

Chiffres-clés

au 31 mars 2018

4849 000 €
investis
pour des loyers
de **415 000 €**
en moyenne

*Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures*

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

Développer le travail de proximité pour voir plus loin : la recette de votre SCPI porte ses fruits

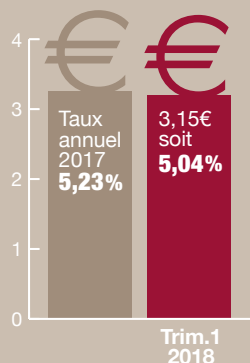
La SCPI Nord Est Horizon distribue un taux de rendement supérieur à la moyenne du marché actuel : la pluralité de locataires avec un loyer moyen annuel de 23 000 € permet une excellente mutualisation pour la SCPI Nord Est Horizon.

Le travail de proximité de toute l'équipe de Foncières & Territoires pour la gestion des locataires et l'entretien des immeubles composant le portefeuille de la SCPI, permet d'obtenir un excellent taux d'occupation financier.

La SCPI Nord Est Horizon compte élargir ses territoires d'investissement grâce aux études attentives du marché, démontrant une belle rentabilité de ces derniers. C'est notamment le cas de Dijon, métropole en développement, terre d'intervention historique de Foncières & Territoires par sa localisation à équidistance des bureaux de la société de Nancy et Lyon, ce qui facilite la gestion et le sourcing des actifs immobiliers.



Evolution
des revenus
distribués
par part



*Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures*



En mars dernier, la SCPI Nord Est Horizon a été récompensée pour sa performance dans la catégorie Pierre Papier SCPI de bureaux lors de la 6^{ème} cérémonie des Pyramides de la gestion de patrimoine qui se tenait à Paris.

« Nous sommes fiers et honorés de recevoir ce prix qui couronne plus de vingt ans d'investissement et de gestion de proximité en région ».

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Les membres du Conseil de Surveillance

• **ALPTIS ASSURANCES**
(J.-Paul BABEY)
Société d'assurances

• **NUMA INVESTISSEMENTS**
(Patrick WOLFF)
Foncière

• **CHEVRY Jean-Luc (Président)**
Conseil

• **CACCIUTTOLO Christian**
Président UNEP

• **DEFOUG Pierre-Olivier**
DG Société Capital Investissement

• **LECOMTE Patrick**
Dirigeant de société

• **ARDUINI Serge**
Retraité (cadre commercial)

• **COURTOIS Evelyne**
Retraîtée (pharmacienne)

Le commissaire aux comptes

BATT AUDIT (Nancy)

L'expert immobilier

GALTIER EXPERTISES

Un dépositaire

**SOCIETE GENERALE
SECURITY SERVICES**

Évolution du capital

Au 31/03/2018	
Nombre d'associés	139
Nombre de parts	19843
Capital social	3 968 600 €
Capitaux collectés	4 865 750 €
Du 01/01/2018 au 31/03/2018	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	1 257
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Évolution du patrimoine

En négociation

DIJON - Centre gare
1 200 m² de bureaux en copropriété dans un immeuble totalement restructuré et certifié par le label de performance énergétique BREEAM.



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

En prospection



LILLE Grand Boulevard



Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.

Données locatives

Nombre de locataires : 18
Taux d'occupation financier (TOF) ¹ : 100 %
Taux de recouvrement : 100 %
Locaux vacants : 0
Locations/relocations : Sans objet ce trimestre

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ²

Non significatif car SCPI récente : 3 ans d'exercice

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ³

Un dividende de 3,15€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,04%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴

Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

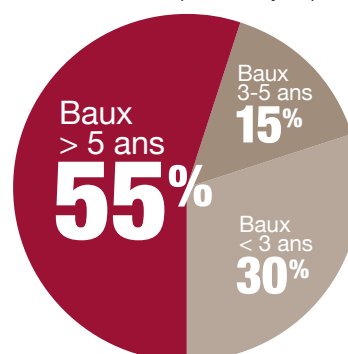
(1) Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupations facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

(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.

Durée des baux
restant à courir (% des loyers)



Mémo-info

SCPI à capital variable

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

Visa de distribution
AMF N° 16-13
du 29 juillet 2016

Souscription minimum :
4 parts = 1 000 €

Délai de jouissance :
1^{er} jour du 3^{ème} mois
suivant la souscription



Zoom sur... un immeuble de bureaux

Parc Européen de l'Entreprise à Strasbourg Schiltigheim

- 1 200 m² multilocataires : Artana (marketing) • Lumiconsult (travail temporaire)
• AM Conception (agencement) • Cap Vision (logiciels) • Proxiad (informatique)
• Prodentis (instrumentation dentaire) • Thuria (communication digitale)
• Felina (lingerie)

Montant de l'investissement : 1 530 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité de 8,10%.



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 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 : 28 février 2014.

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 Nord Est Horizon ».

JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 3^{ème} 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^{er} 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^{er} 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. La SCPI pouvant faire appel à la dette à hauteur de 30%, le revenu fiscal pourra être supérieur au revenu perçu.

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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2018.

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

- de 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse ;
- de 4 % la 22^{ème} année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1^{er} septembre 2013 également d'un abattement de :

- de 1,65% par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse ;
- de 1,60% pour la 22^{ème} année de détention
- de 9% par an au-delà de la 22^{ème} 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^{er} 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^{er} 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 à capital variable sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de retrait. En cas de démembrement, lorsqu'il s'agit d'un usufruit légal, il y a répartition de l'imposition entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en application de l'article 669 du CGI. Lorsqu'il s'agit d'un usufruit conventionnel, l'usufruitier est imposé pour la pleine propriété des parts.