

foncières  territoires  
— SCPI **RHÔNE-ALPES**

# RAPPORT ANNUEL

## 2014





# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>P.3</b>
<b>SCPI RHÔNE ALPES.....</b>	<b>P.4</b>
<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>P.5</b>
LE MOT DU GERANT.....	P.5
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI RHÔNE ALPES.....	P.7
DIRECTIVE AIFM ET DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE.....	P.10
<b>DONNEES FINANCIERES.....</b>	<b>P.11</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P.21</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>P.22</b>
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P.24</b>

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

## CARTE D'IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

**Foncières & Territoires** est la marque commerciale de la société FD Patrimoine.

Née en 1997 autour d'un modèle économique participatif, Foncières & Territoires a pour objet de permettre aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

**Président : Frédéric DURAND**

**Directeur Général : Laurence NICOLAS**

**Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur NANCY, STRASBOURG et LYON : Foncières & Territoires et sa filiale A2I : 17 intervenants** passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique, syndic...).

Siège social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy : 412 374 894

Commissaire aux Comptes : EMARGENCE – 15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 PARIS

Garantie GALIAN (RCP et fonds sous gestion)

Adhérente IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

## CONFORMITÉ AMF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, **Foncières & Territoires** obtient auprès de l'**AMF** (Autorité des Marchés Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

L'agrément en tant que société de gestion répondant au **régime intégral AIFM** (Alternative Investment Fund Managers Directive) a été obtenu le 30 septembre 2014, en vue notamment de bénéficier du **PASSEPORT EUROPEEN** en matière de collecte et d'investissements.

## CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le contrôle interne est à la charge du Responsable de Conformité et du Contrôle Interne, Katia DZIEBOWSKI, en collaboration avec la société de conseil AGAMA CONSEIL.

# SCPI RHÔNE ALPES



Au 31/12/2014, les associés sont au nombre de...

**44**

Immatriculée au ...

**Greffe de Lyon le 20 janv. 2014**

Son siège social est situé

**2 place Gailleton 69002 LYON**

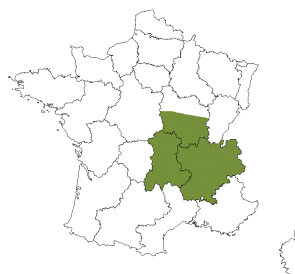
Capital et prime d'émission au 31/12/2014

**1 461 950€**

Capital maximum

**5 000 000 €**

Territoire d'intervention



Commissaire aux comptes

**SEGECO AUDIT RHONE ALPES**  
Monsieur Alain DESCOINS  
170 boulevard de Stalingrad  
69006 LYON

Expert immobilier

**CBRE VALUATION**  
LYON

Conseil de Surveillance

**Jean-Bernard NUIRY Président**  
**ALPTIS (JP. BABEY)**  
**BG FINANCES (B. GAUVIGNON)**  
**Christian CACCIUTTOLO**  
**Jean-Luc CHEVRY**  
**NUMA INVESTISSEMENT (P. WOLFF)**  
**RENOVATIO (J. USSORIO)**

Dépositaire

**SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES**

Rapport annuel 2014

# RAPPORT DE GESTION

---

## LE MOT DU GERANT

### SCPI RHONE ALPES : COLLECTER, INVESTIR ET GERER AU CŒUR DES TERRITOIRES

2014 est le premier exercice de la SCPI RHONE ALPES avec un visa de distribution obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le 14 février 2014.

Cette première année a été l'occasion pour votre société de gestion de mettre en place un réseau de partenaires afin de débiter la collecte Grand Public, mais également de rechercher les premiers investissements de notre SCPI RHONE ALPES.

La spécificité de notre SCPI est le territoire « Rhône-Alpes » puisqu'il regroupe l'intégralité des régions RHONE-ALPES, AUVERGNE et la partie sud de la BOURGOGNE. Nos investissements immobiliers seront situés sur ce vaste territoire, au cœur de l'Europe.

