

#01
2019

**foncières
& territoires**
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

Chiffres-clés
des 3 SCPI
au 31 mars 2019

18
millions d'euros
investis

400
épargnants
acteurs
du développement
économique de leurs
territoires

39
locataires
pour un loyer annuel
moyen de
44 500 €

foncières & territoires
SCPI NORD EST HORIZON

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

www.foncières-et-territoires.com

Bulletins trimestriels

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2019
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2019

LE MOT DU PRÉSIDENT

Focus sur les statistiques 2018 des SCPI et du **marché français de l'immobilier d'entreprise**

Malgré le ralentissement du niveau de collecte en 2018, le marché des SCPI se porte bien puisqu'il culmine à 55,3 milliards d'euros depuis sa création, dont 20 milliards d'euros collectés au cours de ces 4 dernières années.

Les raisons de ce succès sont, à notre sens :

- Une incertitude quant à la viabilité du système de retraite par répartition, qui incite les français à épargner davantage pour s'assurer de revenus complémentaires en vue de départ à la retraite,
- Face à l'érosion progressive des rendements de tous types de placements, les épargnants se tournent de plus en plus vers les SCPI dont le taux moyen de distribution en 2018 se situe à 4,35%. Il est à noter que les SCPI développées par votre société de Gestion surperforment puisque la distribution 2018 était supérieure à 5%,
- Un produit d'investissement bien connu des français puisque celui-ci existe depuis 1972 ; il s'agit également d'un produit purement immobilier dont les loyers sont indexés sur l'inflation et dont les revenus sont distribués trimestriellement aux épargnants. Les Français aiment la pierre, les Français aiment les SCPI,
- Les SCPI sont corrélées à la dynamique des marchés immobiliers d'entreprise avec une tendance à la hausse pour tous les marchés de bureaux et locaux d'activités en France en 2018. Des records sont battus sur Lyon qui dépasse 300 000 m² de bureaux loués ou vendus l'année dernière. Lille prend également la 3^e place, derrière Grand Paris et Lyon, avec 220 000 m² commercialisés. Cette dynamique des marchés a vu le renforcement des investissements en région des SCPI en

2018 avec une réduction des investissements à l'étranger.

Dans ce contexte porteur, les 3 SCPI de Foncières & Territoires disposent des atouts suivants :

- Des investissements situés sur des métropoles dynamiques et attractives ;
- Des investissements multi produits : des bureaux, des locaux d'activités et de production, du co-working, et des locaux commerciaux ;
- Des investissements parfaitement mutualisés puisqu'ils globalisent 20 millions d'euros sur 41 lots, soit un investissement moyen de 540 000 € par local représentant un loyer annuel moyen de 45 000 € pour les 41 locataires. Cette parfaite mutualisation sécurise ainsi les revenus de vos SCPI avec de nombreux baux long terme.
- La possibilité pour Foncières et Territoires de collecter, investir et gérer au cœur des territoires est facilitée par la présence de nos implantations sur Lyon, Nantes et Nancy, avec des équipes renforcées sur Lyon où Marion TOLEDO vient de rejoindre le pôle *Investissement* et Benjamin LEFEBVRE le pôle *Gestion*. Bienvenue à tous les deux.

Pour 2019 nous maintenons le cap d'une collecte maîtrisée, d'investissements sélectionnés, et d'une gestion active de vos actifs.

Frédéric DURAND



#01 2019

foncières & territoires

L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

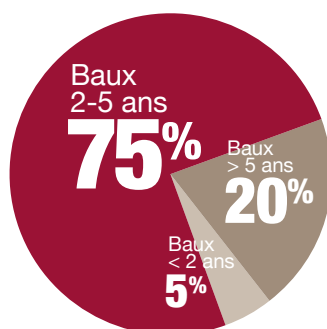
Chiffres-clés au 31 mars 2019

7 800 000 € investis
pour des loyers
de **644 000 €**

 REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART

 **3,20€**
soit **5,11%**
1^{ER} TRIM. 2019

DURÉE DES BAUX RESTANT
À COURIR (% DES LOYERS)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DES INVESTISSEMENTS



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

www.foncières-et-territoires.com

Bulletin trimestriel

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2019

PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2019

SCPI NORD EST HORIZON

CE QU'IL FAUT SAVOIR...

Les équipes de Foncières & Territoires se renforcent

Afin de faciliter nos missions de collecte, d'investissement et de gestion au cœur des territoires, et dans le cadre d'un développement au service des épargnants, Marion TOLEDO et Benjamin LEFEBVRE ont respectivement rejoint le pôle *Investissement* et le pôle *Gestion* de Foncières & Territoires à Lyon.



