

## Infos-clés

au 31 mars 2014

### SCPI à capital variable

Capital social initial  
(prime d'émission incluse) :

**855 000 €**

Capital statutaire  
maximum :

**5 000 000 €**

Valeur de part :

**250 €**

(200 € de nominal /  
50 € de prime d'émission)

### Visa de distribution

AMF N°14-03

du 14 février 2014

Souscription minimum :

**10 parts = 2500 €**

Délai de jouissance :

**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription**



### LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

## Collecter, investir et gérer au cœur des territoires



La collecte nette des SCPI en 2013 représente 2,5 milliards d'euros. Ce volume reste très proche du montant annuel de l'année 2012. La capitalisation des SCPI à la fin de l'année 2013 s'élève à 30 milliards d'euros. Les performances 2013 des SCPI investies en immobilier d'entreprise sont en ligne avec les années précédentes. Ces bons chiffres sont essentiellement liés au fait que l'immobilier reste un investissement particulièrement défensif en temps de crise.

La SCPI Grand Est a débuté en mars dernier sa collecte auprès du grand public, suite à l'obtention de son Visa par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 14 février 2014.

Sur le marché immobilier, la baisse des valeurs locatives observée et les taux de rendement immobilier constants nous permettront d'investir en 2014 à des prix compétitifs. C'est dans ce sens que nous étudions, actuellement sur nos territoires, des immeubles livrés clé en main pour des locataires de valeur sûre, tel Pôle Emploi, dans le cadre de baux long terme.

Malgré l'importante crise économique que nous subissons, Foncières & Territoires a fait aboutir sur ses différentes sociétés sous gestion, sur l'année 2013, 18 locations et 6 ventes totalisant 9 600 m<sup>2</sup> de locaux, ce qui nous permet d'afficher un taux d'occupation financier au 1<sup>er</sup> avril 2014 de 96 % sur l'ensemble des actifs immobiliers détenus.

Ce bulletin trimestriel, premier de la série, est un des outils à votre disposition pour suivre l'évolution de notre grand projet participatif.

Frédéric Durand

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Les membres du Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **LECOMTE Patrick**  
Dirigeant de société
- **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncière
- **SOGEQUARE**  
(Sylvain BAUDOIN)  
Prestations de services pour sociétés
- **CACCIUTTOLO Christian**  
Président UNEP
- **DEFOUG Pierre-Olivier**  
DG Institut Lorrain de Participation
- **STREIT Éric**  
Commercial
- **CHEVRY Jean-Luc**  
Expert-comptable  
Président du Conseil de Surveillance

Le commissaire aux comptes

**BATT AUDIT (Nancy)**

L'expert immobilier

**GALTIER EXPERTISES**

Un dépositaire

**SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICES**

## Évolution du capital

<i>Au 31/03/2014</i>	
Nombre d'associés	25
Nombre de parts	3 800
Capital social	760 000 €
Capitaux collectés	855 000 €

<i>Du 01/01/2014 au 31/03/2014</i>	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	0
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée ce trimestre

Plusieurs dossiers d'investissements immobiliers sont à l'étude

### Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

## Situation locative

Taux d'occupation : non-applicable ce trimestre

Taux de recouvrement : non-applicable ce trimestre

Locaux vacants : non-applicable ce trimestre

Relocations : non-applicable ce trimestre

## Données financières

### Revenus distribués par part

Aucun revenu n'est distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## 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 5 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 5 000 000,00 € soit 25 000 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 dix (10) 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 Grand Est ».

### 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 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 2014, 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<sup>er</sup> 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<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 % par an au-delà de 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'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<sup>er</sup> 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<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 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<sup>er</sup> janvier. En cas de démembrement des parts, la déclaration ISF revient à l'usufruitier.