

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION 1

3<sup>ème</sup> Trimestre 2013 - Valable du 01.10.2013 au 31.12.2013

## CAPITAL

Nombre d'associés	: 19
Capital nominal	: 1 095 360,00 €
Prime d'émission	: 273 840,00 €
Capitalisation	: 1 369 200,00 €

## PART

Valeur nominale	: 160,00 €
Prime d'émission	: 40,00 €
Prix de souscription	: 200,00 €
Commission de souscription	: 22,13 €
Prix de retrait	: 177,87 €

## ÉDITORIAL

Chère Associée, Cher Associé,

Nous avons le plaisir de vous présenter le 1<sup>er</sup> bulletin trimestriel d'information de votre nouvelle SCPI, CŒUR DE VILLE.

La collecte de notre SCPI nous a permis de réaliser notre premier investissement, un magasin d'enseigne nationale à Maubeuge («Z» du groupe Zannier). Nous sommes également sous promesse de vente pour l'acquisition d'une pharmacie en province.

Ces premiers investissements ancrent la spécificité de la SCPI CŒUR DE VILLE : rester fidèle à la culture du Groupe Gérard Auffray et être une vraie SCPI investie exclusivement en murs de magasins. Ce qui ne semble plus être le cas pour la quasi-totalité des SCPI qui opèrent à ce jour sur le marché avec l'appellation d'origine " Murs de Magasins " alors que leur patrimoine est alimenté de plus en plus avec des bureaux.

Ce choix affirmé de l'équipe de gestion se traduit également par la volonté affichée de conserver une collecte maîtrisée, de privilégier la qualité à la quantité et de rester concentrés sur le secteur économique que nous connaissons bien.

La SCPI CŒUR DE VILLE devrait distribuer son premier dividende début 2014 avec une augmentation progressive du dividende au cours de l'année 2014 pour atteindre les standards du marché.

Toute l'équipe de gestion reste à votre disposition pour recevoir vos souscriptions.

**Gérard AUFFRAY & Jean-Marie SOUCLIER**

# VALORISATION FINANCIÈRE

AU 30 SEPTEMBRE 2013

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

### ■ SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, 1076 parts ont été créées, représentant une collecte brute de 215.200,00 €.

### ■ COMPOSITION DU CAPITAL

	03 T 2013	CUMUL
Nouvelles parts souscrites	1 586	6 846
Retraits de parts	0	0
Cessions de parts	0	0
Parts en attente de cession	0	0
Cumul des parts souscrites	1 586	6 846
Cumul capital nominal	253 760,00 €	1 095 360,00 €
Cumul capitalisation*	317 200,00 €	1 369 200,00 €

\*Prix de souscription x nombre de parts

## ÉVOLUTION DES PARTS

### ■ SYNTHÈSE

En € par part	PRIX EN VIGUEUR DEPUIS LE 30.09.2013
Valeur nominale	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
Prix de souscription au 30.09.2013	200,00 €
Commission de souscription	22,13 €
Prix de retrait	177,87 €

### ■ DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (D.V.M.) <sup>(1)</sup>

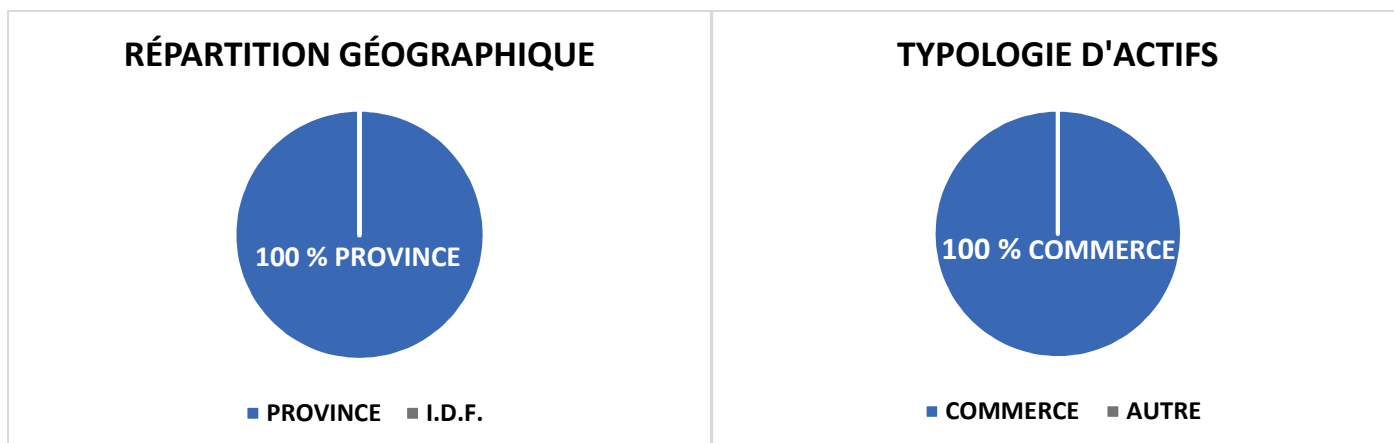
(1) D.V.M. : Rapport sur une année entre la distribution brute avant P.F.O.N.L. et prélèvements sociaux, versée au titre de l'année N, et le prix acquéreur moyen d'une part sur l'année.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

