

# **RAPPORT ANNUEL**

## **2017**





# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>P. 3</b>
<b>SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE.....</b>	<b>P. 4</b>
<b>ZOOM SUR LES ACTIFS.....</b>	<b>P. 5</b>
<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>P. 10</b>
LE MOT DU GERANT.....	P. 10
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE RHONE ALPES MEDITERRANEE....	P. 13
PARTS DE LA SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE.....	P. 17
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE .....	P. 17
<b>DONNEES FINANCIERES.....</b>	<b>P. 19</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P. 21</b>
<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>P. 22</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>P. 32</b>
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P. 36</b>

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## LA SOCIETE DE GESTION



**Foncières & Territoires** est née en 1997 autour d'un modèle économique participatif permettant aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

**Président : Frédéric DURAND**

**Directrice Générale : Laurence NICOLAS**

**Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur LYON, NANCY, STRASBOURG, et NANTES : Foncières & Territoires et sa filiale A2I : une vingtaine d'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 ASSURANCES (RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI : MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

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

### 3 adresses :

21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**

22 Avenue Foch CS 90737 54064 **NANCY** Cedex

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**

## CONFORMITE AMF DE LA SOCIETE DE GESTION

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marché 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.

## CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE 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 MEDITERRANEE

Au 31/12/2017, les associés sont au nombre de...

**167**

Immatriculée au ...

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

Son visa de distribution AMF

**N°16-29 actualisé le 20 décembre 2016**

Son siège social est situé

**21 quai Antoine Riboud 69002 LYON**

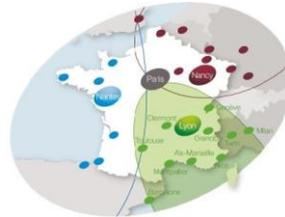
Capitalisation au 31 décembre 2017

**5 823 450 €**

Capital maximum

**20 000 000 €**

Territoire d'intervention



Commissaire aux comptes

**SEGECO AUDIT**

Expert immobilier

**CBRE VALUATION**

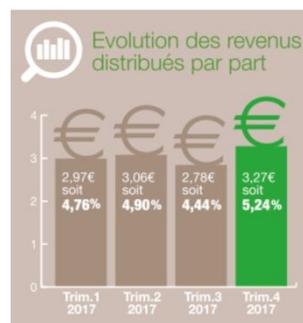
Conseil de Surveillance

**Jean-Bernard NUJRY Président**  
**ALPTIS (JP. BABEY)**  
**Christian CACCIUTTOLO**  
**NUMA INVESTISSEMENT (P. WOLFF)**  
**Olivier BLICQ**  
**Gabriel ROSNOBLET**  
**Olivier DUQUENNE**  
**MICHEL RIVOIRE & CO (Michel RIVOIRE)**  
**FIMIRON (Michel RONZINO)**

Dépositaire

**SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES**

Distributions trimestrielles 2016



## ZOOM SUR LES ACTIFS

Zoom sur...  
**un plateau de bureaux**  
 Immeuble HQE "le Naodiss" à Brignais - Lyon Sud



Acquisition d'un plateau de 481 m<sup>2</sup> dans un immeuble livré en mai 2017, situé sur la ZAC de Sacuny qui accueille activités tertiaires et professionnels de la construction.

Locataire : AGEMETRA, un des plus grands services de Santé au Travail de France.

Montant de l'investissement : 1 130 000 €.  
 Sur la base d'un rendement immobilier de 7,25%.





*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs*



Zoom sur...

un lieu unique d'échanges  
et de réunions

à Lyon Confluence



Nouvel espace urbain de Confluence, un morceau de ville futuriste dans le prolongement du centre-ville de LYON : HIKARI (« *Lumière* » en japonais), est le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe (photovoltaïque, cogénérateur, géothermie...).

Immeuble sur la darse de la Saône occupé par DELOITTE, AXENS, Report-Linker.

Locataire : Rokoriko (lieu de réunions pour entreprises), lauréat de la CCI de Lyon – 225 m<sup>2</sup>.

Investissement de 850 000 € pour un rendement immobilier de 6,40%.

foncières & territoires  
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs*



Zoom sur...  
**un lot de bureaux**  
 dans le cœur historique de **Lyon**, place Bellecour.



Co-investissement  
 dans un lot  
 de bureaux loués  
 à des avocats.  
 Surface : 308 m<sup>2</sup>.  
 Bâtiment classé  
*Monument historique*,  
 habité de deux  
 siècles d'histoire,  
 sur la plus grande  
 place piétonne  
 d'Europe.

Montant de l'investissement :  
 1 350 000 € Acte En Mains.



## Zoom sur... des locaux commerciaux



**Anney** : local commercial de 139 m<sup>2</sup> et 12 places de parking souterraines loués à AramisAuto.com, leader de la vente d'automobiles sur internet.  
Montant de l'investissement : 480 000 € Acte En Mains.  
Sur la base d'un rendement immobilier de 7,90%.



**Roussillon RN7** : murs commerciaux, parkings et 22 garages.  
Surface : 885 m<sup>2</sup>. Locataire : SIKKENS, leader mondial de la fabrication de lasures et vernis.  
Montant de l'investissement : 1 267 000 € Acte En Mains.  
Sur la base d'un rendement immobilier de 8,80%.



Zoom sur...

## un espace commercial

au cœur de la zone Cap des H à **Grenoble** Saint-Egrève.



