

COEUR DE VILLE

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

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N°17

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2017

Valable du 01.10.2017 au 31.12.2017

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	8 000 000 €

CAPITAL

Nombre d'associés	76
Capital nominal	5 162 720,00 €
Prime d'émission	1 290 680,00 €
Capitalisation	6 453 400,00 €

PART (PRIX EN VIGUEUR AU 01.10.2017)

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

DIVIDENDE

Acompte par part 3 ^{ème} T. 2017	2,25 €
Date de paiement	16 octobre 2017
Rentabilité par part	4,50 %

Chère associée, Cher associé,

Nous avons le plaisir de vous adresser le bulletin d'information du 3^{ème} trimestre 2017.

Nous sommes heureux de vous annoncer que votre SCPI a effectué deux nouveaux investissements :

- Un salle de fitness à l'enseigne BASIC FIT (groupe coté à la bourse d'Amsterdam) située à Dole (39) dans une immeuble entièrement rénové par le locataire avec un bail de 10 années fermes,
- Un magasin de vente d'accessoires et de réparation de téléphones portables situé dans le cœur de Valenciennes (59).

L'acquisition de ces deux actifs représente un montant de 2.028.400 € actes en mains.

Avec ces investissements, le patrimoine de votre SCPI atteint 10 magasins.

Ces nouveaux biens augmentent la division des risques et permettent une meilleure sécurité pour nos associés.

Nous restons à votre disposition pour vous renseigner et recevoir vos souscriptions.

SOGENIAL IMMOBILIER
Gérard AUFFRAY & Jean-Marie SOUCLIER



SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP 12000026 - 5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80 - Email : contact@sogenial.fr - Retrouvez-nous sur : www.sogenial.fr

COMPOSITION DU CAPITAL

	31.12.2016	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017
Nombre de nouveaux associés	15	4	5	6
Nouvelles parts souscrites	5 410	2 905	2 250	4 569
Retrait de parts	176	0	125	0
Cession de parts	0	1415	0	0
Parts en attente de cession	0	0	0	0
Capital nominal	3 626 880 €	4 091 680 €	4 431 680 €	5 162 720 €
Prime d'émission	906 720 €	1 022 920 €	1 107 920 €	1 290 680 €
Capitalisation	4 533 600 €	5 114 600 €	5 539 600 €	6 453 400 €

DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

Quatre acomptes sur dividendes seront versés au titre de l'exercice 2017.

	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017
Revenus fonciers	2,50 €	2,50 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €
Revenus financiers*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Revenus distribués	2,50 €	2,50 €	2,25 €	2,25 €	2,25 €

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.

* Revenus financiers bruts avant Prélèvement Forfaitaire Obligatoire (PFONL) au taux de 29 % et Prélèvements sociaux au taux de 15,5%.

TAUX D'OCCUPATION

	Au 30.06.2017	Au 30.09.2017
Taux d'occupation physique *	100 %	100 %
Taux d'occupation financier **	100 %	100 %

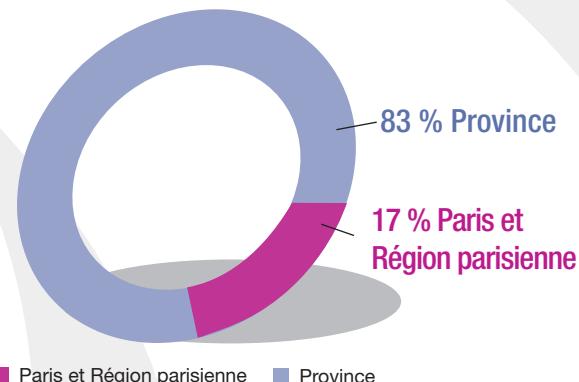
* Le taux d'occupation physique correspond au rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles détenus par la S.C.P.I. Cœur de Ville.

** 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).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIVITÉ

Répartition géographique



■ Paris et Région parisienne ■ Province

Type d'activité



■ Commerces ■ Autres

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Dole (39100) • 4, rue François-Xavier Bichat

Prix d'acquisition 1 333 750 €
Surface 1 250 m²
Date d'acquisition 20.09.2017
Locataire BASIC FIT II



Valenciennes (59300) • 4, rue de la Paix

Prix d'acquisition 494 000 €
Surface 124 m²
Date d'acquisition 29.09.2017
Locataire PRO GSM

CESSIONS

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 3^{ème} trimestre 2017.

SITUATION LOCATIVE

Le montant des loyers encaissés au titre du 3^{ème} trimestre 2017 s'élève à 85 558,68 €.

FISCALITÉ

Cet alinéa a pour objectif de vous informer des nouvelles règles d'imposition introduites par l'adoption des Lois rectificatives 2012 et de la Loi de Finance 2014. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus 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.

■ REVENUS FINANCIERS (PLACEMENTS DE TRESORERIE)

Depuis le 1^{er} janvier 2014 : pour les personnes physiques domiciliées en France, Prélèvement Forfaitaire Obligatoire Non libératoire (P.F.O.N.L.) au taux de 39,5% (24 % + 15,5 % de Prélèvements sociaux). Ce montant sera prélevé, avant distribution, par la société de gestion.

Ce prélèvement sera imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus. Si la somme de l'acompte prélevé est supérieure au montant de l'impôt, l'excédent sera restitué par le Trésor Public.

Peuvent être dispensés de cet acompte, à l'aide du formulaire à demander à la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 25 000 € (célibataire) ou 50 000 € (couple). Ce document est à retourner au Trésor Public avant le 30 novembre de chaque année.

L'ensemble des revenus financiers sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, hormis les contribuables percevant moins de 2 K€ d'intérêts par an, qui seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte P.F.O.N.L.

■ PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES REALISEES PAR LA SCPI

Depuis le 1^{er} septembre 2013 : abattement progressif sur le montant de la plus-value brute (prix de cession - prix de revient, frais et droits compris), permettant une exonération totale d'imposition sur le revenu à partir de la 23^e année et une exonération totale des prélèvements sociaux à partir de la 30^e année.

	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

NB : La plus-value nette, calculée par la société de gestion, est imposée au taux de 34,5 % (19 % + 15,5 % de Prélèvements sociaux).

■ PLUS-VALUES SUR CESSIONS OU RETRAITS DE PARTS

Imposition identique aux plus-values immobilières.

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 1^{er} janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières apprécierées au niveau de la SCPI qui réalise la cession, après application de l'abattement pour « durée de détention ».

Cette « surtaxe » est calculée dès le 1^{er} 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

La loi de finance rectificative pour 2014 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents. 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.

■ IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE

La valeur prise en compte pour la déclaration ISF est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales. Pour information la valeur de retrait au 01.01.2015 s'établissait à 177,80 €.

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 de 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.



SOGENIAL IMMOBILIER - Société de gestion de portefeuille - Agrément AMF n° GP 12000026 - 5, rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS
Tél. : 01.42.89.19.52 - Fax : 01.42.89.18.80 - Email : contact@sogenial.fr - Retrouvez-nous sur : www.sogenial.fr