

Infos-clés

au 31 mars 2015

SCPI à capital variable

Capital social actuel
(prime d'émission incluse) :

1 968 500 €

Capital statuaire
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 = 2 500 €

Délai de jouissance :

1^{er} jour du 3^{ème} mois

suivant la souscription

Collecter,
investir
et gérer
au cœur des
territoires

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

Première année de collecte et d'investissements, première distribution de dividendes



La collecte nette des SCPI en 2014 frôle les 3 milliards d'euros. Ce volume est supérieur à la moyenne des quatre dernières années qui se situe à 2,5 milliards d'euros de collecte par an.

A ce jour les 162 SCPI sur le marché français capitalisent 32 milliards d'euros... le succès des SCPI ne se dément pas... avec des rendements moyens voisins de 5%.

C'est dans ce contexte que notre SCPI GRAND EST a mis à profit sa première année d'existence pour collecter et acheter ses premiers immeubles sur Nancy :

- des bureaux dédiés à Pôle Emploi pour une rentabilité nette de 8,6 % dans le cadre d'un bail de 9 ans ferme,
- un local commercial loué à AMPLIFON pour une rentabilité nette de 8,3 % et un bail de 6 ans ferme.

Les premiers investissements ont été sélectionnés avec soin par nos équipes avec une attention particulière portée sur :

- la qualité de la signature des locataires,
- la qualité de l'immeuble (HQE),
- l'emplacement.

Par ailleurs, ces investissements ont été négociés sur la base de taux de rendement élevés pour des dossiers sécurisés, permettant ainsi une distribution moyenne de dividendes de 5 % pour l'année 2015.

Développement sur l'axe Paris-Strasbourg

Un grand nombre de dossiers sont en cours d'étude par nos équipes d'investissement sur Reims, Metz et Strasbourg avec des signatures d'actes authentiques d'acquisition prévus pour le deuxième trimestre 2015.

Si nos premières acquisitions ont été effectuées en partie sur fonds propres, les prochains investissements feront l'objet d'un emprunt bancaire, les taux d'intérêt n'ayant jamais été aussi bas, avec un différentiel de l'ordre de 5% par rapport à la rentabilité de nos investissements.



De Reims à Strasbourg, un axe de développement et de nouveaux projets sur le Grand Est



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 Société Capital Investissement
- **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

	Au 31/03/2015
Nombre d'associés	42
Nombre de parts	8254
Capital social	1 650 800 €
Capitaux collectés	1968 500 €

	Du 01/01/2015 au 31/03/2015
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	362
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Évolution du patrimoine

Acquisitions

NANCY

Réservation d'un lot de bureaux neufs HQE d'une surface de 174m² loués à **PHILIPS** sur la base d'un rendement immobilier de **8,05%**

PHILIPS

À l'étude

METZ Centre - Quartier Amphithéâtre

Lots de bureaux neufs.
Acquisition prévue au 30 juin.



Plusieurs dossiers sont à l'étude sur Strasbourg et Reims.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

Situation locative

Taux d'occupation : 100 %

Taux de recouvrement : 100 %

Locaux vacants : néant

Relocations : non-applicable ce trimestre

Données financières

Revenus distribués par part

Un premier dividende de 2,85 € /part est distribué au titre du 1^{er} trimestre 2015, soit un taux de distribution de 4,56%.
Sur la base des loyers actuels et des acquisitions en cours, le taux de distribution moyen pour 2015 sera de 5%.

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^{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, 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 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^{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 % par an au-delà de 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.