Évolution du capital

AU 31/03/2019

Nombre d'associés	197
Nombre de parts	27 207
Capital social	5 441 400 €
Capitaux collectés	6 707 000 €

DU 01/01/2019 AU 31/03/2019

Émissions de parts nouvelles	2 178
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ² :
Non significatif car SCPI récente : 4 ans d'exercice

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ³ :
Un dividende de 3,20€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,11%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴ :
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 13,64%

Données locatives

Nombre de locataires	23
Taux d'occupation financier (TOF) ¹	99,44 %
Taux de recouvrement	100 %
Locaux vacants	1
Locations/relocations	Sans objet 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°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

(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.

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
- **CACCIUTOLO 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

*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

SCPI NORD EST HORIZON
Société Civile de Placements Immobiliers
Siège Social : 22 avenue Foch - CS 90737
54064 Nancy Cedex - Tél : 03 83 36 44 55
RCS de Nancy B 799 481 817
Visa AMF - SCPI n° 16-13 du 29 juillet 2016



FONCIÈRES & TERRITOIRES
Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1^{er} octobre 2013

Évolution du patrimoine

Acquisition

DIJON Centre Gare
Signature le 31 janvier 2019 - VEFA
1200m² de bureaux en copropriété au coeur de l'ancienne tour Mercure, restructurée pour une meilleure performance énergétique.
Livraison : 3^e trimestre 2019.
Locataire : Bouygues Bâtiment Nord Est.
Prix d'acquisition : 2 680 000 €.
Taux de rendement brut : 7,43%.



En prospection



NANCY BRABOIS : lots de bureaux loués et terrain avec projet de construction d'un immeuble bois R+2.



THONVILLE : immeuble en construction avec un bail long terme.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.

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.

#01 2019

**foncières
& territoires**
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

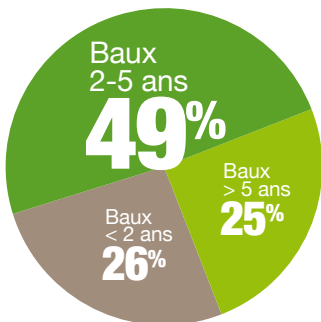
Chiffres-clés
au 31 mars 2019

7275000€ investis
pour des loyers
de **540000€**

 REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART

 **3,20€**
soit **5,11%**
1^{ER} TRIM. 2019

DURÉE DES BAUX RESTANT
À COURIR (% DES LOYERS)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DES INVESTISSEMENTS



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

www.foncières-et-territoires.com

Bulletin trimestriel

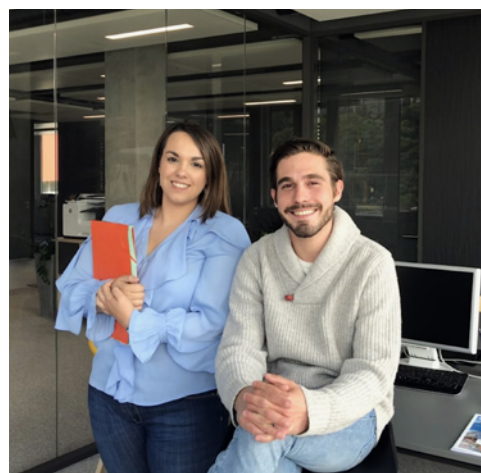
PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2019
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2019

SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

CE QU'IL FAUT SAVOIR...

Les équipes de Foncières & Territoires se renforcent

Afin de faciliter nos missions de collecte, d'investissement et de gestion au cœur des territoires, et dans le cadre d'un développement au service des épargnants, Marion TOLEDO et Benjamin LEFEBVRE ont respectivement rejoint le pôle *Investissement* et le pôle *Gestion* de Foncières & Territoires à Lyon.



Évolution du capital

AU 31/01/2019

Nombre d'associés	220
Nombre de parts	31 392
Capital social	6 278 400 €
Capitaux collectés	7 718 450 €

DU 01/01/2019 AU 31/03/2019

Émissions de parts nouvelles	2 250
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ² :
Non significatif car SCPI récente : 4 ans d'exercice

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ³ :
Un dividende de 3,20€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,11%

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴ :
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 6,85%

Données locatives

Nombre de locataires	11
Taux d'occupation financier (TOF) ¹	100 %
Taux de recouvrement	100 %
Locations/relocations	Sans objet 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°16-29
du 20 décembre 2016

Souscription minimum : 4 parts = 1 000 €

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

(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.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Les membres du Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES (J.-Paul BABEY)**
Société d'assurances
- **NUMA INVESTISSEMENTS (Patrick WOLFF)**
Foncière
- **CACCIUTOLO Christian**
Président UNEP
- **NUIRY Jean-Bernard (Président)**
Retraité - Délégué Fondation du Patrimoine Rhône Alpes
- **BLICQ Olivier**
Investisseur privé
- **ROSNOBLET Gabriel**
Expert-comptable
- **DUQUENNE Olivier**
Chargé de sécurité immobilière
- **MICHEL RIVOIRE & CO (Michel RIVOIRE)**
Fourniture de prestations d'ingénierie
- **FIMIRON (Michel RONZINO)**
Prise de participations

