

## Infos-clés

au 31 décembre 2014

### SCPI à capital variable

Capital social actuel  
(prime d'émission incluse) :

**1 878 000 €**

Capital statuaire  
maximum :

**5 000 000 €**

Valeur de part :

**250 €**

(200 € de nominal /  
50 € de prime d'émission)

**Visa de distribution  
AMF N°14-03  
du 14 février 2014**

Souscription minimum :

**10 parts = 2500 €**

Délai de jouissance :

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription**

Collecter,  
investir  
et gérer  
au cœur des  
territoires

### LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

## Investissement en immobilier d'entreprise : croissance et optimisme



Les premières publications des investissements en immobilier en France sortent en ce début d'année 2015.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a été très actif en 2014 avec près de 24 milliards d'euros de transactions.

Ce bon chiffre est à comparer avec les années record de 2006 et 2007 et démontre parfaitement le caractère défensif du département immobilier au sein des différentes classes d'actifs d'investissement. Lorsque l'on observe la typologie de ces investissements on constate qu'ils se répartissent pour 60 % en bureaux, 32 % en commerces et 7 % en activités et immobilier industriel.

Dans ce contexte d'investissement actif que se partagent tant les foncières cotées, les OPCV, les compagnies d'assurances, les Family Office, les SCPI ont collecté et investi 2,5 milliards d'euros par an ces deux dernières années.

Face aux nouvelles contraintes juridiques et techniques de l'immobilier (ALUR, DUFLOT, PINEL...) les Français privilégient de plus en plus des placements immobiliers collectifs, gérés par des professionnels reconnus, maîtrisant parfaitement la chaîne complexe de l'immobilier. C'est dans ce contexte que nos SCPI ont vu le jour en 2014 et débutent leurs investissements de proximité, sur leur territoire respectif, avec des taux de rendement immobiliers attractifs, voisins de 8 %.

FONCIÈRES & TERRITOIRES, votre société de gestion, a fait aboutir sur ses différentes sociétés immobilières sur l'année 2014, 17 nouvelles locations portant sur près de 7000 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et de commerces.

Votre société de gestion a également renouvelé favorablement plus de 10 baux pour 2750 m<sup>2</sup> de locaux, ce qui porte le taux d'occupation financier des actifs sous gestion à 95%.



Un quartier qui se développe autour du très attractif Centre Pompidou de Metz

### Perspectives 2015

Votre SCPI GRAND EST vient d'acquérir, le 28 novembre dernier, un local commercial dans un immeuble neuf Haute Qualité Environnementale, loué par bail de 6 ans fermes à AMPLIFON, leader mondial de l'appareillage auditif.

L'excellent taux de rendement des premières acquisitions permettra à votre SCPI de distribuer les premiers dividendes en 2015 à l'issue de l'arrêté des comptes du premier trimestre.

Plusieurs immeubles et locaux sont en cours de négociation avancée sur Metz Gare / Pompidou et sur Strasbourg avec des actes d'acquisition prévus au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Frédéric Durand

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Les membres du Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **LECOMTE Patrick**  
Dirigeant de société
- **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncière
- **SOGEQUARE**  
(Sylvain BAUDOIN)  
Prestations de services pour sociétés
- **CACCIUTTOLO Christian**  
Président UNEP
- **DEFOUG Pierre-Olivier**  
DG Société Capital Investissement
- **STREIT Éric**  
Commercial
- **CHEVRY Jean-Luc**  
Expert-comptable  
Président du Conseil de Surveillance

Le commissaire aux comptes

**BATT AUDIT (Nancy)**

L'expert immobilier

**GALTIER EXPERTISES**

Un dépositaire

**SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICES**

## Évolution du capital

<i>Au 31/12/2014</i>	
Nombre d'associés	35
Nombre de parts	7 892
Capital social	1 578 400 €
Capitaux collectés	1 878 000 €

  

<i>Du 01/10/2014 au 31/12/2014</i>	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	342
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions




**NANCY**  
Locaux commerciaux neufs HQE  
rue Julie Victoire Daubié  
Date d'acquisition : 28/11/2014  
Prix de l'investissement HT  
acte en mains : 185 000 €  
Surface : 111 m<sup>2</sup>  
Locataire : **Amplifon**  
**Bail ferme de 6 ans**  
Rendement immobilier : **8,30 %**

### Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

## Situation locative

Taux d'occupation : 100 %

Taux de recouvrement : 100 %

Locaux vacants : néant

Relocations : non-applicable ce trimestre

## Données financières

Revenus distribués par part

Aucun revenu n'est distribué au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014

## Souscription des parts

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 760 000,00 € au capital social statutaire de 5 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000,00 € soit 25 000 parts de 200,00 € de nominal. Le prix de souscription de 250,00 € est décomposé en 200,00€ de nominal et 50,00€ de prime d'émission, il s'entend net de tous autres frais.

Date d'ouverture de la souscription par le public : 28 février 2014.

### MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Minimum de dix (10) parts sociales.

### MODALITÉ DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la « SCPI Grand Est ».

### JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

## Retrait et cession des parts

### PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe de 10% :

Prix de souscription : 250,00€  
– Commission de souscription : 25,00€  
= Prix de retrait : 225,00€.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts au premier jour du mois de l'inscription de son retrait sur le registre des associés.

### CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les conditions de la transaction sont librement débattues entre cédant et cessionnaire. En plus du prix de cession il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement et les frais de dossier à la charge des acheteurs, donateurs ou ayant droits.

L'inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

Le cédant remettra les certificats nominatifs représentant les parts cédées ainsi qu'un justificatif du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

La SCPI ne garantit ni le retrait ni la cession de parts. L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

## Régime fiscal applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu

Il est rappelé que les associés sont imposés sur les résultats de la SCPI et non sur les dividendes perçus.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2014, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

### REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 15,50%. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé.

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nu.

### REVENUS FINANCIERS

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La loi de finance 2013 instaure, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, actuellement au taux de 15,5%, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

### PLUS VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les plus-values de cessions de parts constituent des plus-values immobilières taxées au taux proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 15,50 %.

La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 4 % par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 également d'un abattement de :

- de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention
- de 9% par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

### DÉCLARATION ET PAIEMENT DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts (marché secondaire) ou de gré à gré :

- en cas de cession de parts sur le marché secondaire, la société de gestion est responsable, à l'occasion de l'enregistrement de la cession, de la déclaration, de l'acquittement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé 2048 M.
- en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa cession de parts à la société de gestion celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières qui excèdent 50 000,00 € sont soumises à une taxe spécifique supplémentaire.

### IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

La valeur vénale unitaire de chaque part correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédant l'année de la déclaration.

Pour les SCPI sur lesquelles ne sont constatées aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.