

Chiffres-clés

au 30 septembre 2017

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

*Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures*

Collecter,
investir
et gérer
au cœur des
territoires

Déjà implantées sur Lyon, Strasbourg, Nancy et désormais à Nantes, les équipes de professionnels Foncières & Territoires gèrent, depuis près de 20 ans, 45 sociétés d'investissement en immobilier d'entreprise, ce qui représente 120 Millions d'euros d'actifs sous gestion.

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

Immobilier & économie, force & développement

En ces jours de débats actifs sur l'ISF transformé en IFI, impôt sur la fortune immobilière, je pense utile de faire quelques rappels sur la place de l'immobilier et la construction dans l'économie productive.

Suivant une étude d'Ernst & Young & associés de 2015, l'ensemble des 8 secteurs d'activité de l'immobilier et de la ville que sont la construction et la promotion, l'architecture et l'ingénierie technique, l'investissement et la commercialisation pour terminer par la gestion et l'expertise, représente :

- **10% du PIB français** pour 215 milliards d'euros ,
- **2,1 millions d'emplois** soit 8.2% de la population active ayant un emploi. Ces effectifs représentent 1,6 fois le nombre d'emplois dans le tourisme et 2,6 fois ceux de l'agroalimentaire.

Le dynamisme de l'ensemble de la filière immobilière permet ainsi :

- la transformation des villes en «smart city» où les nouveaux besoins immobiliers des citoyens façonnent la ville de demain ;
- l'édification de nouveaux bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, permettant de limiter l'empreinte énergétique à venir ;
- l'adaptation de nouvelles formes de travail dans des espaces dédiés au partage d'expériences, au co-working, au télétravail, à l'image de DARWIN ECOSYSTEMES à Bordeaux , THE CAMP à Aix-en-Provence, WE WORK et STATION F à Paris ou encore EURATECHNOLOGIE à Lille... ;
- les grands projets d'urbanisme de nos métropoles dynamiques : Lyon Confluence, Grand Paris, EuroNantes, Euratlantique et Bassins à flot à Bordeaux...

Notre filière Immobilier et Construction n'offre donc pas seulement une rente aux investisseurs mais agit pour le développement de notre pays et de ses régions.

Ainsi, en accueillant des start-up innovantes, des PME dynamiques et des directions régionales comme locataires des investissements immobiliers réalisés, nos 3 SCPI et ses épargnants participent activement au développement de leurs territoires.



Votre SCPI était présente à la 24^{ème} convention Patrimonia, les 27 et 28 septembre derniers à Lyon : une édition tournée vers les challenges de demain qui a confirmé la place essentielle de l'immobilier au cœur des questions de gestion de patrimoine.

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 30/09/2017	
Nombre d'associés	60
Nombre de parts	7 171
Capital social	1 434 200 €
Capitaux collectés	1 674 950 €
Du 01/07/2017 au 30/09/2017	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	1 291
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Évolution du patrimoine

Dossiers à l'étude

- des bureaux sur **BORDEAUX**
- des commerces de restauration sur **ARCACHON**
- des bureaux sur **TOULOUSE**





NANTES : acquisition le 22 juin 2017 d'un lot de bureaux de 393 m² dans l'immeuble neuf **IMBRIKA** sur l'île de Nantes, loués à **TALEND**, leader mondial des logiciels d'intégration, spécialisé dans les Big Datas, sur la base d'un rendement immobilier de 6,80%*.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Données locatives

Nombre de locataires : 1

Taux d'occupation financier (TOF) ¹ : 100 %

Taux de recouvrement : 100 %

Locaux vacants : 0

Locations/relocations : non applicable ce trimestre

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ²

Non significatif car SCPI récente

Taux de distribution sur valeur mobilière (DVM) ³

La 1^{ère} distribution de dividende interviendra au terme du prochain trimestre

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴

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^{er} jour du 3^{ème} 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.

À l'ouest, de grandes villes qui innovent...

Elles bougent, réhabilitent,
construisent, inventent... et sont plus
attractives que jamais :
Foncières & Territoires vous présente
4 grandes villes qui méritent une
attention particulière et dans lesquelles
elle investira prochainement.



BORDEAUX : 109000 m² de demande placée en bureaux. L'effet TGV (2 heures de Paris) décuple l'attractivité bordelaise : touristes, nouveaux habitants, écoles d'ingénieurs et sociétés internationales attirées par Mérignac, le Bassin à flot et Euratlantique. De l'Espace Darwin à la Cité du Vin, Bordeaux cultive ses différences.



NANTES : 112000 m² de demande placée en bureaux. Un tiers des nouvelles entreprises implantées sur Nantes viennent d'Ile de France. La moitié des emplois fixés à Nantes sont issus du numérique dont les sociétés privilégient l'Ile de Nantes et son quartier de la Création (Polantis, Talend...).



RENNES : 95000 m² de demande placée en bureaux. La ville s'attend à une attractivité forte en raison du TGV à moins de 1h30 de Paris. La finalisation d'EuroRennes (300000 m² de bureaux) matérialise cette ambition. Prospects délocalisables visés : numérique, cyber sécurité et transition énergétique.



TOULOUSE : 169000 m² de demande placée en bureaux. Les implantations de sociétés concernent principalement les filiales et sous-traitants d'Airbus ainsi que celles axées sur la recherche médicale. Toulouse Métropole entend fluidifier son territoire en investissant lourdement dans la mobilité urbaine afin de rapprocher les différents pôles économiques dont le centre-ville et l'aéroport.

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^{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 2017, 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 15,50%. 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

Pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. La loi de finance 2013 instaure, à compter du 1^{er} janvier 2013, un prélèvement obligatoire non libératoire, au taux de 24 %, que la Société de Gestion prélève avant distribution. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'administration fiscale sous forme d'un crédit d'impôt. 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, actuellement au taux de 15,5%, 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 15,50%.

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 DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE

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 précédant 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^{er} janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.