Co-investissement dans des murs commerciaux en périphérie de Grenoble, le long de l'autoroute A48. Surface : 2246 m<sup>2</sup>. Locataires : NOZ (leader européen du destockage), et LA VENCE (restaurant traditionnel).  
Montant de l'investissement : 1 940 000 € Acte En Mains. Sur la base d'un rendement immobilier de 8,15%.

foncières & territoires  
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs*

# RAPPORT DE GESTION

---

## LE MOT DU GERANT

### *SCPI RHÔNE ALPES MÉDITERRANÉE dans le contexte du marché de l'immobilier d'entreprise...*

Le marché 2017 en immobilier d'entreprise a été très rythmé, porté par une croissance française qui a fortement progressé (+0,5% sur le 3e trimestre 2017, portant ainsi cette croissance à 2,00% sur un an). Les entreprises françaises n'hésitent plus à déménager en prenant à bail des nouveaux locaux à usage de bureaux ou à agrandir leurs unités de production relocalisées.

La dynamique initiée depuis 2013 sur les marchés en régions a perduré sur l'année 2017, et passe pour la seconde année consécutive la barre des 1 000 000 m<sup>2</sup> avec 1 121 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés sur les 7 principales places françaises de région.

Le hit-parade des métropoles régionales couronne une nouvelle fois Lyon, suivie par Lille et Toulouse, Bordeaux prenant la 4<sup>ème</sup> place sur l'arc Atlantique.

Lyon et Lille se démarquent clairement avec respectivement 270 000 m<sup>2</sup> et 213 000 m<sup>2</sup> placés. Ces deux métropoles dépassent chaque année la barre des 200 000 m<sup>2</sup>. L'écart tend d'ailleurs à se réduire entre elles.

Quant aux métropoles et agglomérations situées sur le territoire de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE (Lyon, Aix, Marseille, Grenoble, Montpellier, Nice, Chambéry, Saint Etienne, Annecy, Clermont-Ferrand...), elles représentent près de 850 000 m<sup>2</sup> de bureaux placés soit 40% du marché en régions.

C'est dans ce cadre que notre SCPI RHÔNE ALPES MÉDITERRANÉE clôture son 3e exercice avec un bilan extrêmement positif :

- une collecte de capitaux à un rythme régulier réinvestis au fur et à mesure sur des immeubles de qualité. Notre SCPI RHÔNE ALPES MÉDITERRANÉE a su ainsi parfaitement concilier sa collecte et ses investissements ;
- des durées de baux optimisées sur le moyen et long terme puisque 36% de ceux-ci ont une durée comprise entre 5 et 7 ans, et 49% entre 3 et 5 ans ;
- un taux d'occupation avoisinant les 100% sur 2017 ;
- un taux de distribution sur valeur de marché supérieur au taux moyen du marché, tout en incluant le remboursement de la dette pour 10% de la valeur des actifs.

Votre société de gestion a su profiter des faibles taux d'intérêt en 2017.

Après Lyon, Grenoble et Annecy, notre SCPI va effectuer sa première acquisition sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à Salon de Provence avec des locaux d'activité et de production au 1er avril 2018 sur un bail ferme de 9 ans.

Une belle année 2018 en perspective pour SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANÉE.

**Foncières & Territoires...**

Sous la direction générale de **Laurence NICOLAS**, le Pôle Investissements et Gestion est composé de :

- **Claudine JULIER**, responsable du service,
- **Laura MARANGE**, gestionnaire immobilière, fonction « comptabilité »,
- **Alexia COUCHER**, gestionnaire, qui vient de terminer et d'obtenir son Master II en Maintenance et Exploitation des Patrimoines Immobiliers en alternance,
- **Aurélien PREVOST**, responsable technique,
- **Edouard GUYOT**, responsable des investissements
- **Jean-Baptiste BAYLET** en support du pôle gestion sur la région Rhône Alpes Méditerranée,
- **Lucie CHEVALIER** pour l'administratif.

Il a fait aboutir, sur l'ensemble des sociétés immobilières sous gestion :

- **27 locations** ou renouvellements de baux portant sur près de **22 000 m<sup>2</sup>** de locaux à usage d'activité, de bureaux et de commerces et sécurise ainsi **3 000 000 d'euros** de loyers (pour mémoire en 2016 : 19 locations sur 11 500 m<sup>2</sup> et 1,6 millions d'euros de loyers).

Ainsi, portée par une conjoncture améliorée, **votre société de gestion a doublé** ses volumes de locations et renouvellements de baux en 2017 ;

- des cessions pour **3 millions d'euros** d'actifs immobiliers qui nécessitaient des travaux pour être remis sur le marché ;

- des investissements pour **7,3 millions d'euros** sur 4 immeubles et **près de 11 500 m<sup>2</sup>** principalement en locaux d'activité , de production et de bureaux pour ses SCPI et foncières sous gestion.

A leurs côtés, le Pôle Collecte est composé de :

- **Katia DZIEBOWSKI**, responsable du service Epargne et Associés,
- **Alexia ROUX**, diplômée en 2017 d'un Master II Gestion de PATRIMOINE à Lyon, chargée d'affaires SCPI,
- **Isabelle NICOLLE**, pour l'administratif,
- **Romane THIBOUT**, en charge de la communication.

Sur l'année 2017, le pôle collecte a traité des souscriptions représentant 3,7 M€, en partie via des partenaires de distribution.

Une nouvelle SCPI régionale sur l'Ouest de la France a obtenu son visa de distribution sur l'année 2017.

