



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

## Bulletin Trimestriel d'Information N°26



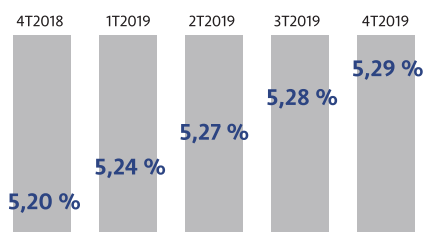
Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2019



Valable du 01.01.2020 au 31.03.2020

### Chiffres clés au 31/12/2019

#### Evolution du Dividende \*



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

#### \*Rentabilité par part en 2019

# 6,80 %

\*Incluant le DVM de 5,30% et une revalorisation de la part de 1,50%. Les performances passées ne laissent présager en rien des performances futures.

#### DVM 2019

# 5,30 %\*

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

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de vous adresser le 26<sup>ème</sup> bulletin trimestriel d'information de la SCPI Cœur de Ville.

L'année 2019 fut à nouveau une année de collecte exceptionnelle pour les SCPI, cet engouement se traduit par un marché de l'investissement très concurrentiel.

Notre réactivité et notre agilité nous ont permis de finir l'année en beauté pour votre SCPI avec un nouvel investissement à Loches, près de Tours. Il s'agit d'un ensemble commercial neuf de 1.200 m<sup>2</sup> occupé par 4 enseignes (Marie Blachère, Krys, Grand Panier Bio et Coiff&Co).

Ce nouvel investissement renforce votre SCPI dont près de la moitié des loyers correspondent à des baux d'une durée ferme de 5 ans.

Ces performances nous permettent de revaloriser notre DVM annuel pour le porter à 5,30 % pour l'année 2019.

Avec la revalorisation de 1,50 % au 30 juin, la performance globale de Cœur de Ville pour 2019 est de 6,80 %.

Toute notre équipe reste à votre disposition pour vous renseigner.

Inès Dias et Jean-Marie Souclier  
SOGENIAL IMMOBILIER



# Valorisation financière au 31 décembre 2019

## DIVIDENDE

Rentabilité par part	5,30 %
Versement par part 4 <sup>ème</sup> T. 2019	2,79 €
Date de paiement	16 Janvier 2020
Date estimée prochain dividende	15 Avril 2020

## CARACTÉRISTIQUES

Typologie d'investissement	Murs de magasins
Capital	Variable
Date de création	5 décembre 2012
N° Visa AMF	13-04
Date de délivrance	8 mars 2013
Durée de la SCPI	99 ans
Capital Maximum Statutaire	20 000 000 €

## CAPITAL

Nombre d'associés	195
Capital nominal	9 576 000 €
Prime d'émission	2 480 745 €
Capitalisation	12 056 745 €

## PART (PRIX EN VIGUEUR AU 31.12.2019)

Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	46,00 €
Prix de souscription	206,00 €
Commission de souscription	22,87 €
Prix de retrait	183,13 €

## Composition du Capital

	31 03 2019	30 06 2019	30 09 2019	31 12 2019
Nouvelles parts souscrites	1 503	10 554	4 636	3 918
Retrait de parts	0	0	0	250
Capital nominal	6 558 720 €	8 247 360 €	8 989 120 €	9 576 000 €
Prime d'émission	1 644 189 €	2 100 161 €	2 311 267 €	2 480 745 €
Capitalisation	8 202 909 €	10 345 371 €	11 300 387 €	12 056 745 €

Aucune demande de retrait en attente au 31 décembre 2019 et aucune cession de gré à gré au 4<sup>ème</sup> trimestre.

## Distribution des dividendes

Quatre acomptes sur dividendes ont été versés au titre de l'exercice 2019.

	1T2019	2T2019	3T2019	4T2019
Revenus fonciers	2,12 €	2,20 €	2,27 €	2,43 €
Revenus financiers	0,54 €	0,47 €	0,45 €	0,36 €
Revenus distribués	2,66 €	2,67 €	2,72 €	2,79 €*

\*Soit un acompte de 2,725 € + un solde de 0,065 € réparti prorata temporis sur l'année.

