

BULLETIN TRIMESTRIEL

PÉRIODE ANALYSÉE : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2016 • PÉRIODE DE VALIDITÉ : JANVIER À MARS 2017

Chiffres-clés

au 31 décembre 2016

2 731 000 €

investis
pour des loyers de

231 930 €

en moyenne,
soit un rendement
immobilier de **8,5%***

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

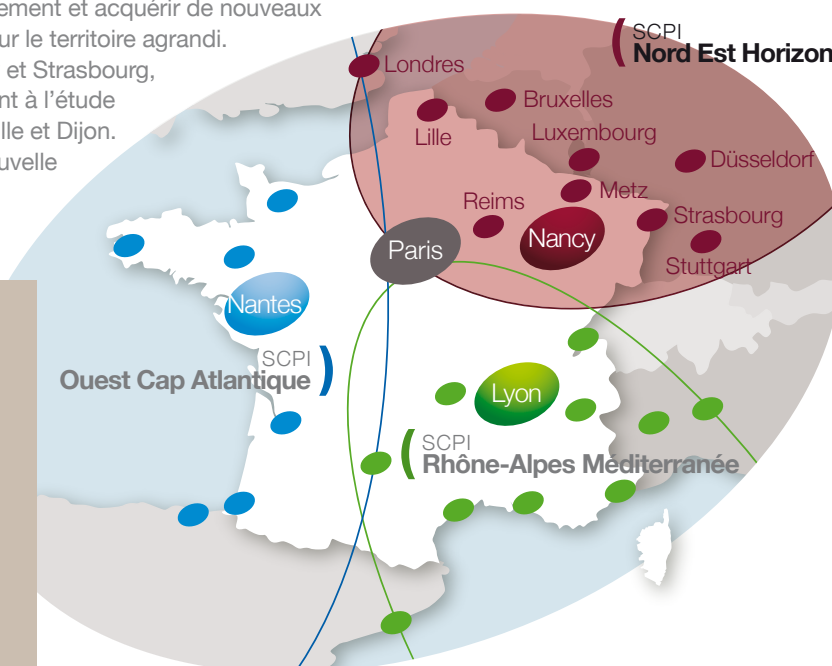
Bilan positif et objectif nouveaux actifs

Avec une capitalisation dépassant les 3 100 000 €, notre SCPI NORD EST HORIZON clôture son deuxième exercice avec un bilan extrêmement positif :

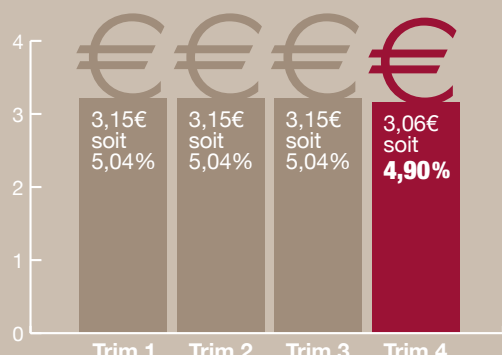
- un nouveau nom pour un territoire élargi
- des actifs de qualité, quasi exclusivement de bureaux avec des baux long terme : 6 investissements avec 7 locataires différents sur l'Est de la France
- un taux de distribution sur valeur mobilière avoisinant les 5% et incluant le remboursement de la dette. Nous avons su profiter des faibles taux d'intérêts, la dette représentant 16,5% de la valeur des actifs au 31 décembre 2016.
- une collecte de capitaux sur un rythme régulier qui permet poursuivre la stratégie de développement et acquérir de nouveaux immeubles sur le territoire agrandi.

Après Nancy et Strasbourg, des actifs sont à l'étude sur Reims, Lille et Dijon.

Une belle nouvelle année en perspective !



Evolution des
revenus distribués
par part en 2016



SCPI NORD EST EUROPE est devenue **NORD EST HORIZON...**

L'assemblée générale annuelle des associés de la SCPI, réunie le 17 mai dernier, avait notamment voté le changement de dénomination sociale de SCPI GRAND EST pour NORD EST EUROPE.

L'AMF ayant refusé cette appellation, une nouvelle assemblée générale extraordinaire par correspondance réunissant 72,30% des voix a approuvé à l'unanimité la nouvelle dénomination sociale le 21 octobre 2016 : NORD EST HORIZON.

* les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 31/12/2016	
Nombre d'associés	86
Nombre de parts	12 959
Capital social	2 591 800 €
Capitaux collectés	3 144 750 €
Du 01/10/2016 au 31/12/2016	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	486
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Évolution du patrimoine

Sous compromis



NANCY HEILLECOURT (54)

Signature d'un compromis le 24 novembre 2016 d'un immeuble mixte (bureaux/activité) de 1 010 m².
Locataire : MCI, anciennement Johnson Controls, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle, réunissant 48 agences en France pour 1 200 collaborateurs et 180 M€ de chiffres d'affaires.
Bail d'une durée ferme de 6 ans.
Prix : 1 060 000 € acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,65%*.



À l'étude



Des dossiers sur DIJON Gare et LILLE Sud.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

* les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Données locatives

Taux d'occupation financier (TOF) ¹: 95,10 %

Taux de recouvrement : 100 %

Locaux vacants : 84m² de bureaux à Schiltigheim

Locations/relocations : bail signé le 09/12/2016 avec COURTIS pour 20m² de bureaux à Schiltigheim, pour effet au 09/01/2017

Données financières

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ²

Un dividende de **3,06 €** / part est distribué au titre du 4^{ème} trimestre 2016, soit un taux de distribution sur valeur mobilière de **4,90%** incluant le remboursement de la dette.

Variation du prix moyen de la part (VPM) ³

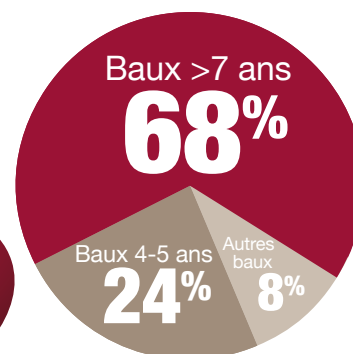
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période.

Taux de rendement interne (TRI) ⁴

Non significatif car SCPI récente : 2 ans d'exercice.

4,90%
Dividendes
au quatrième
trimestre
2016*

Durée des baux
restant à courir (% des loyers)



Mémo-info

SCPI à capital variable

Valeur de part = 250 €
(200 € de nominal /
50 € de prime d'émission)

**Visa de distribution
AMF N° 16-13
du 29 juillet 2016**

Souscription minimum :
4 parts = 1 000 €

Délai de jouissance :
**1^{er} jour du 3^{ème} mois
suivant la souscription**

* Intégrant une quote-part d'emprunt

(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) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part.

(3) 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.

(4) 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.



Zoom sur...
une diversité d'immeubles de bureaux



Nouveau quartier de l'Amphithéâtre à Metz



Parc Européen de l'Entreprise à Strasbourg Schiltigheim



Nancy - Plateau de Haye



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 statuaire de 20 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 20 000 000,00 € soit 80 000 parts de 250,00 € 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 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 Nord Est Europe ».

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 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 % 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.