

Chiffres-clés

au 31 mars 2018

5 979 000 €
investis
pour des loyers de
434 000 €
en moyenne

*Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures*

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES : FRÉDÉRIC DURAND

Opportunités, diversité et proximité : la recette de votre SCPI porte ses fruits

Votre SCPI Rhône Alpes Méditerranée poursuit son développement avec un rythme de collecte croissant et une capitalisation qui dépasse les 6 millions d'euros à la fin du trimestre.

Votre SCPI régionale reste une véritable alternative aux SCPI traditionnelles du marché :

- **des investissements sur des territoires dynamiques :**

Nos premiers investissements ont été effectués sur les métropoles dynamiques que sont Lyon, Annecy et Grenoble. Sur 2018, notre SCPI descend le cours du Rhône en direction de la mer Méditerranée pour investir sur Salon de Provence au 1^{er} trimestre et Marseille l'Estaque au 2^{ème} trimestre.

- **un taux de distribution 2017 supérieur à celui du marché**, intégrant le remboursement de la dette pour 8,91 % de la valeur des actifs, en profitant des faibles taux d'intérêt.

- **un patrimoine immobilier diversifié** puisqu'il comprend :

- des immeubles neufs pour 41% en valeur essentiellement à usage de bureaux qui passeront à 50% au 2^{ème} trimestre par l'investissement de 340m² de bureaux HQE sur Marseille.
- un immeuble historique à Lyon place Bellecour construit en 1812 pour 13%.

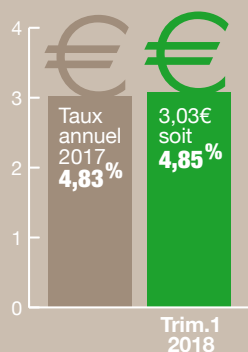
Le travail de proximité de toute l'équipe de Foncières & Territoires pour la gestion des locataires et l'entretien des immeubles composant le portefeuille de la SCPI, permet d'obtenir un excellent taux d'occupation financier.



Votre SCPI investira prochainement à Marseille dans un immeuble de bureaux qui vient de voir le jour...



Evolution des revenus distribués par part



*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
- **NUMA INVESTISSEMENTS**
(Patrick WOLFF)
Foncière
- **CACCIUTTOLO Christian**
Président UNEP
- **NUIRY Jean-Bernard (Président)**
Retraité - Délégué Fondation du Patrimoine Rhône Alpes
- **BLICQ Olivier**
Investisseur privé
- **ROSNOBLET Gabriel**
Expert-comptable
- **DUQUENNE Olivier**
Chargé de sécurité immobilière
- **MICHEL RIVOIRE & CO**
(Michel RIVOIRE)
Fourniture de prestations d'ingénierie
- **FIMIRON**
(Michel RONZINO)
Prise de participations

Le commissaire aux comptes

SEGECO (Lyon)

L'expert immobilier

CBRE VALUATION (Lyon)

Un dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

Évolution du capital

<i>Au 31/03/2018</i>	
Nombre d'associés	172
Nombre de parts	25075
Capital social	5015000 €
Capitaux collectés	6 136 700 €
<i>Du 01/01/2018 au 31/03/2018</i>	
Émissions de parts nouvelles au cours du trimestre	1 253
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Évolution du patrimoine

Acquisition

SALON-DE-PROVENCE

Acquisition le 28 février 2018 de 438 m² de locaux d'activité neufs pour 440 000 € HT sur la base d'une rentabilité brute de 7,80%*. Locataire : AS FLUID, spécialisé dans la mise en mouvement des fluides auprès des industriels.

Bail ferme de 9 ans à compter d'avril 2018.

En cours de négociation

MARSEILLE l'Estaque

Lot de bureaux neufs de 340 m².

Prix : 900 000 € HT sur la base d'une rentabilité brute de 7,10%*.

Bail de 6 ans fermes.



Dossiers à l'étude

Prospection active sur Montpellier

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Données Locatives

Nombre de locataires : 9

Taux d'occupation financier (TOF) ¹: 100 %

Taux de recouvrement : 96,76 %

Locations/relocations : sans objet

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ²

Non significatif car SCPI récente : 3 ans d'exercice

Taux de distribution sur valeur mobilière (DVM) ³

Un dividende de 3,03€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **4,85%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴

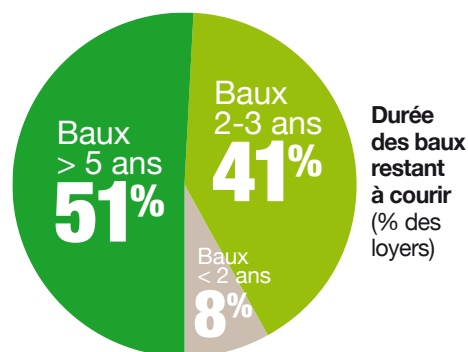
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

(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) 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.

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

(4) 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.



Mémo-info

SCPI à capital variable

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

Visa de distribution AMF N°16-29 du 20 décembre 2016

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

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

Les statuts et la note d'information à jour et visés par l'AMF sont disponibles sur demande et accessibles sur plateforme internet pour les associés.



Zoom sur...
un local d'activité au sein d'Innovespace Salon de Provence



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs

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 100 000 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 : 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^{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 2018, 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 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018. 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. La SCPI pouvant faire appel à la dette à hauteur de 30%, le revenu fiscal pourra être supérieur au revenu perçu.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30% y compris les prélèvements sociaux de 17,2%.

Le prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8%, que la Société de Gestion prélève avant distribution est maintenu. 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, au taux de 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018, 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 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018.

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 SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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 précédent l'année de la déclaration.

Pour les SCPI à capital variable sur lesquelles n'est constaté aucun échange de parts, il s'agit de la valeur de retrait. En cas de démembrement, lorsqu'il s'agit d'un usufruit légal, il y a répartition de l'imposition entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en application de l'article 669 du CGI. Lorsqu'il s'agit d'un usufruit conventionnel, l'usufruitier est imposé pour la pleine propriété des parts.