La stratégie d'Investissement est qualitative et centrée sur 3 axes principaux :

- Des bureaux Haute Qualité Environnementale loués à de bonnes signatures,
- Des locaux commerciaux idéalement placés,
- Des locaux d'activités adossés à des baux commerciaux « longue durée ».

## UNE APPROCHE DIFFERENTE DANS UNE DEMARCHE D'INVESTISSEMENT PROACTIVE

Notre SCPI RHONE ALPES débute ses investissements dans un marché où les valeurs ont baissé, gage de plus-values potentielles intéressantes. Dans ce contexte d'investissement favorable, nous comptons également créer de la valeur par effet de levier emprunt à hauteur de 30 %, couplé à des taux historiquement bas.

Nos équipes, implantées au cœur des territoires concernés, ont une parfaite connaissance du marché local facilitant le sourcing d'actifs immobiliers et nous permettant de saisir les opportunités tout en accompagnant les PME régionales dans leur développement.

Pour 2015 nous affichons un objectif de collecte raisonnable de 5 millions d'euros avec principalement des investissements de petite taille, à l'exemple de nos premiers investissements, situés entre 200 000 et 1 million d'euros afin de parfaitement sécuriser le démarrage de notre SCPI RHONE ALPES sur un grand nombre de locataires.

Le sourcing et la gestion de ces nombreuses « petites lignes » sont possibles grâce la présence de nos équipes implantées au cœur des territoires.

Après avoir entendu notre rapport de gestion, vous prendrez connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, puis des rapports des Commissaires aux Comptes.

Les comptes annuels seront ensuite soumis à votre approbation, ils sont présentés selon les dispositions du plan comptable des SCPI.



## CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE LA SCPI RHÔNE ALPES

### CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2014

**Total de souscriptions : 1 461 950 €**

-dont capital : 1 275 200€

-dont prime d'émission : 186 750 €

Nombre de parts : 6 376

Nombre d'associés : 44

Valeur de part : 250 €

### LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

SCPI RHONE ALPES a réalisé sa première acquisition en février 2015.

### GESTION LOCATIVE

Sans objet sur l'exercice 2014.

### EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

#### Actifs

#### ACQUISITION



Le 2 février 2015 : acquisition d'un local commercial de 139 m<sup>2</sup> et 12 places de parking souterraines à ANNECY – Avenue de Genève, loués à **AramisAuto.com**, leader de la vente d'automobiles sur internet.

Taux de rendement immobilier : 7,90%\*



#### SOUS COMPROMIS



Signature d'un compromis pour l'acquisition de murs commerciaux de 885 m<sup>2</sup> et parkings loués au groupe AKzo-Nobel (**Sikkens**), leader mondial de la fabrication de vernis, lasures et résines, ainsi que 20 garages loués

Taux de rendement immobilier : 8,90%



*\*(loyer / investissement d'origine)*



**Levée de la garantie bancaire**

Au 31 décembre 2014, les disponibilités étaient nanties au profit de la BRED dans le cadre de la caution accordée par celle-ci portant sur les sommes versés par les souscripteurs au capital.

Le 28 janvier 2015, cette caution a été supprimée et le nantissement levé du fait que le montant total des souscriptions par offre au public a atteint le seuil de 15 % du capital maximum de la société (total des souscriptions porté à 2 159 450 €).

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2014**

<b>Superficie globale (m<sup>2</sup>)</b>	n/a
<b>Superficie vacante (m<sup>2</sup>)</b>	n/a
<b>Taux d'occupation physique annuel</b>	n/a
<b>Taux d'occupation financier annuel</b>	n/a

**COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
PARIS					
REGION PARISIENNE					
PROVINCE					
DOM-TOM					
ETRANGER					
<b>TOTAUX</b>					<b>100%*</b>

\* L'intégralité des fonds collectés étaient placés en Comptes à terme (CAT) et Certificats de Dépôts Négociables (DAT) en attente d'investissement.

**SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014**

	Surface totale au 31.12.2014	Surfaces vacantes au 31.12.2014
<b>TOTAL SCPI</b>	<b>Sans objet en 2014</b>	

## PARTS DE LA SCPI RHÔNE ALPES

Date de création : 20 janvier 2014  
 Date d'ouverture au public : 18 février 2014  
 Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2014	1 275 200 €	273 500 €	6 376	44	27 350 €	250 €

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2014
Prix de souscription au 31.12.2014	250 €
Variation du prix de la part	-
Dividende brut versé au titre de l'année 2014	-
Rentabilité de la part depuis la date d'ouverture au public	-
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	-

## EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION

Année	Nb. Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2014	0	0	0	n/a	n/a

## DIRECTIVE AIFM ET DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

La transposition en droit français de la Directive 2011/31/UE du 8 juin 2011 dite « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) a eu pour objectif de normer au niveau européen les agréments et la surveillance des sociétés de gestion, toujours en vue de protéger les épargnants.

Cette Directive a également modifié les règles de gestion des SCPI en permettant notamment :

### & Au niveau du patrimoine immobilier

- Une gestion immobilière assouplie : de nouvelles acquisitions possibles (VEFA, parts de SCI, passeport européen...) et facilitées (il n'est plus nécessaire de faire valider les acquisitions et cession d'actifs en assemblée générale)
- La possibilité d'une rotation du patrimoine plus rapide (délai de conservation des actifs rapporté à 5 ans et possibilité de céder le patrimoine dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI)
- Des plafonds de travaux rehaussés
- Un mandat d'expert immobilier allongé (5 ans)

### & Au niveau de la gestion administrative

- La diffusion des documents légaux aux épargnants par voie électronique désormais possible
- Les ordres de cession de parts sont désormais limités dans le temps
- Le conseil de surveillance est renouvelé plus fréquemment (3 ans)
- La désignation d'un dépositaire

Foncières & Territoires s'est mise en conformité avec cette réglementation européenne en obtenant son agrément le 30 septembre 2014.

Dans le cadre de la mise en place de cette réglementation européenne, Foncières & Territoires a du désigner un dépositaire pour chaque SCPI sous gestion.

Après consultation de plusieurs intervenants de place, **SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES** a été désignée en tant que dépositaire de SCPI RHONE ALPES.

Ses principales missions sont :

- veiller au suivi des flux de liquidités de la SCPI (souscriptions, acquisitions, loyers, règlements) sur l'ensemble des comptes ouverts.
- suivre et attester de l'inventaire des actifs sous gestion (immeubles et actifs financiers)
- contrôler de manière générale la régularité des décisions prises pour le compte de la SCPI, et notamment la bonne application des procédures et du contrôle interne.

# DONNEES FINANCIERES

---

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code du Commerce - Art. R 123-196 1° et 2°; PCG Art. 831-1/1)

### Principes et conventions générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000, la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

### Informations générales complémentaires

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine) ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion, les frais de caution sur souscription et les frais d'acquisition d'immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

## EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2014	% du total des revenus	Par part
Recettes locatives brutes	0 €	-	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4 588 €	100%	
Produits divers	-	-	
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>4 588 €</b>		<b>0,72 €</b>
Commission de gestion*	0 €	-	
Autres frais de gestion hors charges imputées sur la prime d'émission	6 078 €	100%	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	
Charges locatives non récupérables	-	-	
<b>Sous total charges externes</b>	<b>6 078 €</b>		<b>0,95 €</b>
Amortissement net			
- Patrimoine	-		
- Autres	-		
Provisions nettes (2)			
- Pour travaux	-		
- Autres	-		
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>-</b>		
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>6 078 €</b>		<b>0,95 €</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>- 1 490 €</b>		<b>- 0,23 €</b>
▪ Variation report à nouveau	n/a		
▪ Variation autres réserves	n/a		
▪ Revenus distribués avant prélèvement obligatoire	n/a		
▪ Revenus distribués après prélèvement	n/a		

(1) : sous déduction de la partie non imputable à l'exercice et hors transfert de charges imputées sur la prime d'émission

(2) : dotation de l'exercice diminuée des reprises hors charges imputées sur la prime d'émission