**L'ISF laisse place à l'IFI...**

A compter de 2018, L'ISF est remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière. Comme son nom l'indique, la base d'imposition est désormais purement immobilière et votre participation entre dans le champ de l'IFI si vous y êtes assujetti.

La déclaration se fera en même temps que la déclaration de revenus 2017.

***L'assemblée générale...***

L'Assemblée Générale Annuelle se réunit afin de se voir présenter les actions effectuées sur 2017, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2017, et il lui sera demandé de bien vouloir les approuver.

Si le rythme de collecte sur notre SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE s'est accru sur 2017, certaines opportunités d'investissement ont pu être écartées faute de trésorerie disponible au moment des négociations. Aussi, conformément à ce qui est prévu dans les statuts, nous vous proposons d'autoriser des associés, disposant de liquidités, à réaliser des apports en comptes courant et faciliter ainsi la gestion financière de la SCPI et ses acquisitions. Une convention liant l'associé et la SCPI sera proposée, avec une rémunération de ces apports au taux légal en vigueur et un remboursement fonction de la collecte. Une huitième résolution est proposée dans ce sens à l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, Foncières & Territoires a décidé de réduire ses honoraire de gestion à 8% à compter du 1er janvier 2018 au lieu de 10% prévus initialement dans les statuts.

Aussi, cette assemblée générale sera une assemblée générale mixte, intégrant une première résolution en assemblée générale extraordinaire afin d'entériner cette décision et une seconde pour pouvoir modifier les statuts en conséquence.

## CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

### CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2017

**Total de souscriptions : 5 823 450 €**

-dont capital : 4 764 400 €

-dont prime d'émission : 1 059 050 €

Nombre de parts : 23 822

Nombre d'associés : 167

Valeur de part : 250 €

### LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017



#### ANNECY

Acquis le 2 février 2015 :

480 000 € Acte en mains

Un local commercial de 139 m<sup>2</sup> et 12 places de parking souterraines Avenue de Genève, loués à **AramisAuto.com**.

Taux de rendement immobilier : 7,90%



#### ROUSSILLON

Acquis le 30 juin 2015

1 267 000 € Acte en mains

Murs commerciaux de 885 m<sup>2</sup> et parkings loués au groupe AKzo-Nobel (**Sikkens**), Et 20 garages loués

Taux de rendement immobilier : 8,80%



#### GRENOBLE

Souscription le 23 novembre 2015

**51,70% du capital de la SCI**

**GRENOBLE.COM**

Soit 380 000 €

La société a acquis le 17 décembre 2015 un bâtiment commercial multi locataires (NOZ, CIRCET, LA VENCE) de 2 246 m<sup>2</sup> au prix de 1 940 000 € Acte en mains et sur la base d'un rendement immobilier de 8,15%





### LYON

Souscription le 30 juin 2016

60,37% du capital de la  
SCI 35 PLACE BELLECOUR

Soit 815 000 €

La société a acquis le 19 juillet 2016 des bureaux d'une surface de 308 m<sup>2</sup> loués initialement à des Avocats et loués depuis à FAUNS, société de production audiovisuelle, au prix de 1 350 000 € Acte en mains.



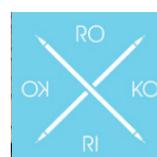
### LYON CONFLUENCE

Acquis le 23 décembre 2016

847 250 € Acte en mains

Bureaux de 225 m<sup>2</sup> loués à **ROKORIKO**

Taux de rendement immobilier : 8,80%



### BRIGNAIS – LYON SUD

Acquis en 15 juin 2017

1 130 000 € Acte en mains

Bureaux de 481 m<sup>2</sup> loués à **AGEMETRA**,  
service de santé au travail

Taux de rendement immobilier : 7,25 %



## GESTION LOCATIVE

### IMMEUBLE ANNECY

#### Locataire

Locataire ARAMISAUTO.COM : bonnes relations avec le locataire.

#### Immeuble / Travaux

Copropriété : mise en place d'une barrière pour fermer l'accès au parking

### IMMEUBLE ROUSSILLON

#### Locataires

Locataire SIKKENS (AKZO NOBEL) : bonnes relations avec le locataire

Garages : gestion déléguée à l'Etude Notariée Parant. Un seul garage est vacant et en cours de commercialisation.

#### Immeuble / Travaux

Absence de travaux à prévoir

**IMMEUBLE GRENOBLE (SCI GRENOBLE.COM)**Locataires

NOZ : Bonnes relations avec le locataire.

CIRCET : a repris les locaux libérés par DIFCO depuis du 1<sup>er</sup> septembre 2017.

RESTAURANT DE LA VENCE : procédure de recouvrement d'impayés en cours. La cession du fonds de commerce est envisagée par le locataire pour avril 2018.

Immeuble / Travaux

Création de 27 places de parking pris en charge par les locataires.

**IMMEUBLE LYON PLACE BELLECOUR (SCI 35 PLACE BELLECOUR)**Locataires

GLVA, avocats, ont cédé leur bail à FAUNS, société de production audiovisuelle, le 10 novembre 2017 dans les mêmes conditions financières.

Immeuble / Travaux

Copropriété : travaux de toiture à réaliser, pris en charge par le locataire

Ravalement de façade ajourné lors de la dernière assemblée générale de copropriété.

Audit énergétique global de l'immeuble à la demande de la copropriété à réaliser sur le 1<sup>er</sup> semestre 2018.

**IMMEUBLE LYON CONFLUENCE**Locataire

ROKORIKO : bonnes relations avec le locataire, activité en plein développement

Immeuble / Travaux

Copropriété : Immeuble à énergie positive construit avec des matériaux de qualité et mis en valeur par les aménagements réalisés par le locataire.

