

## Chiffres-clés

au 31 mars 2018

**3 170 000 €**  
investis  
pour des loyers de  
**227 000 €**  
en moyenne

*Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures*

Collecter,  
investir  
et gérer  
au cœur des  
territoires

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

## Des métropoles dynamiques pour soutenir le projet ambitieux de votre SCPI

Le développement de la SCPI Ouest Cap Atlantique se poursuit avec l'acquisition de deux nouveaux actifs situés à Nantes. La première acquisition de la SCPI, situé sur l'île de Nantes a la particularité d'avoir obtenu le Grand prix régional de la pyramide d'argent.

Le patrimoine de votre SCPI régionale est ainsi constitué d'actifs immobiliers neufs de Haute Qualité Environnementale. Il s'agit de belles signatures, avec des baux longs termes, permettant plus de 90% des baux supérieurs à 5 ans.

La collecte est parfaitement maîtrisée au fur et à mesure, voire avec une avance sur le tableau de la collecte pour l'acquisition de l'immeuble Europa.

Le sourcing des immeubles est concentré sur des métropoles dynamiques telles que Rennes, Toulouse et Bordeaux. Pour cette dernière, les dossiers traités n'entrent cependant pas dans les critères d'investissement en matière de taille et de taux en raison de l'explosion du marché au sein de ce secteur actuellement.

La SCPI Ouest Cap Atlantique ne comprenait qu'un actif loué à Talend ce 1<sup>er</sup> trimestre. C'est pourquoi l'acompte distribué ce 1<sup>er</sup> trimestre 2018 est plus faible que les précédents.

Les compléments d'investissements effectués sur Nantes Europa et Tazieff au 1<sup>er</sup> avril 2018 auront pour effet de tripler le loyer annuel de votre SCPI et donc envisager une distribution bien supérieure au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.



## 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 31/03/2018	
Nombre d'associés	75
Nombre de parts	9 368
Capital social	1 873 600 €
Capitaux collectés	<b>2 224 200 €</b>
Du 01/01/2018 au 31/03/2018	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	1 338
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

**NANTES** - 1<sup>er</sup> mars 2018.  
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.

**EURONANTES** - 29 mars 2018.  
862 m<sup>2</sup> de bureaux.  
3 locataires dont un bail de 9 ans fermes conclu avec un centre d'action médico-social pour 85% de la surface  
1 915 000 € AEM sur la base d'un rendement brut de 7%\*.



### Dossiers à l'étude

Des bureaux sur **CAEN, BORDEAUX** et **TOULOUSE**

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Données locatives

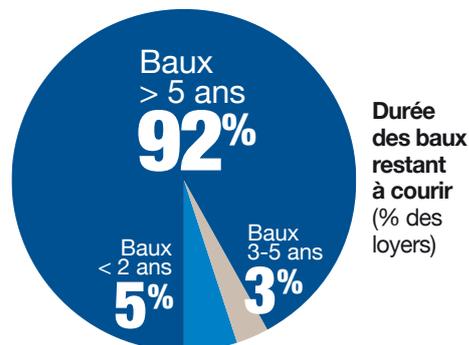
Nombre de locataires : 5

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 2,31€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 3,70%

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 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 des 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 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. 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<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 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-proprétaire 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.