



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

Bulletin Trimestriel d'Information N°22



Période analysée : 4^e trimestre 2018

Valable du 01.01.2019 au 31.03.2019

Chiffres clés au 31/12/2018

Augmentation du Dividende



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

Revalorisation de la part au 31/12/2018

1,50 %

Rentabilité par part en 2018

6,63 %

* soit 5,13% de DVM et 1,5% de revalorisation de la part.

Patrimoine

15 actifs

8 636 730 €

Chère associée, cher associé,

Nous avons le plaisir de vous adresser le Bulletin d'information de la SCPI Cœur de Ville pour le 4^{ème} trimestre 2018.

L'année se termine en beauté pour votre SCPI avec deux faits marquants pour votre patrimoine :

- Une nouvelle augmentation de l'acompte sur dividende de votre SCPI, qui est porté à 5,20 % pour ce trimestre. Il s'agit du 4^{ème} trimestre consécutif de hausse de l'acompte sur dividende. Le dividende annuel total est donc de 5,13 %.
- La qualité du patrimoine et de la gestion de votre SCPI ont également permis de revaloriser le prix de la part de 1,5 % au 31 décembre 2018 pour le porter à 203 €. La Performance Globale de votre SCPI pour l'année 2018 est de 6,63 %, soit une hausse de 22 % par rapport à 2017.

La Performance Globale 2018 est de 6,63 %, soit une hausse de 22 % par rapport à 2017.

Tout cela a été possible grâce à un travail de gestion rigoureux de votre SCPI. Ainsi, au cours de ce trimestre, nous avons acquis à Châteauroux une boutique à l'enseigne Karl Marc John, marque en plein développement avec déjà plus de 80 points de vente dans toute la France.

Nous avons également souscrit un emprunt dans le cadre de notre activité de co-investissement de Cœur de Ville. L'objectif est de financer nos investissements en cours et d'accroître le patrimoine de Cœur de Ville.

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

SOGENIAL IMMOBILIER
Inès DIAS & Jean-Marie SOUCLIER



La capitalisation a progressé de

19%

sur un an



Valorisation financière au 31 décembre 2018

DIVIDENDE

| | |
|---|-----------------|
| Rentabilité par part | 5.20 % |
| Acompte par part 4 ^e T. 2018 | 2.60 € |
| Date de paiement | 15 Janvier 2019 |

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 | 97 |
| Capital nominal | 6 318 240 € |
| Prime d'émission | 1 579 560 € |
| Capitalisation | 7 897 800 € |

PART (PRIX EN VIGUEUR AU 01.01.2018)

| | |
|----------------------------|----------|
| Valeur nominale | 160,00 € |
| Prime d'émission | 43,00 € |
| Prix de souscription | 203,00 € |
| Commission de souscription | 22,53 € |
| Prix de retrait | 180,47 € |

Composition du Capital

| | 31 03 2018 | 30 06 2018 | 30 09 2018 | 31 12 2018 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nouvelles parts souscrites | 1 100 | 710 | 1 175 | 2 146 |
| Retrait de parts | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital nominal | 5 472 380 € | 5 586 880 € | 5 974 880 € | 6 318 240 € |
| Prime d'émission | 1 368 320 € | 1 396 720 € | 1 493 720 € | 1 579 560 € |
| Capitalisation | 6 841 600 € | 6 983 600 € | 7 468 600 € | 7 897 800 € |

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre et aucune cession de gré à gré au 4^e trimestre.

Distribution des dividendes

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

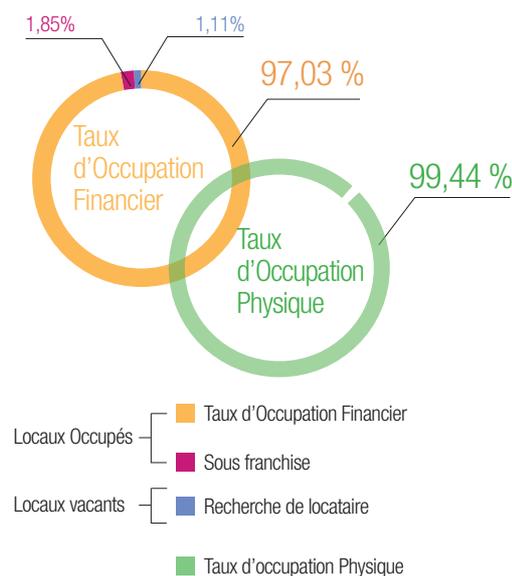
| | 1T2018 | 2T2018 | 3T2018 | 4T2018 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Revenus fonciers | 2,52 € | 2,55 € | 2,57 € | 1,45 € |
| Revenus financiers | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 1,15 € |
| Revenus distribués | 2,52 € | 2,55 € | 2,57 € | 2,60 € |

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.

DVM 2018
5,13 %

Taux d'occupation



Un appartement est vacant à Agen.

* 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 31 décembre 2018

Évolution du patrimoine

Chiffres clés



518 884 €
de loyers annuels

Endettement

2 462 395 €

soit 25,2% de la valeur du patrimoine

Répartition du patrimoine



Evolution



Actualité Immobilière

Acquisition



Chateauroux (37 000)

| | |
|--------------------|--|
| Prix d'acquisition | 220 000 € |
| Surface | 82 m ² |
| Date d'acquisition | 01/08/2018 |
| Locataire | SARL ZECARRIE enseigne KARL MARC JOHN |

Gestion locative

Montrouge (92120)

A mois d'octobre, nous avons reloué le local de Montrouge à la société OMHLED MONTRouGE qui exploite une boutique spécialisée dans l'éclairage LED et le matériel électrique.



Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 4^e trimestre 2018.

Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^e trimestre 2018 s'élève à 128 072 €.



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 transparente, 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.