**IMMEUBLE BRIGNAIS – LYON SUD**Locataire

AGEMETRA : Bail de 9 ans dont 6 ans fermes qui a débuté le 1er juillet 2017.

Bonne relation avec le locataire.

Immeuble / Travaux

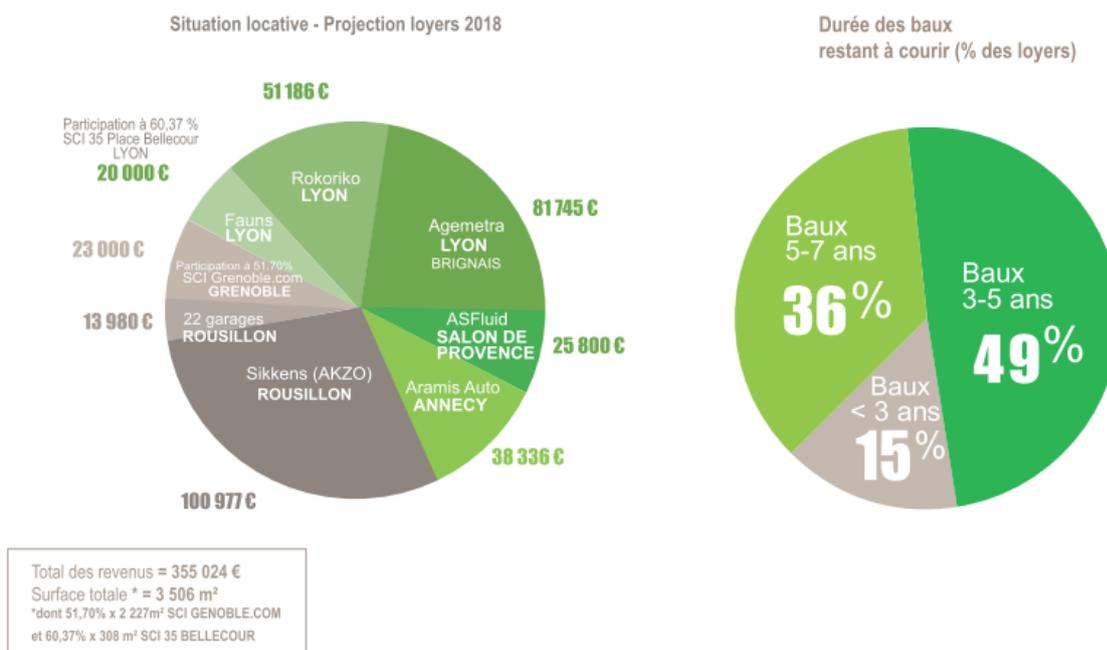
Travaux de finitions en cours.

**EXPERTISES IMMOBILIERES (CBRE VALUATION)**

	Date d'émission du rapport	Valeur d'expertise au 31/12/2017
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	29/11/2017	480 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	30/11/2017	1 190 000 €
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)	30/11/2017	1 970 000 €*
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	29/11/2017	1 360 000 €*
« ROKORIKO » à LYON	01/12/2017	890 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	01/12/2017	1 150 000 €

\*valeur de l'immeuble

## PANORAMA DE L'ÉTAT LOCATIF : PREVISIONNEL 2018



## TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2017

Superficie globale (m <sup>2</sup> )*	3 068 m <sup>2</sup>
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )*	0 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel*	97,70 %
Taux d'occupation financier annuel*	98,83 %

\* au prorata des détentions dans les SCI

## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	29%	71%				100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
<b>TOTAL</b>	<b>29%</b>	<b>71%</b>				<b>100%</b>

## SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Surface totale au 31.12.2017	Surfaces vacantes au 31.12.2017
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	139 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SIKKENS » à ROUSSILLON	885 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)	1 152 m <sup>2</sup> *	0 m <sup>2</sup>
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	186 m <sup>2</sup> **	0 m <sup>2</sup>
« ROKORIKO » à LYON	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« AGEMETRA » à LYON SUD	481 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE</b>	<b>3 068 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

\* surface totale du patrimoine de la SCI GRENOBLE.COM = 2 227 m<sup>2</sup>

\*\* surface totale du patrimoine de la SCI 35 PLACE BELLECOUR = 308 m<sup>2</sup>

## PARTS DE LA SCPI RHÔNE ALPES MEDITERRANEE

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
<b>2017</b>	<b>4 764 400 €</b>	<b>1 423 000 €</b>	<b>23 822</b>	<b>167</b>	<b>142 300 €</b>	<b>250 €</b>
2016	3 626 000 €	1 976 500 €	18 130	124	197 650 €	250 €
2015	2 044 800 €	962 000 €	10 224	64	96 200 €	250 €
2014	1 275 200 €	273 500 €	6 376	44	27 350 €	250 €

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2017	AU 31.12.2016
Prix de souscription	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé *	12,08 €	12,49 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	4,83%	5,00%

\*tenant compte du délai de jouissance de 3 mois

## 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
2017	10	0,08%	0	n/a	50,00 €
2016	0	0	0	n/a	n/a
2015	0	0	0	n/a	n/a

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

Acquis le 28 février 2018 des **locaux d'activité neufs** de 438 m<sup>2</sup> (Constructeur ALSEI).

440 000 € Hors Taxes sur la base d'un rendement brut immobilier de 7,80%.

Le lot est loué à **AS FLUID**, experts en gestion des fluides dans l'industrie pour une **durée ferme de 9 ans** à compter du 2 avril 2018.