**\* La société de gestion a renoncé à percevoir des honoraires de gestion sur le premier exercice**

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2014
Fonds collectés	1 461 950 €
+ Cessions d'immeubles	0 €
+ Emprunts bancaires	-
- Commission de souscription	146 195 €
- Achat d'immeubles	0 €
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	-
- Divers prélevés sur la prime d'émission	24 150 €
=	<b>Sommes restant à investir</b> 1 291 605 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2014	Par part Exercice 2014
<b>I – Compte de résultat</b>		
Produits de l'activité immobilière (loyers)	-	-
Excédent brut d'exploitation	- 30 228 €	- 4,74 €
Résultat de l'exercice	- 1 490 €	- 0,23 €
<b>II – Valeurs bilantielles</b>		
Capital social	1 275 200 €	200 €
Total des capitaux propres	1 290 115 €	202,34 €
Immobilisations locatives	-	-
<b>III – Patrimoine</b>		
Valeur comptable	1 290 115 €	202,34 €
Valeur de réalisation	1 290 116 €	202,34 €
Valeur de reconstitution	1 290 116 €	202,34 €

Sur la base des expertises du patrimoine immobilier, sont déterminées trois valeurs :

- La **valeur comptable** qui reprend les capitaux propres de la SCPI
- La **valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles conformément à l'expertise augmentée de la valeur nette des autres actifs
- La **valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisitions et de recherche d'immeubles).

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Valeurs bilantielles		Valeur estimées	
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+	-	+	-
Immobilisations en cours	+	-	+	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	+	-	+	-
Frais de recherche des immeubles	+	-	+	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	-	+	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	-	+	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>		-		-
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	+	-	+	-
Immobilisations incorporelles	+	-	+	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	-	+	-
Immobilisation financières	+	-	+	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	-	+	-
Autres créances	+	55 265 €	+	55 265 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	-	+	-
Fonds de remboursement	+	-	+	-
Autres disponibilités	+	1 466 679 €	+	1 466 679 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	233 828 €	-	233 828 €
Dettes diverses	-		-	
<b>TOTAL II</b>		<b>1 288 116 €</b>		<b>1 288 116 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	2 000 €	+	2 000 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-			
<b>TOTAL III</b>		<b>2 000 €</b>		<b>2 000 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>		<b>1 290 116 €</b>		
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>				<b>1 290 116 €</b>

## ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouvertu re	Affectatio n résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit			1 275 200 €	1 275 200 €
Capital en cours de souscription			-	-
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission			186 750 €	186 750 €
Primes d'émission en cours de souscription			-	-
Prélèvement sur prime d'émission			- 170 345 €	- 170 345 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart d'évaluation			-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif			-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>			-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles</b>			-	-
<b>Réserves</b>			-	-
<b>Report à nouveau</b>			-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice			- 1490 €	- 1490 €
Acomptes sur distribution				
<b>Total général</b>			<b>1 290 115 €</b>	<b>1 290 115 €</b>



## COMPTES DE RÉSULTAT

PRODUITS		TOTAL
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		-
Dont loyers de vos immeubles	-	
Dont charges refacturées	-	
Dont autres produits	-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		170 345 €
Dont reprises de provisions pour créances douteuses	-	
Dont reprises de provisions pour grosses réparations	-	
Dont reprises de provisions pour litiges	-	
Dont honoraires de souscriptions imputés sur la prime d'émission	146 195 €	
Dont transferts de charges imputés sur la prime d'émission	24 250 €	
<b>Produits financiers</b>		4 588 €
Intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires	4 588 €	
<b>Produits exceptionnels</b>		-
Indemnités reçues des assurances pour divers sinistres dans les immeubles	-	
Article 700, refacturé aux locataires	-	

<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>174 933 €</b>
-----------------------	------------------

