

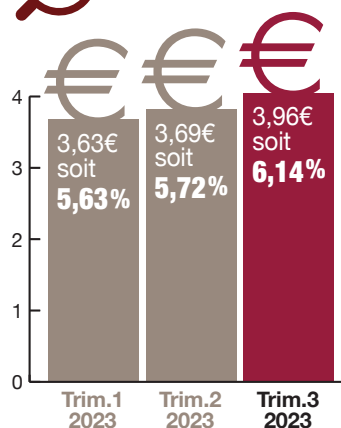
Chiffres-clés  
de la SCPI

79 millions  
d'euros de  
capitalisation

1562  
associés

102 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

## L'arbre qui tombe fait plus de bruit que la forêt qui pousse (proverbe africain)



Lorsque j'ai créé en 1997 Foncières & Territoires, il y a maintenant 26 ans, c'était juste au moment de la reprise faisant suite à la crise immobilière de 1993.

Depuis, tous les 3, 6 ou 9 ans, (similitude avec les baux commerciaux !), des difficultés ou soubresauts touchent régulièrement l'immobilier.

Cet été 2023 de la SCPI n'échappe pas à cette règle, et, pour rester dans la sylviculture :

- certains n'ont-ils pas oublié que les arbres ne montent pas jusqu'au ciel ? ;
- qu'à trop collecter, il devient plus difficile de bien investir ;
- que des intérêts d'emprunt très faibles peuvent conduire à surinvestir dans des actifs immobiliers qui ne le méritent pas ;
- que celui qui a fait entrer massivement des investisseurs institutionnels au sein du capital de sa SCPI, voit le retour de bâton (je reste dans le bois !) lorsque ces derniers, plus « financier », qu'« immobilier » souhaitent ressortir rapidement...
- Enfin, celui qui n'a pas suffisamment structuré sa société de gestion (tiens, il y a le mot gestion !) a perdu la connaissance de ses immeubles et le lien avec ses locataires....

Je me permets de rappeler l'objet d'une SCPI : regrouper des épargnants qui investissent dans un patrimoine immobilier afin de leur procurer des revenus réguliers. N'oublions pas que le sous-jacent étant immobilier, il s'agit d'un investissement de long terme, en témoigne la durée de détention moyenne des parts de SCPI de 22,5 ans !

### Les bonnes pratiques de gestion font la différence pour notre SCPI Cap Foncières & Territoires :

- **Une collecte raisonnée**, en adéquation avec des investissements choisis pour leur emplacement et leur qualité ;

- **Des investissements ultra diversifiés :**

- sur les principales métropoles françaises : Lyon, Nantes, Rennes, Lille, Aix-en-Provence, Marseille, Grenoble, Reims, Strasbourg, Nancy, Metz, et bientôt dans le Sud-ouest avec pour projets Bordeaux et Toulouse ;

- sur des typologies d'actifs différents : des bureaux, des ateliers de production, des locaux de formation, d'activité ou commerciaux ;

- sur 102 locataires dont les activités sont diverses et correspondent aux besoins économiques des territoires : la Tech, la formation, les administrations, la santé, le social, le commerce de proximité et les services.

Clin d'œil à la Coupe du monde de rugby, vous pouvez retrouver le top XV des locataires de notre SCPI sur notre site internet ;

- **Un faible endettement** : 2.3%, uniquement des dettes amortissables long terme à taux fixes (souscrits au taux moyen de 2%) ;

- **Des équipes de gestion actives** qui visitent trimestriellement vos immeubles et locataires et qui les connaissent ! C'est ainsi que notre TOF avoisine les 99%, ce qui permet de maintenir un excellent taux de distribution de plus de 6% ce trimestre ;

- Enfin, notre SCPI n'est pas concernée par le débat négatif sur les valeurs. Suite à notre comité d'expertises réuni début août et sur la base des comptes au 30 juin, il en est ressorti une valeur de reconstitution de 267,64€, supérieure de 3,5% par rapport au prix de souscription actuel de 258€.

C'est donc un écart positif qui se maintient, preuve de la qualité de gestion de notre SCPI.

En guise de conclusion de cet édit, je vous propose une dernière citation africaine : **c'est en mer agitée, qu'on reconnaît la qualité du bois du bateau.**

Vous souhaitant bonne lecture,

Frédéric DURAND  
Président de Foncières & Territoires

#03 / 2023

Bulletin trimestriel // SCPI **CAP Foncières & Territoires**

PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2023 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2023

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

### Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **GANDIT Pierre**  
Cadre bancaire
- **LAMOUROUX Roland**  
Investisseur privé
- **NUIRY Jean-Bernard**  
Retraité - Délégué Fondation  
du Patrimoine Rhône Alpes
- **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncières
- **RICHE Jacques**  
Conseiller en gestion de patrimoine
- **ROSNOBLET Gabriel**  
Expert Comptable
- **SOCIÉTÉ CIVILE SOGEFIC**  
(Dominique CHUPIN)  
Gestion de Valeurs Mobilières
- **SOCIÉTÉ CIVILE VAN HOFF-  
VAN DIJCK-TIESSEN**  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

Commissaire aux comptes  
**MAZARS**

Expert immobilier  
**GALTIER EXPERTISES**

Dépositaire  
**ODDO BHF**

## Mémo- info



### SCPI à capital variable

**Valeur de part = 258 €**  
(200 € de nominal /  
58 € de prime d'émission)

Souscription minimum :

**4 parts = 1 032 €**

Délai de jouissance :

**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription**

Les performances passées ne  
préjugent pas des performances  
futures.



