

## Chiffres-clés

au 31 décembre 2017

**1 080 000 €**  
investis  
pour des loyers de  
**72215 €**  
en moyenne

*Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures*

Revenus par part :  
première distribution  
4<sup>ème</sup> trimestre 2017

Dividende : **3,13€**.  
Taux de  
distribution sur  
valeur de marché  
(TDVM) : **5,02%**.



*Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures*

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

## Un bilan 2017 très positif et une année 2018 prometteuse

Le marché 2017 en immobilier d'entreprise est très rythmé, porté par une croissance française qui a fortement progressé (+0,5% sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2017, portant ainsi cette croissance à 2,2% sur un an).

Les entreprises françaises n'hésitent plus à déménager en prenant à bail des nouveaux locaux à usage de bureaux ou à agrandir leurs unités de production relocalisées.

A titre d'exemple nous pouvons citer le marché des bureaux en région extrêmement dynamique en 2017 qui, avec 745 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés au 1<sup>er</sup> semestre 2017, place ce marché à son plus haut niveau historique et représente une progression de +22% par rapport à la moyenne sur 10 ans.

Le hit parade des métropoles régionales couronne une nouvelle fois Lyon, suivie par Lille et Toulouse, Bordeaux prenant la 4<sup>ème</sup> place sur l'arc atlantique.

C'est dans ce cadre que notre SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, dont le visa de distribution a été délivré par l'AMF le 24 mars 2017, clôture son 1<sup>er</sup> exercice avec un bilan extrêmement positif :

- cette année 2017 a permis à l'équipe « investissement » de Foncières & Territoires de mieux appréhender le marché de l'immobilier d'entreprise des métropoles du vaste territoire de notre SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE, avec des prospections actives sur Nantes, Rennes et Bordeaux;
- ces actions ont permis d'acquérir, seulement 3 mois après l'obtention du visa par l'AMF, le premier immeuble Haute Qualité Environnementale de la SCPI : IMBRIKA, immeuble situé au cœur de l'Île de Nantes;

Les objectifs 2018 de notre SCPI :

- depuis son agence de Nantes, renforcer ses investissements sur Nantes avec des immeubles de haute qualité architecturale et environnementale disposant de baux long termes ;
- renforcer la prospection immobilière sur Bordeaux et Rennes ;
- dynamiser la collecte de notre jeune SCPI afin de lui permettre de développer son patrimoine et de maintenir un taux de distribution de 5% sur 2018.

De belles perspectives 2018 à venir pour SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE.

Je souhaite partager avec vous mon optimisme et ma confiance dans notre avenir commun et vous adresse tous mes vœux de réussite et de bonne santé.



## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Les membres du Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES** (J.-Paul BABEY), Société d'assurances
- **NUMA INVESTISSEMENTS** (Patrick WOLFF), Foncière
- **AMIK HOLDING** (J. Chevry), Expert-comptable
- **BLICQ Olivier**, Investisseur privé
- **CATTIN Michel** (Président) Consultant
- **HAUSS Eric**, Chef d'atelier
- **FINANCIERE KERIBOULO** (J. Guillot), Holding financière
- **PRPHI** (P. Rouault), Holding financière
- **UNEP DIFFUSION COURTAGE** (C. Cacciuttolo), Conseil & courtage

Le commissaire aux comptes

**Cabinet MAZARS**

L'expert immobilier

**GALTIER VALUATION**

Un dépositaire

**SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES**

*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.*

## Évolution du capital

Au 31/12/2017	
Nombre d'associés	67
Nombre de parts	8030
Capital social	1 606 000 €
Capitaux collectés	<b>1 889 700 €</b>
Du 01/10/2017 au 31/12/2017	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	859
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

## Évolution du patrimoine

### En cours de négociation

**EURONANTES** - 862 m<sup>2</sup> de bureaux.

3 locataires dont un bail de 9 ans fermes pour 85% de la surface  
1 915 000 € AEM sur la base d'un rendement brut de 7%\*.



**NANTES** - 126 m<sup>2</sup> de bureaux.

Bail ferme de 6 ans avec un cabinet d'architectes.  
212 000 € AEM sur la base d'un rendement brut de 8,32%\* en moyenne sur 9 ans.



### Dossiers à l'étude

Des bureaux sur **BORDEAUX** et **TOULOUSE**

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Données locatives

Nombre de locataires : 1

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup>: 100 %

Taux de recouvrement : 100 %

Locaux vacants : 0

Locations/relocations : non applicable ce trimestre

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup>

Non significatif car SCPI récente

Taux de distribution sur valeur mobilière (DVM) <sup>3</sup>

Un dividende de 3,13€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,02%

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>4</sup>

Non applicable ce trimestre

## Mémo-info

### SCPI à capital variable

**Valeur de part = 250 €**  
(200 € de nominal /  
50 € de prime d'émission)

**Visa de distribution AMF  
N°17-07 du 24 mars 2017**

Souscription minimum :  
**4 parts = 1 000 €**

Délai de jouissance :  
**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription**

*Les statuts et la note d'information à jour et visés par l'AMF sont disponibles sur demande et accessibles sur plateforme internet pour les associés.*

(1) Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupations facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(2) TRI : Source ASPIM : exprime sur une longue période (5, 10, 15 ou 20 ans) la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

(3) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part.

(4) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.



### Zoom sur... l'immeuble Imbrika, Île de Nantes

Bâtiment Basse Consommation  
au cœur d'un Pôle d'Excellence Européen

Acquisition de 393 m<sup>2</sup> de bureaux dans l'immeuble livré en 2016, grand prix des Pyramides d'argent. Situé sur l'Île de Nantes, jouxtant le Quartier de la création et les nefs des Machines de l'Île.

Locataire : Talend, leader mondial des logiciels d'intégration, spécialisé dans les Big Datas.



*Les investissements actuels  
ne préjugent pas  
des investissements futurs.*





## Souscription des parts

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 942 400,00 € au capital social statutaire de 20 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 20 000 000,00 € soit 100 000 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 : 11 avril 2017.

### MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Minimum de quatre (4) 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 Ouest Cap Atlantique ».

### 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, donataires 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 2018, 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 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. 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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% y compris les prélèvements sociaux de 17,2%.

Le prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8%, que la Société de Gestion prélève avant distribution est maintenu. 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, au taux de 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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 % 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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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 précédent 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 IFI revient à l'usufruitier.