

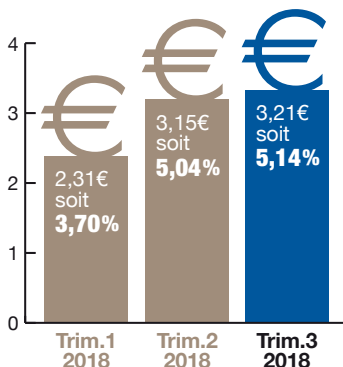
# #03 2018

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

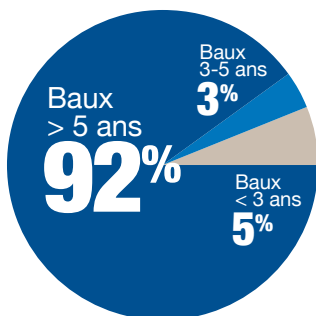
Chiffres-clés  
au 30 septembre 2018

**3170000€ investis**  
pour des loyers de  
**227 000€ en moyenne**

 EVOLUTION DES  
REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



DURÉE DES BAUX RESTANT  
À COURIR (% DES LOYERS)



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

[www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)

# Bulletin trimestriel

PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2018  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2018

## SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

CE QU'IL FAUT SAVOIR...



Les 27 et 28 septembre, l'équipe de Foncières & Territoires a participé à la 25e convention annuelle des professionnels du patrimoine, Patrimonia à Lyon. Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, Foncières & Territoires a présenté son concept de SCPI régionales lors de ce salon qui accueillait plus de 270 partenaires exposants et quelques 7300 congressistes : conseillers en gestion de patrimoine, courtiers, experts comptables, notaires, salariés de compagnies d'assurance ou réseaux bancaires...

 À découvrir  
sur la chaîne  
Youtube  
Foncières  
& Territoires

## Évolution du capital

AU 30/06/2018

Nombre d'associés ..... 89  
Nombre de parts ..... 10516  
Capital social ..... 2 103 200 €  
Capitaux collectés ..... **2511 200 €**

DU 01/04/2018 AU 30/06/2018

Émissions de parts nouvelles ..... 181  
Souscriptions compensées par des retraits ..... 0  
Demandes de retraits en suspens ..... 0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> :  
Non significatif car SCPI récente

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,21€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,14%**

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

## Données locatives

Nombre de locataires ..... 5  
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 100 %  
Taux de recouvrement ..... 100 %  
Locaux vacants ..... 0  
Locations/relocations : signature le 3 août 2018 d'un **bail commercial de 6 ans fermes avec Hipay** qui reprendra les locaux actuellement loués à Talend sur **Imbrika Nantes**, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2019.

## 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

(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. Chevy)  
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**

**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**

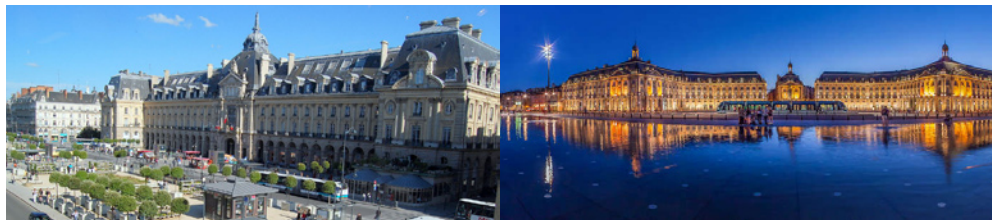
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

**FONCIÈRES & TERRITOIRES**

Société de Gestion de Portefeuille  
RCS de Nancy B 412 374 894  
Agrément AMF n° GP-13000031  
en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013

## Évolution du patrimoine

## Dossiers à l'étude

**Des bureaux sur RENNES et BORDEAUX.**

Zoom sur...  
**un nouveau locataire**  
dans l'immeuble **Imbrika - Île de Nantes**

**HiPay**

Talend,

locataire de

l'immeuble Imbrika en place dans les locaux depuis 3 ans fait face à une croissance de son activité et quittera nos locaux en mars 2019 pour s'installer dans un nouvel immeuble. Le dynamisme du marché de bureaux de Nantes nous a permis de retrouver un autre acteur du digital, Hi Pay, spécialisé dans les modes de paiement dématérialisés, qui compte plus de 200 collaborateurs et reprend l'intégralité du lot (400 m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> Avril 2019, avec un bail de 6 ans fermes et un loyer en hausse de 4%. Nantes fait face à une pénurie de locaux récents et le marché du digital est en pleine expansion, confirmant la qualité de la sélection de cet investissement par les équipes de Foncières & Territoires.