**Visa de  
distribution AMF**  
**N°19-22**  
**du 17 sept. 2019**

La documentation réglementaire à jour  
est disponible sur notre site internet  
[www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)

## L'actu Foncières & Territoires



### Patrimonia 2023, le rendez-vous incontournable de la gestion de patrimoine

L'équipe de Foncières & Territoires était ravie d'échanger avec ses partenaires et partenaires en devenir sur son stand à Patrimonia les 26 et 27 septembre derniers.

### Notre SCPI maintient son cap de valeur !

Notre comité d'expertises s'est réuni le 1<sup>er</sup> août et a fait l'exercice de valorisation du patrimoine de notre SCPI. Si certains immeubles ont été légèrement décotés, d'autres ont été revalorisés, compte tenu de leur qualité de construction, de leur emplacement et de leurs signatures locatives de qualité sur le long terme : la valeur de l'ensemble du patrimoine se maintient.

Rappelons que le patrimoine de notre SCPI est situé sur les grandes métropoles françaises, qu'il est essentiellement composé d'immeubles neufs répondant aux attentes des locataires en matière énergétique, et qu'il a été acquis sur les valeurs de marché, en témoignent les dernières cessions et relocations effectuées sur des valeurs équivalentes ou supérieures aux valeurs actuelles. Il en ressort un excellent taux d'occupation financier au 30 septembre qui avoisine les 99%.

**Cap Foncières & Territoires maintient donc son prix de part à 258€, inférieur à la valeur de reconstitution pour des raisons prudentielles.**



**Valeur de reconstitution**  
**267,64€**

**Prix de souscription**  
**258,00€**

Sur la base des comptes sociaux au 30 Juin 2023, il en ressort une valeur de reconstitution supérieure de 3.50% au prix de souscription actuel de 258 €.

## Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

### Évolution du capital

AU 30/09/2023

Nombre d'associés ..... 1 562  
Nombre de parts ..... 306 539  
Capital social ..... 61 307 800 €  
Capitalisation ..... **79 087 062 €**

DU 01/07/2023 AU 30/10/2023

Émissions de parts nouvelles ..... 12 044  
Souscriptions compensées par des retraits ... 476  
Demandes de retraits en suspens ..... 0

### Fiscalité

Valeur IFI 2023 : 215,90 € / part.

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,76 %

Taux de distribution <sup>3</sup> : Un dividende de 3,96 €/part, soit un taux de distribution de **6,14 %**

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.

Taux d'endettement : 2,29 %

Valeur de reconstitution : 267,35 €

### Données locatives

Nombre de locataires ..... 102

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 98,83 %

Taux de recouvrement du 3<sup>e</sup> trimestre .... 98,85 %

#### Locaux vacants :

- un lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles
- un lot de bureaux de 116 m<sup>2</sup> à Lille
- un lot de bureaux de 120 m<sup>2</sup> à Vienne (en cours de relocation)

#### Locations/relocations :

TAKOMA a repris les locaux libérés par HIPAY dans l'immeuble Imbrika de Nantes sur la base d'un bail ferme de 6 ans, évitant ainsi toute vacance locative et sécurisant les loyers sur des valeurs indexées. Depuis 23 ans, TAKOMA est une agence française spécialisée dans la formation, la communication et



l'assistance technique. Fort de son développement, l'agence de Nantes se trouvant à l'étroit dans ses actuels locaux, a décidé de déménager pour pouvoir poursuivre sa croissance.

(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) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(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.



#03 / 2023

Bulletin trimestriel // SCPI **CAP Foncières & Territoires**

PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2023 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2023



## Évolution du patrimoine

### Sous compromis

#### TROYES

**Contrat de réservation,  
signé le 20 juillet 2023.**

Vente en L'Etat Futur d'Achèvement -  
clés en main locatif de 522 m<sup>2</sup>  
construit pour **CYLENE**  
dans le cadre d'un bail longue durée.

Avec ses 10 implantations et ses  
450 collaborateurs, CYLENE est l'un  
des leaders nationaux du conseil en  
transformation digitale.

Investissement : 1.2 M€  
sur la base d'un taux de rendement  
immobilier de 6,70 %.

Livraison prévue en avril 2024.



### En cours de négociation avancée



#### SUD DE LA FRANCE

Au sein d'un ensemble immobilier de  
7 000 m<sup>2</sup>, classé sécurité-défense, un  
**immeuble indépendant de 1 200 m<sup>2</sup>.**

Locataire : **grand nom de la Défense  
Française.**

Bail long terme.

Investissement : 4 M€  
sur la base d'un rendement immobilier  
proche de 6,50 %.

*Les investissements actuels ne préjugent  
pas des investissements futurs.*

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

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



#### GRENOBLE

**Immeuble d'activités neuf** de 1 160 m<sup>2</sup>, comprenant show-room, stockage et bureaux.  
**Centrale photovoltaïque en toiture** dont la production d'électricité est intégralement revendue à EDF.

Locataire spécialisé dans la distribution de produits pour les professionnels à usage de génie climatique, électricité sanitaire et plomberie.

Investissement : 2 M€ pour un rendement immobilier voisin de 7%.



cap  
foncières &  
territoires

Informations  
générales  
de la SCPI  
Cap Foncières  
& Territoires

## Souscription des parts

Valeur de part = 258€ (200€ de nominal / 58€ de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 032€.  
Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la souscription.

## 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 : 258,00€

– Commission de souscription : 25,80€  
= Prix de retrait : 232,20€.

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 IFI de la part tient compte uniquement de la quote part d'actifs immobiliers dans l'actif global de la SCPI.

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.

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