

#04  
2018

foncières  
& territoires  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

Chiffres-clés  
des 3 SCPI  
au 31 décembre 2018

15  
millions d'euros  
investis

300  
épargnants  
acteurs  
du développement  
économique de leurs  
territoires

35  
locataires  
pour un loyer annuel  
moyen de  
42 500 €

foncières & territoires  
SCPI NORD EST HORIZON

foncières & territoires  
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

foncières & territoires  
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

www.foncières-et-territoires.com

# Bulletins trimestriels

PÉRIODE ANALYSÉE : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2018  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : JANVIER À MARS 2019

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### Foncières & Territoires, une offre de SCPI régionales et un maillage national des métropoles les plus actives

**Le seuil des 16 millions de capitalisation sur les 3 SCPI a été franchi à fin 2018, grâce à 4 millions sur cette année : le concept de nos SCPI régionales, avec leurs valeurs de proximité, trouvent leur place dans le monde des SCPI en croissance.**

Une année 2018 riche également en investissements : 4 millions d'euros sur des actifs neufs, de qualité avec de belles signatures et bien placés sur des métropoles dynamiques : OUEST CAP ATLANTIQUE poursuit sur Nantes, RHÔNE ALPES MEDITERRANEE descend vers le sud de la France à Marseille et Salon de Provence et NORD EST HORIZON s'apprête à gagner Dijon...

Ces investissements ont permis de maintenir des taux de distribution élevés sur toute l'année, et en particulier sur ce dernier trimestre où nos 3 SCPI offrent un rendement de 5,18% à 5,38% !

Si le cœur de notre métier reste l'immobilier, valeur tangible, nous ne perdons pas de vue le développement de la digitalisation qui s'opère dans le monde des SCPI.

Foncières & Territoires a su anticiper cette nouvelle

façon de communiquer avec les épargnants, notamment en intégrant un service communication, en charge développer les circuits d'information rapides comme les réseaux sociaux, newsletters dématérialisées et vidéos mettant en avant la qualité des actifs.

Je rappelle également que nous avons développé une plateforme de souscription à nos SCPI en ligne et avons ainsi capté une nouvelle typologie d'épargnants, habitués des opérations en ligne en quelques clics.

Cette année 2018 a été riche, elle laisse place à 2019 où nos 3 SCPI poursuivront leur développement tout en cherchant à maintenir des performances élevées.

Frédéric DURAND



Des investissements pour de nouveaux horizons du nord au sud et d'est en ouest.



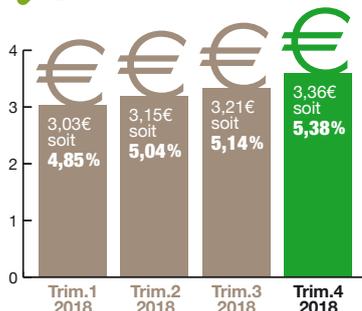
# #04 2018

**foncières  
& territoires**  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

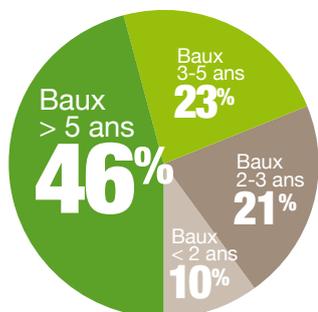
Chiffres-clés  
au 31 décembre 2018

**7275000€ investis**  
pour des loyers  
de **540000€**

EVOLUTION DES  
REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



DURÉE DES BAUX RESTANT  
À COURIR (% DES LOYERS)



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

www.foncières-et-territoires.com

# Bulletin trimestriel

PÉRIODE ANALYSÉE : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2018

PÉRIODE DE VALIDITÉ : JANVIER À MARS 2019

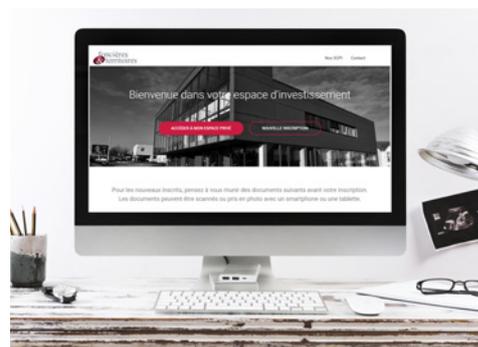
## SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

CE QU'IL FAUT SAVOIR...