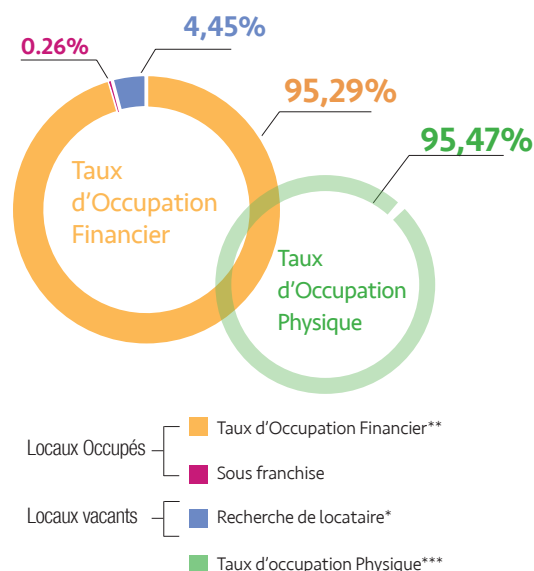
Le montant versé est égal au montant du revenu distribué, diminué le cas échéant des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers.

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).

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

DVM 2019  
5,30%\*

## Taux d'occupation



\* Un appartement est vacant à Agen, ainsi que le local d'Alençon

\*\* 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 S.C.P.I. Cœur de Ville.

Photos non contractuelles





# Valorisation du Patrimoine au 31 décembre 2019

## Évolution du patrimoine

### Chiffres clés



**903 981,01 €**

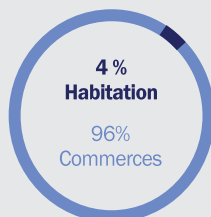
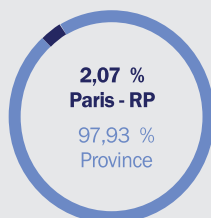
de loyers annuels prévisionnels

Endettement

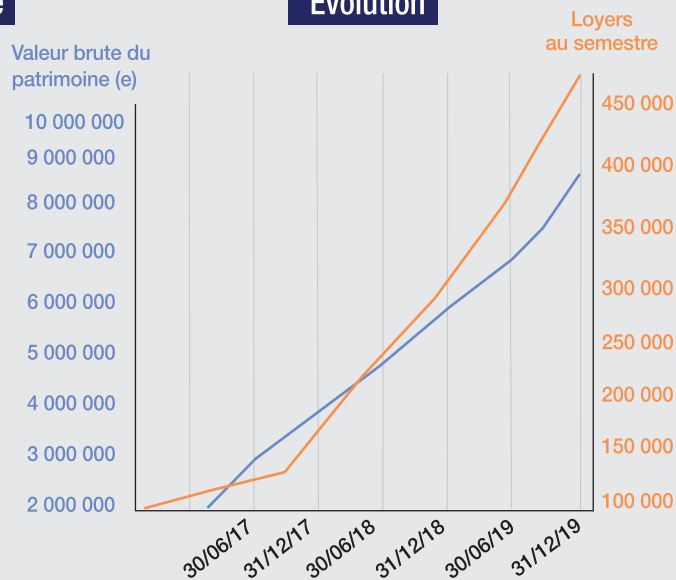
**2 738 667,37 €**

soit 22,66 % de la valeur du patrimoine

### Répartition du patrimoine



### Evolution



### Cessions

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

### Situation locative

Le montant des loyers encaissés au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'élève à 191 715,891 €.

Le local commercial d'Alençon est en cours de relocation.

## Nouvelle acquisition : Loches



Loches est une commune à 50 min de Tours qui rayonne avec sa cité royale.

L'ensemble immobilier neuf développe une surface de 1 200 m<sup>2</sup> dans la zone commerciale de Vauzelles qui dispose comme locomotive l'hypermarché Super U.

Des baux de 10 ans avec 6 ans ferme ont été signés avec des locataires qui offrent un service manquant dans la zone. Une nouvelle fois, cet actif a été sélectionné pour son emplacement, sa qualité technique ainsi que celle de ses locataires.



# 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.

## MODALITES 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.