



Société Civile de Placements Immobiliers  
dédiée à l'investissement en murs de magasins

## Bulletin Trimestriel d'Information N°20

Période analysée : 2<sup>e</sup> trimestre 2018

Valable du 01.07.2018 au 30.09.2018

### Chiffres clés au 30/06/2018

Capital nominal au 30/06/2018

€ 5 586 880

Géographie du Patrimoine



Patrimoine

13 actifs  
7 329 493 €

Rentabilité par part au 30/06/2018

5,10%

#### DIVIDENDE

Rentabilité par part	5,10 %
Acompte par part 2 <sup>e</sup> T. 2018	2,55 €
Date de paiement	16 juillet 2018

#### CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Murs de magasins
Capital	Variable
Date de création	5 décembre 2012
N° Visa AMF	CPI20130004
Date de délivrance	8 mars 2013
Durée de la SCPI	99 ans
Capital Maximum Statutaire	20 000 000 €

#### CAPITAL

Nombre d'associés	86
Capital nominal	5 586 880 €
Prime d'émission	1 396 720 €
Capitalisation	6 983 600 €

#### PART (PRIX EN VIGUEUR AU 01.01.2018)

Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription	200,00 €
Commission de souscription	22,20 €
Prix de retrait	177,80 €

## EDITO

Chère associée, cher associé,

Nous avons le plaisir de vous adresser le bulletin d'information de la SCPI Coeur de Ville pour le 2<sup>e</sup> Trimestre 2018.

Suivant la stratégie adoptée lors de l'Assemblée générale du 8 mars 2018 et selon votre autorisation, nous avons souscrit un emprunt bancaire de 1 332 000 € au cours de ce trimestre.

Grâce à ce prêt, nous avons notamment pu acquérir en co-investissement un immeuble situé dans le coeur du centre-ville d'Evreux avec comme locataire principal, au rez-de-chaussée, l'enseigne de prêt-à-porter Caroll. Dans les étages se trouvent trois appartements entièrement refaits à neuf.

Nous avons également acquis une boutique à Pau située dans le bâtiment du Palais des Pyrénées.

Ces différents éléments et la bonne gestion de votre SCPI nous permettent à nouveau d'augmenter l'acompte sur dividendes pour le porter à 2,55 € par part pour le 2<sup>ème</sup> trimestre (base de 5,10% sur un an).

Toute notre équipe reste à votre disposition pour vous renseigner et recevoir vos souscriptions.

SOGENIAL IMMOBILIER  
Inès DIAS & Jean-Marie SOUCLIER

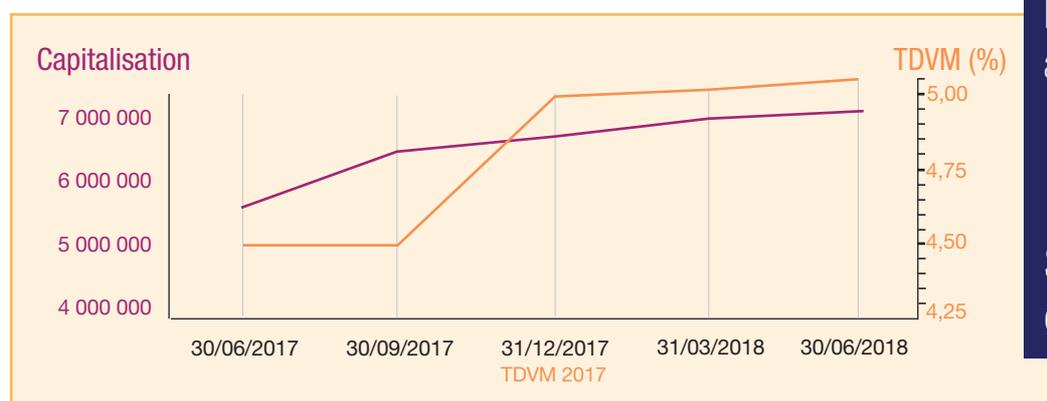


## Valorisation financière au 30 juin 2018

### Composition du Capital

	30.09.2017	31.12.2017	31.03.2018	30.06.2018
Nouvelles parts souscrites	4 569	841	1100	710
Retrait de parts	0	0	0	0
Capital nominal	5 162 720 €	5 297 280 €	5 472 380 €	5 586 880 €
Prime d'émission	1 290 680 €	1 324 320 €	1 368 320 €	1 396 720 €
Capitalisation	6 453 400 €	6 621 600 €	6 841 600 €	6 983 600 €

Aucune demande de retrait en attente au 30 juin et aucune cession de gré à gré au 2<sup>e</sup> trimestre.