AU 30 SEPTEMBRE 2013

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

#### ■ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE ET PAR TYPE D'ACTIVITÉ



#### ■ INVESTISSEMENTS

Au 30 septembre 2013, la S.C.P.I. Cœur de Ville est engagée (promesses ou engagements fermes signés) dans l'acquisition d'actifs pour un montant de 520.000,00 € net vendeur.

Sur le trimestre écoulé, les investissements suivants ont été réalisés :

ADRESSE	SURFACE	NATURE	PRIX NET VENDEUR	LOCATAIRE
19, avenue Jean Mabuse 59600 MAUBEUGE	179,65 m2	COMMERCE	290 000,00 €	Groupe ZANNIER Enseigne « Z »
				

#### ■ CESSIONS

Aucune cession n'a été effectuée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013.

#### ■ MOUVEMENTS LOCATIFS

Aucun mouvement locatif n'est enregistré sur la période indiquée.

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE ET FINANCIER

	AU 30.09.2013	ÉVOLUTION
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE <sup>(1)</sup> :	100 %	----
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>(2)</sup> :	100 %	----

(1) 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.

(2) 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).

## 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 2013. La SCPI étant une société fiscalement transparente, les associés personnes physiques seront imposés sur les revenus perçus par la SCPI.

### REVENUS FONCIERS (LOYERS ENCAISSÉS)

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 TRÉSORERIE)

Au 1er janvier 2013 : Pour les personnes physiques domiciliées en France, suppression du Prélèvement Forfaitaire Libératoire (P.F.L.) au profit du 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 adressé par la société de gestion, les contribuables ayant un revenu fiscal de référence inférieur ou égal à 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple). Ce document est à retourner au Trésor Public avant le 30 novembre de chaque année, à compter du 30 novembre 2013.

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 RÉALISÉES PAR LA SCPI

Au 1er 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 23e année et une exonération totale des prélèvements sociaux à partir de la 30e année.

	Taux d'abattement Impôt sur le Revenu	Taux d'abattement Prélèvements sociaux
< 6 ans	0 %	0 %
6 - 21	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
> 22	----	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).

### ABATTEMENT EXCEPTIONNEL POUR LES VENTES RÉALISÉES ENTRE SEPTEMBRE 2013 ET AOÛT 2014

Un abattement exceptionnel de 25 % s'applique après prise en compte de l'abattement pour « durée de détention », pour les cessions réalisées entre septembre 2013 et août 2014, hormis les cessions réalisées au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant.

### 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 119,96 € établi à l'ordre de SOGENIAL IMMOBILIER, correspondant aux frais de mutation.

### TAXE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES > 50 000,00 €

Au 1er janvier 2013 : Cette taxe concerne les plus-values immobilières appréciée au niveau de la SCPI qui réalise 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-RÉSIDENTS

Au 1er janvier 2012 (effet rétroactif) : Soumission aux contributions sociales au taux de 15,5 % pour les revenus et plus-values issus d'immeubles situés sur le territoire français.

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ 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 30.09.2013 s'établissait à 177,87 €.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT

### MINIMUM DE SOUSCRIPTION

10 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

### MODALITÉS 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 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 depuis décembre 2012 une rémunération forfaitaire de 100,00 € HT (119,96 € 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.