## COMPTES DE RÉSULTAT (SUITE)

CHARGES		TOTAL
<b>Charges immobilières</b>		-
Charges récupérables auprès des locataires	-	
Grosses réparations couvertes par des provisions	-	
Travaux d'entretien et de réparation	-	
Impôts et taxes	-	
Honoraires de relocation	-	
Primes d'assurances	-	
Honoraires divers	-	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		176 423 €
Rémunération de la gérance	0 €	
Frais bancaires	7 €	
Frais sur emprunt	-	
Frais de garantie bancaire*	20 952 €	
Honoraires de commissaire aux comptes (audit légal)	4 500 €	
Honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	-	
Cotisation ASPIM	-	
Redevance AMF	-	
Rémunération et frais du conseil de surveillance	471 €	
Frais d'assemblée générale et rapport annuel	3 730 €	
CVAE CFE	-	
Frais d'actes divers	568 €	
Honoraires de souscriptions prélevés sur la prime d'émission	146 195 €	
Diverses charges de gestion courante		
<b>Charges financières</b>		-
Intérêts des emprunts		
<b>Dotations aux provisions</b>		-
<b>Charges exceptionnelles</b>		-

\*Coût lié aux obligations du Code Monétaire et Financier à la création d'une SCPI – uniquement la 1ère année

<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>176 423 €</b>
----------------------	------------------

<b>AU TOTAL, les PRODUITS atteignent.....</b>	<b>174 933 €</b>
<b>contre un TOTAL DE CHARGES de .....</b>	<b>176 423 €</b>

<b>Résultat</b>	<b>- 1490 €</b>
-----------------	-----------------

## SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Produits de l'exercice	0 €
Charges immobilières	0 €
<b>PRODUCTION NETTE</b>	<b>0 €</b>
Charges d'exploitation de la société	30 228 €
<b>E.B.E.</b>	<b>- 30 228 €</b>
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Autres charges de gestion courante (commissions de souscription)	146 195 €
Transfert de charges d'exploitation	170 345 €
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>	<b>- 6078 €</b>
Produits financiers	4 588 €
Charges financières	-
<b>Résultat net financier</b>	<b>4 588 €</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>- 1 490 €</b>
Produits exceptionnels	-
Charges exceptionnelles	-
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>- 1490 €</b>

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitation				
Bureaux				
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>Total</b>				
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>				

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2014

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Terrains et constructions locatives	n/a	-	-	-
Amodiations	n/a	-	-	-
Agencements, aménagements sur construction	n/a	-	-	-
Immobilisation en cours	n/a	-	-	-
	n/a			-

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2014
Provisions pour grosses réparations	-	-	-	-
Provisions pour créances douteuses	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
				-

AFFECTATION DU RESULTAT 2013	n/a	n/a	n/a	n/a
Report à nouveau antérieur				
Résultat de l'exercice 2014				
Dividendes versés aux associés				
Report à nouveau				
	n/a	n/a	n/a	n/a

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	-	-	-
Créances fiscales	30 865 €	30 865 €	-
Débiteurs divers	24 400 €	24 400 €	-

Etat des dettes	Montants bruts	A un an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
Emprunts bancaires à plus d' 1 an à l'origine	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	233 828 €	233 828 €	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
	<b>233 828 €</b>	<b>233 828 €</b>	-	-

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2014
Capital souscrit	n/a			1 275 200 €
Prime d'émission	n/a			186 750 €
Prélèvement sur prime d'émission	n/a			- 170 345 €

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour le premier exercice social de SCPI RHONE ALPES qui s'est clôturé le 31 décembre 2014.

Le Conseil a souhaité se réunir chaque trimestre (17 avril, 29 juillet et 22 octobre 2014) afin d'échanger avec la société de gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

En cette première année d'ouverture au public de notre SCPI, la société de gestion s'est employée à présenter au Conseil de Surveillance :

- & les actions menées en matière de collecte,
- & les négociations en matière d'investissements puis les acquisitions réalisées,
- & un point administratif et financier trimestriel : trésorerie, placements, financements relations avec l'Autorité des Marchés Financiers et contrôle interne.

Votre Conseil de Surveillance s'est également réuni le 22 avril 2015 pour examiner les comptes de l'exercice 2014.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant la gestion de la SCPI ainsi que les perspectives pour l'année 2015.

A l'issue de cet exercice, nous tenons à vous informer de la qualité du travail accompli par Foncières & Territoires.