### Foncières & Territoires à l'heure du digital

Foncières & Territoires a su développer tout au long de l'année 2018, l'aspect digital de la société, une dynamique essentielle sur le marché de l'investissement actuel :

- les équipes se sont étoffées avec un service Communication, en charge d'augmenter la visibilité de Foncières & Territoires et de ses SCPI, notamment via les réseaux sociaux et le site internet actualisé des dernières vidéos d'actifs « *une minute, un actif* » ;
- la plateforme d'investissement en ligne, active depuis juin 2018. En quelques clics, il est possible de souscrire à notre SCPI version dématérialisée.



### Évolution du capital

AU 31/12/2018

Nombre d'associés	199
Nombre de parts	29 142
Capital social	5 828 400 €
Capitaux collectés	7 153 700 €

DU 01/10/2018 AU 31/12/2018

Émissions de parts nouvelles	1 920
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> :  
Non significatif car SCPI récente : 4 ans d'exercice

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,36€/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,38%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>4</sup> :  
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

### Données locatives

Nombre de locataires	11
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup>	100 %
Taux de recouvrement	95,07 %
Locations/relocations	Sans objet ce trimestre

### 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<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription

(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.

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.  
Les performances passées ne  
préjugent pas des performances  
futures.*

**SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE**  
Société Civile de Placements Immobiliers  
Siège Social : 21 Quai Antoine Riboud  
69002 LYON - Téléphone : 04 78 42 43 76  
RCS de Lyon B 799 832 761  
Visa AMF - SCPI n°16-29 du 20 décembre 2016

**foncières  
& territoires**  
L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

**FONCIÈRES & TERRITOIRES**  
Société de Gestion de Portefeuille  
RCS de 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)

## Évolution du patrimoine

Zoom sur...  
un immeuble  
de bureaux  
à MARSEILLE l'Estaque

## Acquisition

Acquisition le 15/11/2018 de 132 m<sup>2</sup>  
de bureaux neufs.  
Locataire : cabinet d'expertise comptable HBC.  
Bail commercial de 6 ans fermes à compter du  
1<sup>er</sup> juillet 2018.  
Prix : 345 000 € HT sur la base d'une rentabilité  
brute de 7,10%.



À découvrir  
sur la chaîne  
Youtube  
Foncières  
& Territoires



## En cours de négociation



**Plateau de bureaux en cours de construction sur GRENOBLE Centr'Alp face au siège social de Rossignol.**

## En prospection

**Des dossiers à LYON et MONTPELLIER.**

## 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.

## Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre.

**MODALITÉ DE VERSEMENT DU MONTANT  
DES SOUSCRIPTIONS**

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.  
Les versements doivent être libellés à l'ordre de la « SCPI Rhône-Alpes Méditerranée ».

**JOUISSANCE DES PARTS**

Les parts souscrites porteront jouissance avec effet au premier jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription, accompagnée du versement du prix.

# Informations générales des SCPI Foncières & Territoires

foncières & territoires  
SCPI NORD EST HORIZON

foncières & territoires  
SCPI RHÔNE-ALPES MÉDITERRANÉE

foncières & territoires  
SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE

foncières  
& territoires

L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

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

## Souscription des parts

Voir conditions sur les Bulletins trimestriels de chaque SCPI Foncières & Territoires.

## 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, donataires ou ayant droits.

L'inscription se fait sur présentation d'une déclaration de transfert comportant le nombre de parts cédées, ou transférées et indiquant les noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire, signée par le cédant et le cessionnaire (ou des parties concernées par le transfert ou la mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de propriété comportant les mêmes indications.

Le cédant remettra les certificats nominatifs représentant les parts cédées ainsi qu'un justificatif du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

La SCPI ne garantit ni le retrait ni la cession de parts.

L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

## Régime fiscal applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu

Il est rappelé que les associés sont imposés sur les résultats de la SCPI et non sur les dividendes perçus.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018.

La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;
- de 4 % la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 également d'un abattement de :

- de 1,65% par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse,
- de 1,60% pour la 22<sup>ème</sup> année de détention,
- de 9% par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de détention.

### DÉCLARATION ET PAIEMENT DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts (marché secondaire) ou de gré à gré :  
- en cas de cession de parts sur le marché secondaire, la société de gestion est responsable, à l'occasion de l'enregistrement de la cession, de la déclaration, de l'acquittement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé 2048 M.

- en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé est complètement responsable de sa déclaration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa cession de parts à la société de gestion celle-ci est enregistrée et donc, la plus-value immobilière éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières qui excèdent 50 000,00 € sont soumises à une taxe spécifique supplémentaire.

### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les parts de SCPI doivent être comprises dans l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée en vue de la déclaration d'impôt sur la fortune.

La valeur vénale unitaire de chaque part correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent l'année de la déclaration.

Pour les SCPI 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.