

**BULLETIN TRIMESTRIEL**

PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2016 • PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2016

**Infos-clés**

au 30 septembre 2016

**3551 400€**  
investis  
pour des loyers de  
**262 300€**  
estimés, soit un  
rendement immobilier  
de **7,40%**



LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

**Une SCPI qui cultive ses différences**

Collecter,  
investir  
et gérer  
au cœur des  
territoires

La collecte nette des SCPI au premier semestre 2016 frôle les 2,5 milliards d'euros. À ce jour les 174 SCPI sur

le marché français capitalisent 41 milliards d'euros avec un taux de distribution moyen de 4,60 %. Le succès des SCPI ne se dément pas : c'est devenu l'un des placements préférés des Français...

C'est dans ce contexte que votre SCPI vient d'élargir son territoire aux régions PACA, Occitanie et accessoirement Paris et les pays européens limitrophes.

**SCPI Rhône Alpes Méditerranée se différencie des autres SCPI par :**

- un sourcing et une gestion immobilière de proximité (depuis les bureaux de Lyon),
- une parfaite mutualisation sur plusieurs immeubles avec de nombreux locataires, dans des villes différentes (Lyon, Grenoble, Annecy) et sur des actifs différents (bureaux, commerces, locaux d'activité).

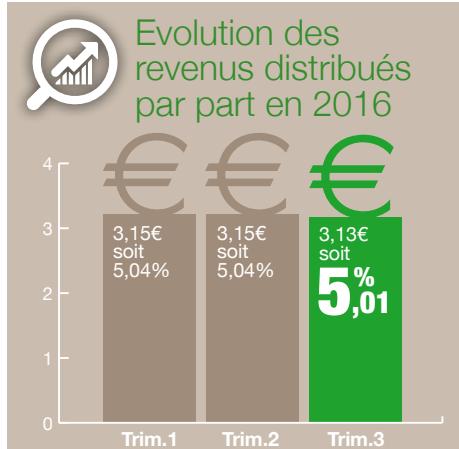
Votre société de gestion Foncières & Territoires a annoncé au salon PATRIMONIA (le salon français des professionnels de la gestion de patrimoine) le 30 septembre dernier, sa stratégie de maillage du territoire français et des pays européens limitrophes.

Ainsi, en complément des deux premières SCPI qui ont vu leurs territoires d'investissement et de gestion s'agrandir, la troisième SCPI Ouest Cap Atlantique verra le jour fin 2016.

Tout épargnant pourra alors procéder à sa propre allocation d'actifs en choisissant son territoire pour investir....



Frédéric Durand  
MRICS



**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES**

Les membres du Conseil de Surveillance

• **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)

Société d'assurances

• **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)

Foncière

• **BG FINANCES**  
(Bernard GAUVIGNON)

Société financière

• **CACCIUTTOLO** Christian  
Président UNEP

• **CHEVRY** Jean-Luc  
Expert-comptable

• **RENOVATIO SC**  
(Jeremy USSORIO)

Gestion immobilière

• **NUIRY** Jean-Bernard  
Retraité - Délégué Fondation  
du Patrimoine Rhône-Alpes

Président du Conseil de Surveillance

Le commissaire  
aux comptes

**SEGEKO (Lyon)**

L'expert immobilier  
**CBRE VALUATION (Lyon)**

Un dépositaire

**SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICES**

## Évolution du capital

<i>Au 30/09/2016</i>	
Nombre d'associés	109
Nombre de parts	15 065
Capital social	3 013 000 €
Capitaux collectés	<b>3 634 200 €</b>
<i>Du 01/07/2016 au 30/09/2016</i>	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	1 927
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

## Évolution du patrimoine

### Acquisition



Souscription le 30 juin 2016  
de 60% du capital  
de la **SCI 35 PLACE BELLECOUR**,  
soit 815 000 €.  
La société a acquis le 19 juillet 2016  
un lot de bureaux de 308 m<sup>2</sup>  
dans un bâtiment  
classé Monument Historique  
et loué à un cabinet d'avocats,  
situé 35 place Bellecour à **Lyon**.

### Dossiers à l'étude



Des dossiers d'investissement en bureaux à **Lyon** et de l'immobilier  
de montagne à proximité de **Grenoble**.

### Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

## Situation locative

Taux d'occupation : 100%

Taux de recouvrement : 97,20%

Locaux vacants : 0

Relocations : non-applicable ce trimestre

**5,01%**

Dividendes  
au troisième  
trimestre 2016\*

## Données financières

Revenus distribués par part

Un dividende de 3,13€/part est distribué au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, soit un **taux de distribution de 5,01%**.



Zoom sur...  
3 actifs différents



Un lot de bureaux  
dans le cœur  
historique de Lyon,  
place Bellecour...

Un local  
commercial à  
Annecy...

Un espace  
commercial dans  
une zone attractive  
de Grenoble...

Pour la SCPI  
Rhône-Alpes  
Méditerranée,  
cultiver ses  
différences passe  
aussi par des actifs  
très différents.



## Mémo-info

### SCPI à capital variable

Valeur de part  
**250€**

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

**Visa de distribution**  
**AMF N°14-04**  
**du 18 février 2014**

(en cours de modification auprès de  
l'AMF suite aux modifications statutaires)

Souscription minimum :  
**4 parts = 1 000 €**

Délai de jouissance :  
**1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription**

\* Intégrant une quote-part d'emprunt

## Souscription des parts

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

L'offre au public est destinée à porter le capital social initial de 1 056 400,00 € au capital social statutaire de 20 000 000,00 €.

Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 20 000 000,00 € soit 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 : 3 mars 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 Rhône-Alpes Méditerranée ».

### 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, 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<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 préleve 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 inclue ;
- de 4 % par an la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficiant 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 inclue ;
- 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 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 précédent 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.