**AS FLUID**  
Maître en mouvement

## DONNEES FINANCIERES

### EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2017 : 23 822 PARTS)

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	11,27 €	85,57 %	9,39 €	83,24 %
Produits financiers avant pré-l. libératoire	-		0 €	
Produits divers	1,90 €	14,43 %	1,90 €	16,76 %
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>13,17 €</b>		<b>11,29 €</b>	
Commission de gestion*	0,25 €	1,90 %	0,39 €	3,53 %
Autres frais de gestion hors charges imputées sur la prime d'émission	2,72 €	20,69 %	2,27 €	19,79 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice				
Charges locatives non récupérables				
<b>Sous total charges externes</b>	<b>2,97 €</b>		<b>2,66 €</b>	
Amortissement net			-	
- Patrimoine			-	
- Autres			-	
Provisions nettes (2)				
- Pour travaux	0,18 €	1,37 %	0,30 €	2,73 %
- Autres			-	
Intérêts d'emprunt			-	
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>0,18 €</b>	<b>1,37 %</b>	<b>0,30 €</b>	<b>2,73 %</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>3,15 €</b>	<b>23,92 %</b>	<b>2,95 €</b>	<b>26,06 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>10,02 €</b>	<b>76,08 %</b>	<b>8,35 €</b>	<b>74,05 %</b>
▪ Variation report à nouveau			-0,08 €	
▪ Variation autres réserves	+0,03 €		+0,05 €	

(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 les 3 premiers trimestres de l'année 2017 et a réduit le taux à 8% au lieu de 10% et sur les revenus tirés des participations dans des SCI sur l'ensemble de l'année 2017.

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31.12.2016	COURANT 2017	TOTAL AU 31.12.2017
Fonds collectés	4 400 450 €	1 423 000 €	5 823 450 €
+ Cessions d'immeubles	0 €	0 €	0 €
+ Emprunts bancaires	0 €	0 €	0 €
- Commission de souscription	440 045 €	142 300 €	582 345 €
- Achat d'immeubles	3 686 000 €	1 077 500 €	4 763 500 €
- Frais d'acquisition (non récupérables – prélevés sur la prime d'émission)	91 514 €	65 217 €	156 731 €
- Divers prélevés sur la prime d'émission	24 866 €	0 €	24 866 €
= Sommes restant à investir	158 026 €	137 983 €	296 009 €

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2017	Par part Exercice 2017	Global Exercice 2016	Par part Exercice 2016
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	313 679 €	13,17 €	204 573 €	11,29 €
Résultat d'exploitation	238 603 €	10,02 €	151 489 €	8,35 €
Résultat de l'exercice	238 603 €	10,02 €	151 489 €	8,35 €
<b>II – Valeurs bilantielles</b>				
Capital social	4 764 400 €	200,00 €	3 626 000 €	200,00 €
Total des capitaux propres	5 132 821 €	215,47 €	3 845 787 €	212,12 €
Immobilisations locatives	4 763 500 €	199,96 €	3 686 000 €	203,31 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	5 132 821 €	215,46 €	3 845 787 €	212,12 €
Valeur de réalisation	5 457 906 €	229,11 €	3 991 180 €	220,14 €
Valeur de reconstitution	5 700 238 €	239,28 €	4 121 758 €	227,34 €

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).

# 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 4<sup>ème</sup> exercice social de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE qui s'est clôturé le 31 décembre 2017.

Le Conseil s'est réuni le 24 avril 2017 en préparation de l'assemblée générale de l'an dernier.

Le nouveau Conseil, renouvelé suite à l'assemblée générale, s'est quant à lui réuni le 26 octobre 2017 afin d'échanger avec la société de gestion sur la stratégie de développement de notre SCPI.

Lors de chaque réunion le Conseil de Surveillance s'est fait présenter par la société de gestion :

- les actions menées en matière de collecte,
- les négociations en matière d'investissements puis les acquisitions réalisées,
- un point administratif et financier

La Société de Gestion a réuni le Conseil de Surveillance le 21 mars 2018 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2017.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que données financières de l'année 2017.

L'exercice passé a vu le décollage commercial de notre SCPI et nous ne pouvons qu'en être satisfaits.

Les investissements de qualité sélectionnés ont permis à notre société de distribuer 4,83 % de dividendes sur l'année, intégrant une quote-part de dette, taux supérieur à la moyenne des SCPI.

Les comptes sociaux de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active à nos travaux, 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**

# COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2017, la SCPI Rhône-Alpes Méditerranée a reçu des souscriptions pour 5 702 parts soit une augmentation :

- du capital social de 1 138 400 €
- de la prime d'émission de 284 600 €.

La SCPI Rhône-Alpes Méditerranée a acquis un nouvel immeuble à Brignais pour une valeur de 1 077 500 € fin juin 2017.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 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 règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016; ce règlement applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 n'a pas eu d'incidence sur l'état du patrimoine, ni sur le compte de résultat, mais a amené à compléter l'information donnée dans l'annexe.

### Informations générales complémentaires

#### 1) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2016-03, 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.

#### 2) Principales règles d'évaluation

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation".

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CBRE Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant.

**Prélèvements sur prime d'émission**

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

**Provisions pour gros entretien**

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessités par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

Conformément à la note d'information de la SCPI cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée un plan pluriannuelle d'entretien. Cette méthode vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de gros entretien

Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de gros entretien.