Le commissaire aux comptes

SEGECO (Lyon)

L'expert immobilier

CBRE VALUATION (Lyon)

Un dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES

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

SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE
Société Civile de Placements Immobiliers
Siège Social : 21 Quai Antoine Riboud
69002 LYON - Téléphone : 04 78 42 43 76
RCS de Lyon B 799 832 761
Visa AMF - SCPI n°16-29 du 20 décembre 2016



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

FONCIÈRES & TERRITOIRES
Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1^{er} octobre 2013

www.foncières-et-territoires.com

Évolution du patrimoine

En prospection

Prospection active sur CHAMBÉRY, LYON et AIX-EN-PROVENCE.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.



Zoom sur... un plateau de bureaux Immeuble HQE "le Naodiss" à Brignais - Lyon Sud



Acquisition d'un plateau de 481 m² dans un immeuble situé sur la ZAC de Sacuny qui accueille activités tertiaires et professionnels de la construction.

Locataire : AGEMETRA, un des plus grands services de Santé au Travail de France.

Montant de l'investissement : 1 130 000 €.

Sur la base d'un rendement immobilier de 7,25%.



Souscription des parts

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 1 056 400,00 € 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 : 3 mars 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 Rhône-Alpes Méditerranée ».

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.

#01 2019

**foncières
& territoires**
L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

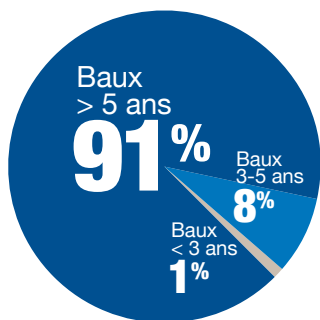
Chiffres-clés
au 31 mars 2019

3170000€ investis
pour des loyers
de **229000€**

 REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART

 **3,20€**
soit **5,11%**
1^{ER} TRIM. 2019

DURÉE DES BAUX RESTANT
À COURIR (% DES LOYERS)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DES INVESTISSEMENTS



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

www.foncières-et-territoires.com

Bulletin trimestriel

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2019
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2019

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

CE QU'IL FAUT SAVOIR...

Les équipes de Foncières & Territoires se renforcent

Afin de faciliter nos missions de collecte, d'investissement et de gestion au cœur des territoires, et dans le cadre d'un développement au service des épargnants, Marion TOLEDO et Benjamin LEFEBVRE ont respectivement rejoint le pôle *Investissement* et le pôle *Gestion* de Foncières & Territoires à Lyon.



Évolution du capital

AU 31/03/2019

Nombre d'associés	113
Nombre de parts	15 148
Capital social	3 029 600 €
Capitaux collectés	3 669 200 €

DU 01/10/2018 AU 31/12/2018

Émissions de parts nouvelles	2 836
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ² :
Non significatif car SCPI récente

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ³ :
Un dividende de 3,20€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,11%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴ :
Non applicable ce trimestre

Taux d'endettement : 18,04%

Données locatives

Nombre de locataires	5
Taux d'occupation financier (TOF) ¹	100 %
Taux de recouvrement	100 %
Locaux vacants	0
Locations/relocations	Sans objet 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^{er} jour du 3^{ème} mois
suivant la souscription

(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.

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.
Les performances passées ne
préjugent pas des performances
futures.*

SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Société Civile de Placements Immobiliers
Siège Social : 22 mail Pablo Picasso
44000 NANTES - Téléphone : 02 40 95 38 23
RCS de Nantes B 824 696 892
Visa AMF - SCPI n° 17-07 du 24 mars 2017

**foncières
& territoires**

L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

FONCIÈRES & TERRITOIRES

Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1^{er} octobre 2013

www.foncières-et-territoires.com

Évolution du patrimoine

Sous compromis



NANTES Europa

172 m² de bureaux + parkings.
Prix d'acquisition : 372 500 €.
Taux de rentabilité brute : 7,25%.

Locataire : VITALLIANCE,
spécialisé dans le service d'aide à
domicile pour personnes âgées
et handicapées.



En prospection

Des dossiers à RENNES et TOULOUSE.

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.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.

**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^{ème} mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

Informations générales des SCPI Foncières & Territoires

foncières & territoires
SCPI NORD EST HORIZON

foncières & territoires
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

foncières & territoires
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

Souscription des parts

Voir conditions sur les Bulletins trimestriels de chaque SCPI Foncières & Territoires.

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^{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'acquiescement 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.

foncières
& territoires

L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

FONCIÈRES & TERRITOIRES

Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1^{er} octobre 2013