Les comptes sociaux de SCPI RHONE ALPES qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance qui émet un avis favorable sans réserve à leur approbation.

Grâce à la politique active de la Société de Gestion pour développer la collecte, SCPI RHONE ALPES a pu lever la garantie bancaire accordée aux fondateurs en janvier 2015 et réaliser son premier investissement sur Annecy avec un taux de rendement avoisinant les 8%. La Société de Gestion a prévu de verser les premiers dividendes au second semestre 2015.

En conclusion, le Conseil de Surveillance renouvelle à Foncières & Territoires sa confiance dans la politique de gestion poursuivie dans un souci de sécurité, de performance et de valorisation pour chaque part détenue par les associés.

Nous vous recommandons d'adopter les résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur coopération, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

**Jean-Bernard NUIRY**

**Président du Conseil de Surveillance**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2014)

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Rhône-Alpes, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note Principes et conventions générales de l'annexe, votre société est soumise à une réglementation comptable spécifique, défini notamment dans le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable. Nous nous sommes assurés que les comptes annuels étaient présentés conformément à ces dispositions.
- Comme indiqué dans la note Informations générales complémentaires de l'annexe, les frais d'établissement et de collecte de capitaux ont été imputés, pour un montant de 170 545 €, sur la prime d'émission des parts émises au cours de l'exercice. Nous avons vérifié que ce traitement comptable était conforme à la réglementation comptable applicable et que les frais imputés sur la prime d'émission étaient correctement évalués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Lyon, le 3 juin 2015  
Le Commissaire aux Comptes  
**SEGENCO Audit Rhône-Alpes**  
Alain DESCOINS, Associé

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2014)

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Convention avec la société FD Patrimoine, votre société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts de votre société concernant la rémunération de la société de gestion, il est prévu :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles fixée à 10% HT du prix de souscription, prime d'émission incluse. Au titre de l'exercice, les souscriptions se sont élevées à 1 461 950 € ce qui a entraîné l'enregistrement de commissions de souscription pour 146 195 € dans les charges de l'exercice.
- Une commission de gestion annuelle fixée à 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. Cette commission correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. La société de gestion a renoncé à percevoir une commission de gestion au titre de ce premier exercice.
- Une commission de cession et de mutation. La société de gestion percevra à ce titre :
  - o En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, une commission de 5% HT, assise sur le montant de la transaction.
  - o En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession), des frais de transfert d'un montant de 200 € HT par dossier. Les droits d'enregistrement actuellement de 5% HT et qui ne pourront pas être inférieurs à un forfait de 25 € restent à la charge du cessionnaire.

Aucune commission n'a été prise en charge par votre société au titre de l'exercice, aucune cession ou mutation de parts sociales n'ayant eu lieu au cours de cette période

Fait à Lyon, le 3 juin 2015  
Le Commissaire aux Comptes  
**SEGECO Audit Rhône-Alpes**  
Alain DESCOINS, Associé



# LES RESOLUTIONS

---

## PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

## DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion FONCIERES & TERRITOIRES et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2014.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2014 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

- Perte de l'exercice	1 489,82 €
- Solde à affecter	1 489,82 €
- Report à nouveau	1 489,82 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est débiteur de 1 489,82 €.

## CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, et le rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

**SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2014, à :

-	Valeur comptable	1 290 116 €	Soit 202,34 € par part
-	Valeur de réalisation	1 290 116 €	Soit 202,34 € par part
-	Valeur de reconstitution	1 290 116 €	Soit 202,34 € par part

**SEPTIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

**HUITIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.

foncières  territoires  
— SCPI **RHÔNE-ALPES**

---

**SCPI RHONE ALPES**

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 2 place Gailleton 69002 LYON  
RCS Lyon B 799 832 761  
Visa AMF – SCPI N° 14-04 en date du 18 février 2014

**FONCIERES & TERRITOIRES**

Nom commercial de FD Patrimoine  
Société de Gestion de Portefeuille  
RCS Nancy B 412 374 894  
Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013

[www.foncieres-et-territoires.com](http://www.foncieres-et-territoires.com)

**03 83 36 44 55**

---