La capitalisation a progressé de **26%** sur les 12 derniers mois.

### Distribution des dividendes

Quatre acomptes sur dividendes seront versés au titre de l'exercice 2018.

	2T2017	3T2017	4T2017	1T2018	2T2018
Revenus fonciers	2,25 €	2,25 €	3,25 €	2,52 €	2,55 €
Revenus financiers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	2,25 €	2,25 €	3,25 € *	2,52 €	2,55 €

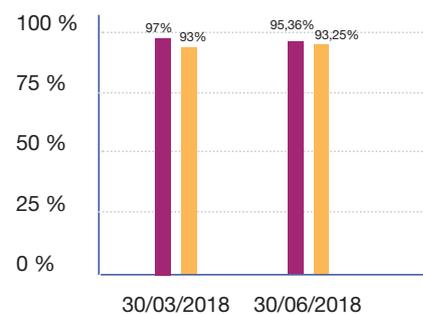
\* Le dividende de 3,25 € est calculé prorata temporis pour une jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2017

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).

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

**+13,33%**  
au 2T2018 vs 2T2017

### Taux d'occupation



■ Taux d'occupation physique \*  
■ Taux d'occupation financier \*\*

Le local de Montrouge, un appartement à Evreux et un à Agen sont vacants :

Nous menons une recommercialisation active du local de Montrouge et l'appartement d'Evreux a été loué au cours du mois de juillet.

\* 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 S.C.P.I. Cœur de Ville.

\*\* 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).

Photos non contractuelles





## Valorisation du Patrimoine au 30 juin 2018

### Évolution du patrimoine

#### Chiffres clés



**465 140 €**  
de loyers annuels

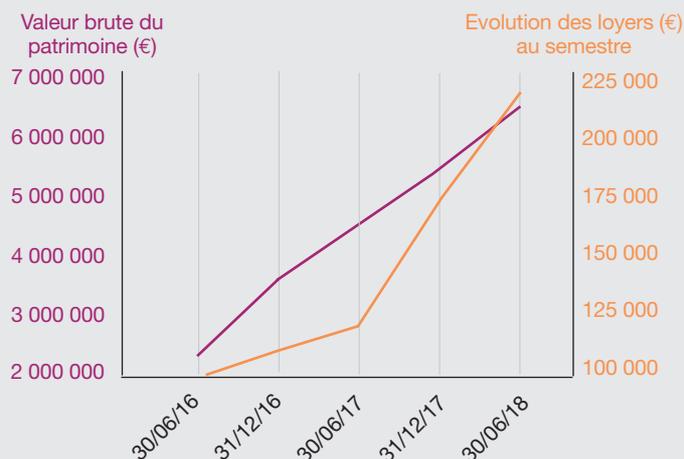
**Endettement**  
**1 905 500 €**

soit 26% de la valeur du patrimoine

#### Répartition du patrimoine



#### Evolution



#### Acquisitions du trimestre



Evreux (27000)  
6, rue Chartraine

Prix d'acquisition 980.000 €  
Surface 330 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition 29.06.2018  
Locataire CAROLL



PAU (64000)  
rue Alfred de Lassence

Prix d'acquisition 158.000 €  
Surface 51 m<sup>2</sup>  
Date d'acquisition 15.05.2018  
Locataire AM INNOVATIONS (Silver Smok)

#### Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2018.

#### Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élève à 105 062,43 €.



## Fiscalité

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 translucide, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus effectivement perçus par la SCPI.

### ■ REVENUS FONCIERS (LOYERS ENCAISSES)

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 physique (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.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### ■ MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10 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 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.