**Autres informations**

Conformément à l'article 150-73 du Plan Comptable des SCPI, sont mentionnés ci-dessous les transactions réalisées entre la Société de Gestion et la SCPI :

-Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 142 300 € (10% HT des souscriptions en 2017)

-Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : la Société de Gestion a renoncé à percevoir des honoraires de gestion sur les 3 premiers trimestres de l'année 2017 et a réduit le taux à 8% HT au lieu de 10% HT, et sur les revenus tirés des participations dans des SCI sur l'ensemble de l'année 2017.

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017

	Au 31 décembre 2017		Au 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels	+	+	+	+
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	+	+	+
Amortissement concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	+	+	+	+
Amortissement constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	3 568 500 €	+	3 710 000 €
Immobilisations en cours	+		+	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immob. locatives	-		-	
Gros entretien	-	7 712 €	-	7 712 €
Provisions pour risques et charges	-		-	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	1 195 000 €	+	1 378 585 €
Dépréciation except des immob. fin. contrôlées	-		-	
Provisions pour gros entretien	-	2 177 €	-	2 177 €
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>+</b>	<b>4 753 612 €</b>	<b>+</b>	<b>5 078 697 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+		+	
Dépréciation des immob. fin. non contrôlées	-		-	
Avances en c/c et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+		+	
Avances en c/c et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+		+	
Dépréciation des avances en c/c et créances rattachées	-		-	
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>+</b>	<b>0 €</b>	<b>+</b>	<b>0 €</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immob. fin autres que les titres de participations	+	+	+	+
Dépréciation des immob. fin. autres que titres part.	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	26 312 €	+	26 312 €
Autres créances	+	54 598 €	+	54 598 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+	480 393 €	+	480 393 €
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>+</b>	<b>561 303 €</b>	<b>+</b>	<b>561 303 €</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	57 252 €	-	57 252 €
Dettes d'exploitation	-	115 457 €	-	115 457 €
Dettes diverses	-	9 385 €	-	9 385 €
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-</b>	<b>182 094 €</b>	<b>-</b>	<b>182 094 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif passif</b>				
Charges constatées d'avance	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
Autres comptes de régularisation	+		+	
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>+</b>	<b>0 €</b>	<b>+</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>5 132 821 €</b>		<b>3 845 787 €</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>5 457 906 €</b>		<b>3 985 597 €</b>

## ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>	<b>3 626 000 €</b>		<b>1 138 400 €</b>	<b>4 764 400 €</b>
Capital souscrit	3 626 000 €		1 138 400 €	4 764 400 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>218 025 €</b>		<b>77 093 €</b>	<b>295 118 €</b>
Primes d'émission	774 450 €		284 600 €	1 059 050 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 556 425 €		- 207 507 €	- 763 932 €
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
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 et de titres financiers contrôlés</b>				
<b>Réserves</b>	<b>+ 910 €</b>	<b>851 €</b>		<b>+ 1 762 €</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>
Résultat de l'exercice	151 489 €	- 151 489 €	238 603 €	238 603 €
Acomptes sur distribution	- 150 638 €	+ 150 638 €	- 167 062 €	- 167 062 €
<b>Total général</b>	<b>3 845 787 €</b>		<b>1 287 034 €</b>	<b>5 132 821 €</b>

## COMPTES DE RESULTAT AU 31/12/2017

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	+ 231 242 €	+ 151 326 €
Charges refacturées	+ 37 305 €	+ 18 908 €
Produits des participations contrôlées	+ 45 132 €	+ 34 339 €
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>+ 313 679 €</b>	<b>+ 204 573 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 20 621 €	- 2 888 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Provisions gros entretien	- 4 304 €	- 5 584 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 16 454 €	- 13 094 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	-
<b>Total II (Charges immobilières)</b>	<b>41 379 €</b>	<b>21 566 €</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)</b>	<b>+ 272 300 €</b>	<b>+ 183 007 €</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	+
Reprise de provision d'exploitation	+	+
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission	+ 207 507 €	+ 198 366 €
Produits divers de gestion courante	+ 35 €	+ 200 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	+
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>+ 207 542 €</b>	<b>+ 198 566 €</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de souscription de la Société de Gestion	- 142 300 €	- 197 650 €
Honoraires de gestion	- 6 623 €	- 7 957 €
Charges d'exploitation de la société	- 90 530 €	- 23 109 €
Diverses charges d'exploitation	- 226 €	- 5 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
<b>Total II (Charges d'exploitation)</b>	<b>239 679 €</b>	<b>228 721 €</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)</b>	<b>- 32 137 €</b>	<b>- 30 155 €</b>

<b>Produits financiers</b>			
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		+
Produits d'intérêts de comptes courants	+		+
Autres produits financiers	+		+
Reprises de provisions sur charges financières	+		+
<b>Total I (produits financiers)</b>		0 €	0 €
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-		-
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-
Autres charges financières	-	1 561 €	- 1 362 €
Dépréciations	-		-
<b>Total II (Charges financières)</b>		1 561 €	1 362 €
<b>RESULTAT FINANCIER C (I – II)</b>	-	1 561 €	- 1 362 €
<b>Produits exceptionnels</b>			
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+		+
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>		0 €	0 €
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-		-
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>		0 €	0 €
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)</b>		0 €	0 €
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		238 603 €	151 489 €

## SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits de l'exercice	313 679 €	204 573 €
Charges d'exploitation de la société, impôts et taxes	135 789 €	48 411 €
<b>E.B.E.</b>	<b>177 890 €</b>	<b>156 162 €</b>
Dotations aux provisions d'exploitation	4 304 €	5 584 €
Autres charges de gestion courante	142 526 €	197 655 €
Transfert de charges d'exploitation	207 507 €	198 366 €
Produits divers de gestion courante	35 €	200 €
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)</b>	<b>238 603 €</b>	<b>151 489 €</b>
Produits financiers	-	-
Charges financières		
<b>Résultat net financier</b>	-	-
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>238 603 €</b>	<b>151 489 €</b>
Produits exceptionnels	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
<b>Résultat net des opérations exceptionnelles</b>	-	-
<b>RESULTAT NET COMPTABLE</b>	<b>238 603 €</b>	<b>151 489 €</b>

## RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(y compris la quote-part liée à la détention de parts de SCI)

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	2 723 500 €	2 926 533 €	1 646 000 €	1 688 254 €
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	2 040 000 €	2 162 051 €	2 040 000 €	2 137 555 €
Entrepôts	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 763 500 €</b>	<b>5 088 584 €</b>	<b>3 686 000 €</b>	<b>3 825 809 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Locaux d'activités	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-
Entrepôts	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total général</b>	<b>4 763 500 €</b>	<b>5 088 584 €</b>	<b>3 686 000</b>	<b>3 825 809 €</b>

## LISTE DES ACTIFS :

(y compris ceux détenus au travers de parts de SCI)

	Date d'acquisition	Surface	Adresse
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m <sup>2</sup>	109 avenue de Genève 74000 ANNECY
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m <sup>2</sup>	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON
SCI GRENOBLE.COM (51,7%)	12/2015	2 227 m <sup>2</sup> *	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	07/2016	308 m <sup>2</sup> *	35 place Bellecour 69002 LYON
« ROKORIKO » à LYON	12/2016	225 m <sup>2</sup>	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m <sup>2</sup>	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS

\*surface totale de l'immeuble

## VARIATION DE LA PROVISION GROS ENTRETIEN

	Provision gros entretien au 31/12/2016	Dotation 2017	Reprise 2017	Total au 31/12/2017
Immeubles	5 584 €	2 128 €	-	7 712 €
Quote part participations SCI	-	2 177 €	-	2 177 €
				<b>9 988 €</b>

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES (PARTICIPATIONS DANS DES SCI)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI GRENOBLE.COM	735 000		51,70	380 000				179 820	40 592	24 725
SCI 35 PLACE BELLECOUR	1 350 000		60,37	815 000				75 443	37 545	20 407
-Participations détenues entre 10 et 50%										
<b>B. Renseignements globaux</b>										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 51,7%)	Clôture au 31/09/2017	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 509 €**	2 088 070 €***
Dettes	1 193 434 €	1 193 434 €
Autres actifs	90 570 €	90 570 €
Autres passifs	21 000 €	21 000 €

\*Bilan clôturé au 30/09/2017

\*\* Tenant compte de l'amortissement de l'immeuble

\* Valeur de reconstitution suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

SCI 35 PLACE BELLECOUR (détenue à 60,37%)	Clôture au 31/09/2017	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées*
Immeubles	1 331 053 €	1 454 918 €**
Dettes	20 137 €	20 137 €
Autres actifs	76 628 €	76 628 €
Autres passifs	-	-

\*Bilan clôturé au 30/09/2017

\*\* Tenant compte de l'amortissement de l'immeuble

\* Valeur de reconstitution suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2017

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Terrains et constructions locatives	2 491 000 €	1 077 500 €	-	3 568 500 €
Amodiations		-	-	
Agencements, aménagements sur construction		-	-	
Immobilisation en cours		-	-	
Titres de participation immobilière	1 195 000 €	-	-	1 195 000 €
	<b>3 686 000 €</b>	<b>1 646 000 €</b>		<b>4 763 500 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2017
Provisions gros entretien (1)	5 584 €	4 304 €	-	9 888 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	<b>5 584 €</b>	<b>4 304 €</b>		<b>9 888 €</b>

(1) Selon plan pluriannuel de travaux

(2) Absence de provisions pour créances douteuses et risques, les immeubles ayant été acquis loués à des signatures de bonne qualité.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an	Montant net après dépréciation
Créances locatives	26 312 €	26 312 €		26 312 €
Créances fiscales	25 707 €	25 707 €		25 707 €
Débiteurs divers	28 891 €	28 891 €		28 891 €
	<b>80 910 €</b>	<b>80 910 €</b>		<b>80 910 €</b>

Engagements hors bilan	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Engagements donnés	N/A	N/A
Engagements reçus	N/A	N/A

Etat des dettes	Montants bruts	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	257 €	257 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	56 995 €	56 995 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	50 808 €	50 808 €		
Dettes fiscales	9 385 €	9 385 €		
Groupes et associés	-	-		
Dettes sur immob. et comptes rattachés	64 650 €	64 650 €		
Autres dettes	-	-		
	<b>182 094 €</b>	<b>182 094 €</b>		

Capital	Valeurs brutes au 31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2017
Capital souscrit	3 626 000 €	1 138 400 €		4 764 400 €
Prime d'émission	774 450 €	284 600 €		1 059 050 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 556 425 €	- 207 507 €		- 763 932 €
	<b>3 844 025 €</b>	<b>1 215 493 €</b>		<b>5 059 518 €</b>

Affectation du résultat 2017	
<b>Résultat 2017</b>	238 603 €
Réserve	1 762 €
<b>Total distribuable</b>	<b>240 365 €</b>
Acomptes de dividendes versés (T1 T2 T3)	- 167 062 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>73 302 €</b>
Acompte de dividendes à verser (T4)	- 71 502 €
Autres réserves	+ 1 800 €

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2017)

Aux Associés,

## I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier RHÔNE ALPES MEDITERRANEE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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. Fondement de l'opinion

### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Principes et conventions générales » de l'annexe des comptes annuels concernant l'application du règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 à compter de cet exercice.

## IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- Comme indiqué dans la note « Principes et conventions générales » de l'annexe, votre société est soumise à une réglementation comptable spécifique, définie notamment dans le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016. Nous nous sommes assurés que les comptes annuels étaient présentés conformément à ces dispositions.
- Comme indiqué dans la note « Principales règles d'évaluation » de l'annexe, les frais de souscription au capital et d'acquisition d'immeubles ont été prélevés, pour un montant de 207 207 €, sur la prime d'émission des parts émises. Nous avons vérifié que ce traitement comptable était conforme à la réglementation comptable applicable et que les frais ainsi prélevés sur la prime d'émission étaient correctement évalués.

- Comme précisé dans la note 2 de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion, sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, la société CBRE Valuation, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par votre société. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

#### V. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés

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 autres documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

#### VI. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### VII. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 3 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**SEGECO Audit**

**Alain DESCOINS**  
Associé

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2017)

---

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 précité, 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

---

En application des dispositions de l'article L.214-106 précité, nous avons été avisés de la convention suivante :

### Convention avec la société Foncières & Territoires, votre société de gestion

Cette convention prévoit que votre société verse annuellement une commission de gestion à la société Foncières et Territoires déterminée comme suit :

- 10% des produits locatifs encaissés HT ;
- plus 10% des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2017, la société de gestion a partiellement renoncé à percevoir la commission assise sur les produits locatifs et la totalité de la commission assise sur les produits financiers.

Après ce renoncement, qui s'élève à 21 748 €, la charge comptabilisée par votre société au cours de l'exercice écoulé s'élève à 5 889 €, soit uniquement 8% des produits locatifs hors garage facturés au titre du dernier trimestre de l'année 2017.

Fait à Lyon, le 3 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes  
**SEGENCO Audit**

**Alain DESCOINS**  
Associé

# LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

## 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 2017 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 2017.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	238 602,96 €
Autres réserves	1 761,64 €
<b>Total distribuable</b>	<b>240 364,60 €</b>
Acomptes de dividendes versés en 2017	- 167 062,26 €
<b>Solde</b>	<b>73 302,34 €</b>
Acompte de dividendes versé en 2018	- 71 501,98 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>1 800,36 €</b>
<b>Autres réserves</b>	<b>1 800,36 €</b>

Suite à cette affectation le solde du compte « Autres réserves » est créditeur de 1 800,36 €.

## 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 2017, à :

- Valeur comptable	5 132 821 €	Soit 215,46 € par part
- Valeur de réalisation	5 457 906 €	Soit 229,11 € par part
- Valeur de reconstitution	5 700 238 €	Soit 239,28 € 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 2018.

**HUITIEME RESOLUTION**

Pour une meilleure gestion de la trésorerie et des acquisitions l'assemblée générale autorise les associés à effectuer des apports en compte courant, qui feront l'objet d'une convention et seront rémunérés au taux légal en vigueur.

**NEUVIEME 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.

# LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

---

## PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à revoir à la baisse ses honoraires de gestion, les fixant à 8 % Hors Taxes des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets, au lieu de 10 % Hors Taxes.

## DEUXIEME RESOLUTION

Comme suite à la résolution précédente, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la modification des statuts suivante :

« Article 19 – Rémunération de la société de gestion

[...]

2. Rémunération de la société de gestion

[...]

b. Commission de gestion

La commission de gestion versée par la SCPI est fixée comme suit :

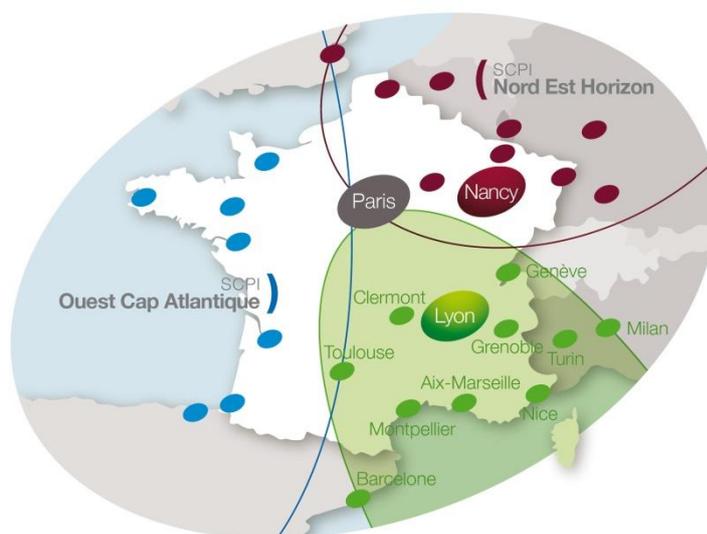
- **8,00 % Hors Taxes** (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs Hors Taxes encaissés et des produits financiers nets.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## TROISIEME 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 MÉDITERRANÉE

**SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE**

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 21 quai Antoine Riboud 69002 LYON  
RCS Lyon B 799 832 761  
Visa AMF – SCPI N° 16-29 du 20 décembre 2016

**FONCIERES & TERRITOIRES**

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

Tel : 09 70 650 410