À découvrir  
sur la chaîne  
Youtube  
Foncières  
& Territoires



*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 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.

#03  
2018

foncières  
& territoires  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

Chiffres-clés  
des 3 SCPI  
au 30 septembre 2018

15  
millions d'euros  
investis

280  
épargnants  
acteurs  
du développement  
économique de leurs  
territoires

32  
locataires  
pour un loyer annuel  
moyen de  
40 000 €

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 : JUILLET À SEPTEMBRE 2018  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2018

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### Foncières & Territoires, un développement responsable

**De nombreux éditorialistes de la finance et de la gestion d'actifs publient sur l'agitation économique et politique du monde actuel avec un grand nombre d'interrogations sur l'évolution de nos modèles économiques et sociétaux d'avenir.**

**Les enjeux climatiques font partie de ces importantes modifications et la nature nous le rappelle tous les jours. Aussi, j'ai souhaité axer les propos de ce bulletin trimestriel d'information sur ces enjeux climatiques.**

En ce qui concerne notre matière immobilière, chez Foncières et Territoires, voilà bien longtemps que nous sommes attentifs à la qualité énergétique et environnementale de nos immeubles qui, je le rappelle, abritent des hommes et des femmes qui vivent et travaillent ensemble au sein de nos entreprises locataires.

Je souhaite rappeler notre intervention avec, pour mémoire :

- la conception de l'immeuble "Ecotech" sur Metz en 2005, premier immeuble Haute Qualité Environnementale de 3500 m<sup>2</sup> construit en blanc et qui a trouvé preneurs rapidement par ses qualités intrinsèques et ses nombreuses innovations (toiture végétalisée, terrasse privative, garde-corps photovoltaïques, baies vitrées avec brise-soleil au sud et fermeture de l'immeuble au nord...);
- la restructuration en 2009 sur le technopole de Nancy-Brabois d'un immeuble construit en 1980, entièrement remasterisé avec une isolation par l'extérieur, des panneaux et garde-corps photovoltaïques, redonnant une nouvelle vie à cet actif immobilier primé par Lorraine Qualité Environnementale;
- la mise en place de 6 microcentrales photovoltaïques sur nos immeubles par la Compagnie Photovoltaïque de l'Est, créée en 2008, permettant la production d'énergie non carbonée et utilisée par nos locataires,

Chez Foncières & Territoires, les critères ISR (Investissement Socialement Responsable) sont constamment analysés, ceci dès l'audit des investissements envisagés, et ne se limitent pas qu'aux seuls aspects financiers puisque sont pris en compte :

- des critères comme le confort et la santé des locataires sur leur lieu de travail,
- le rôle de l'immeuble dans la ville et son environnement métropolitain,
- les consommations énergétiques.

L'analyse de ces différents composants au moment de l'acquisition nous permet d'investir dans des actifs immobiliers dont l'obsolescence immobilière sera repoussée dans le temps et permettra à nos locataires (qui sont, je le rappelle, les clients de nos SCPI) de se maintenir et de se développer dans

des immeubles évolutifs. Ceci permet également de réduire considérablement le risque de vacance. Concernant plus spécifiquement les actifs de nos 3 SCPI, 67% sont de Haute Qualité Environnementale avec des immeubles qui ont été construits il y a moins de 4 ans, dont un immeuble ("Hikari" sur Lyon confluence, propriété de la SCPI RHÔNE ALPES MÉDITERRANÉE) est même à énergie positive, produisant plus d'énergie qu'il n'en consomme pour ses équipements.

Sur les 33% d'actifs restants, notre société de gestion prête une attention particulière à l'amélioration de ces immeubles, à l'exemple du remplacement intégral de l'installation de chauffage de l'immeuble du 21 Europe à Strasbourg par une pompe à chaleur air-eau assurant un meilleur confort aux 11 locataires de cet immeuble et une consommation d'énergie réduite.

Investir dans les SCPI sous gestion de Foncières & Territoires, c'est aussi s'assurer de participer à un investissement socialement responsable.

Frédéric DURAND



# Informations générales des SCPI Foncières & Territoires

foncières & territoires  
SCPI NORD EST HORIZON

foncières & territoires  
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

foncières & territoires  
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

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<sup>er</sup> octobre 2013

## 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<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-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.