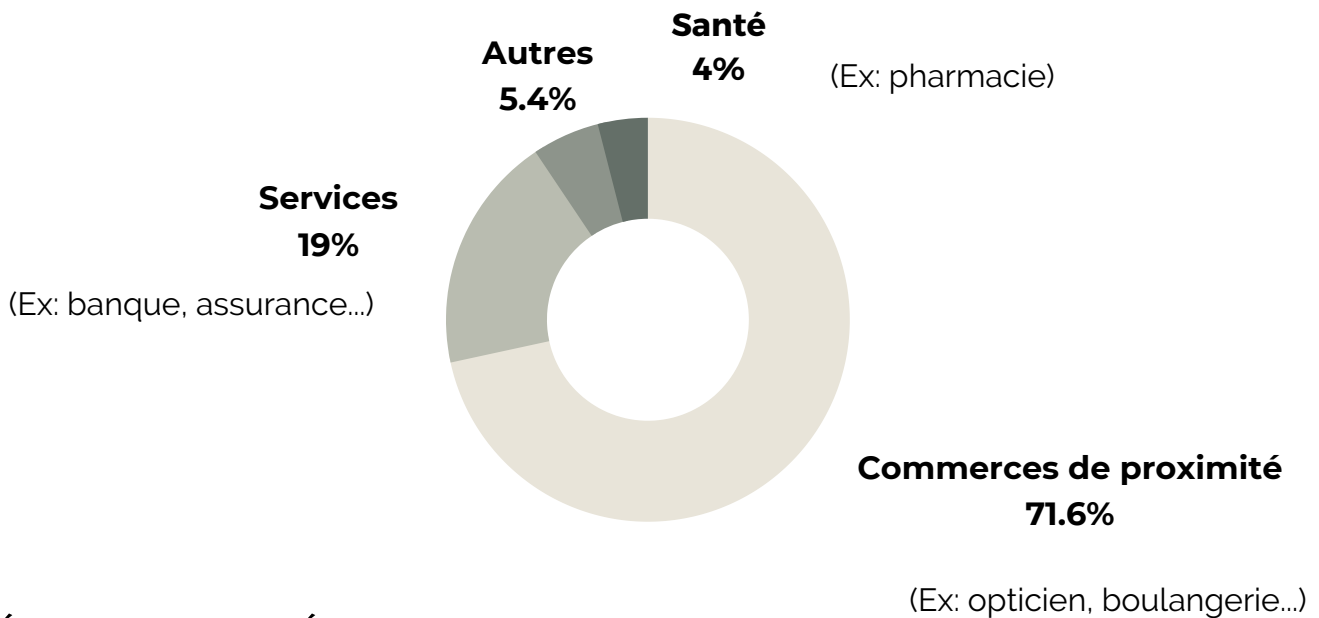


# SON PATRIMOINE IMMOBILIER

---

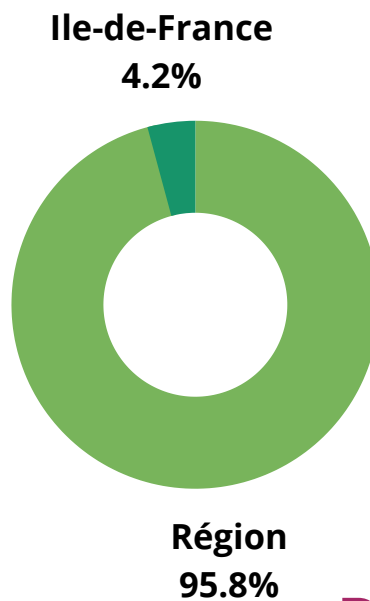
## RÉPARTITION SECTORIELLE 2021

---



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE 2021

---



## TROIS EXEMPLES D'ACQUISITIONS

---



**Montreuil (93)**  
Magasin Diagonal  
Supermarché



**La Madeleine (59)**  
Magasin Picard



**Limoges (87)**  
Pharmacie

# LES CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI COEUR DE VILLE

<b>Société de gestion</b>	
<b>Nom de la SCPI</b>	Coeur de Ville
<b>Type de SCPI</b>	SCPI de rendement
<b>Année de création</b>	2013
<b>Localisation</b>	France
<b>Catégorie</b>	Commerce
<b>Capitalisation</b>	16,9 M€
<b>Surface totale détenue</b>	10 566
<b>Nombre d'immeubles</b>	24
<b>Nombre de locataires</b>	27
<b>Taux d'Occupation Financier</b>	94,40 %
<b>Jouissance</b>	1er jour du 4ème mois
<b>Taux de distribution 2020</b>	+5,30 %
<b>Ticket d'entrée</b>	2 060 €
<b>Frais de souscription</b>	11,10%
<b>Frais de gestion</b>	9,60%

Chiffres au 30 septembre 2021

\*Rendement non garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI Coeur de Ville comporte un risque de perte en capital. La durée de placement recommandée est comprise en 8 et 12 ans.

# SON HISTORIQUE DE RENDEMENT

---

	Taux de distribution	Variation du prix de la part
<b>2020</b>	+5,30 %*	0,00 %*
<b>2019</b>	+ 5,30 %*	+ 1,48 %*
<b>2018</b>	+ 5,13 %*	+ 1,50 %*

## L'AVIS DE BALTIS PATRIMOINE

---

Nous avons sélectionné la **SCPI Cœur de Ville** pour les raisons suivantes :

- **Sogénial immobilier** dispose de plus de 40 ans d'expérience
- C'est une société de gestion à **taille humaine, dynamique et réactive**
- La stratégie d'investissement cible des actifs immobiliers uniquement en France
- La SCPI est spécialisée dans les **commerces de proximité** qui est un **secteur essentiel**

Nous sommes **confiants** dans la stratégie de cette **SCPI de proximité**, malgré le contexte sanitaire cette SCPI a toujours maintenu son cap. Sa stratégie de cibler l'acquisition de locaux commerciaux dits « essentiels » et majoritairement en cœur de ville va permettre de maintenir les résultats et d'atteindre les objectifs fixés.

La performance 2020 a été très bonne, avec un **taux de récupération des loyers de 99,3%** au 31 décembre 2020. La SCPI Cœur de Ville poursuit sa trajectoire avec un taux de recouvrement des loyers sur ce troisième trimestre de 100%.

**Un investissement qui permet d'investir dans des commerces de proximité, proches de chez soi et qui offre la possibilité de créer du lien avec nos commerçants.**

\*Rendement non garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La SCPI Cœur de Ville comporte un risque de perte en capital. La durée de placement recommandée est comprise en 8 et 12 ans.

# AVERTISSEMENTS

---

**Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :**

**L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme. Il est recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 10 ans.**

## **Risque de perte en capital**

Le capital que vous investissez dans le Fonds n'est ni garanti, ni protégé. Vous pourriez ainsi perdre votre capital.

Votre responsabilité en tant qu'associé à l'égard des tiers est limitée au montant de votre investissement.

## **Risque de liquidité**

En cas de demande de rachat, la SCPI procède au rachat de vos parts dès lors qu'une contrepartie acheteuse existe, et ce au prix de retrait. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

## **Risque de marché**

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.



BP

# DES INVESTISSEMENTS FINANCIERS ET IMMOBILIERS QUI ONT DU SENS.



Baltis Patrimoine

## VOTRE CONTACT

---

**JEAN-VICTOR LE BUFFE**



### Adresse

15 Place du General Catroux  
75017 Paris



### Téléphone

07.50.70.20.93



### Email

[jeanvictor.lebuffe@baltis-patrimoine.fr](mailto:jeanvictor.lebuffe@baltis-patrimoine.fr)