

#1 / 2025

FONCIÈREMENT ATTENTIFS À NOS LOCATAIRES

Ils vivent et se développent dans nos immeubles, et se les approprient. Pour la réussite de notre SCPI, ils sont au cœur de nos actions. Projection 2025 sur le top de nos locataires...



CHIFFRES-CLÉS

au 31/03/25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION
(EN MILLIONS
D'EUROS)

101,6

NOMBRE DE
LOCATAIRES

105

TAUX DE
DISTRIBUTION
T1 2025

6,09%

PRIX DE
PART (EN €)

260

LE MOT DU PRÉSIDENT

Nous vivons malheureusement une période géopolitique et économique extrêmement chahutée.

Ces incertitudes économiques rendent plus complexes les décisions d'allocation d'investissement à court, moyen et long terme des investisseurs. Dans ce contexte je souhaite rappeler que l'investissement en immobilier d'entreprise et surtout en SCPI reste **un placement défensif, parfaitement adapté à la période actuelle**, car :

- les baux long terme signés avec des locataires de qualité agissent comme des amortisseurs de volatilité et permettent ainsi une stabilité des revenus sur plusieurs années ;
- l'indexation des loyers permet de suivre l'inflation ;
- l'investissement en SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES offre une triple mutualisation : des territoires différents, des locaux de natures différentes (locaux d'activités et de production, commerces, bureaux) et

des activités économiques plurielles. En conséquence, un taux de distribution de plus de 6 % pour notre SCPI reste très attractif.

Le locataire est, selon moi, l'élément central du bon investissement immobilier et d'une SCPI de qualité.

Chez Foncières & Territoires, il est au cœur de notre attention : n'oublions pas que c'est à lui que nous devons les revenus de notre SCPI.

- Pour le locataire tertiaire, l'immeuble de bureaux est un lieu de travail, de rencontre des équipes, mais également un lieu de représentation de son entreprise.

Nos locataires apprécient particulièrement nos bâtiments labellisés, respectueux de l'environnement et produisant de l'énergie photovoltaïque.

- Les locaux d'activités et de stockage abritent, quant à eux, un process industriel de production ou de fabrication, en forte demande actuellement. Compte tenu des investissements conséquents effectués par cette typologie de locataires, ils

restent généralement longtemps dans nos immeubles.

- Le local commercial avec son fonds de commerce, reste le support principal de l'activité du commerçant.

Depuis 28 ans, et depuis nos trois sites de Lyon, Nantes et Nancy, nous visitons régulièrement nos locataires, nous les écoutons, nous suivons leurs actualités, leurs développements ou leurs questionnements et difficultés. Un locataire « accompagné » est un locataire qui reste plus longtemps dans nos immeubles, ce qui est important pour notre SCPI. Toute l'équipe de gestion s'y emploie quotidiennement.

Vous pourrez découvrir en première page de cette publication le top 10 de notre portefeuille de locataires : un beau palmarès, partagé par de belles marques et des entreprises solides qui font gagner les territoires. Je vous souhaite une bonne lecture de ce premier bulletin trimestriel de l'année 2025.

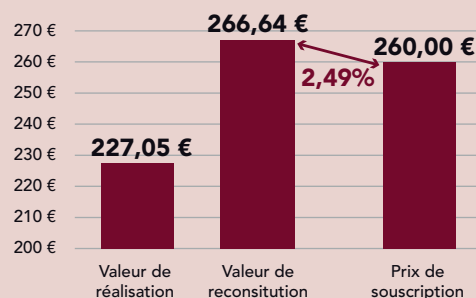
Frédéric DURAND

VALEUR DU PATRIMOINE

De l'expertise du patrimoine par GALTIER VALUATION, il en ressort une valeur totale des immeubles de **82 510 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les deux SCI dans lesquelles la SCPI a une participation.

À patrimoine constant, celui-ci s'est apprécié de 0.46%. Les actifs acquis en 2024 se sont quant à eux appréciés de 2,30% par rapport à leur valeur d'acquisition.

Sur la base des comptes sociaux de CAP FONCIERES & TERRITOIRES au 31/12/2024 et des expertises immobilières, il en ressort une valeur de reconstitution de 266,64 €, supérieure de 2,49% au prix de souscription.



LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Évolution du capital

AU 31/03/2025

Nombre d'associés : 1 935
 Nombre de parts : 390640
 Capital social : 78 128 000 €
 Capitalisation : **101 566 400 €**

DU 01/01/2025 AU 31/03/2025

Émissions de parts nouvelles : 10 907
 Nombre de parts cédées de gré à gré : 20
 Souscriptions compensées par des retraits : 1 088
 Demandes de retraits en suspens : 0

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 5 ans : 6,08 %
 Taux de rendement interne (TRI) ¹ 10 ans : 5,65 %
 Taux de distribution ² : un dividende de 3,96 €/part, soit un taux de distribution de **6,09 %**
 Variation du prix moyen de la part (VPM) ³ : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période
 Taux d'endettement : 1,66 %
 Valeur de réalisation : 227,05 € (au 31/12/2024)
 Valeur de reconstitution : 266,64 € (au 31/12/2024)

Fiscalité

Valeur IFI 2025 : 216,52 € / part

(1) 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.

(2) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnelle) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1^{er} janvier.

(3) 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.

(4) 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.

Données locatives

Nombre de locataires : 105

Taux d'occupation financier (TOF) ⁴ : 97,07 %

Taux de recouvrement au 4^e trimestre : 99,74 %

WALB (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 31/12/2024 : 2,98 ans

Locaux vacants :

- 1 lot de 310 m² à Aix-en-Provence
- 2 lots pour 247 m² à Metz
- 1 lot pour 668 m² à Nancy
- 208 m² à Echirolles

Locations/relocations : sans objet

Renouvellement de baux :

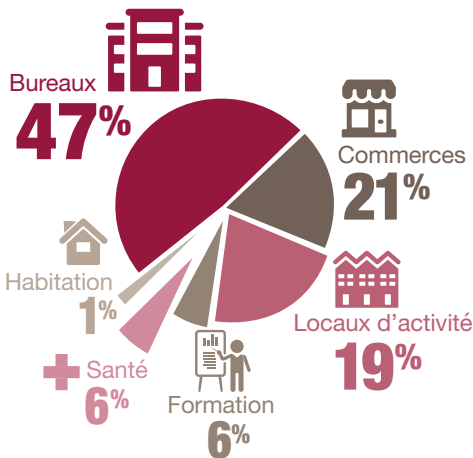
Le 19/03/2025, renouvellement du bail (3/6/9 ans) ARTANA sur 169 m² à STRASBOURG / SCI F&T 21 EUROPE, à effet du 01/07/2025.



GRUPE
artana

Répartition des actifs

(en % des loyers) au 31/12/2024



Un emplacement stratégique avec une dynamique olympique.

Au cœur d'un quartier en pleine effervescence, le programme PÉPITE s'impose comme une nouvelle destination commerciale incontournable, situé entre deux pôles majeurs de flux, le stade Pierre-Mauroy et le magasin Leroy Merlin, nouvelle génération. Une surface commerciale de 1444 m², 4 locataires dont Ninkasi, le célèbre concept lyonnais mêlant brasserie, musique et convivialité, un restaurant japonais et un cabinet d'orthodontie.

Volume d'investissement : 6 M€ AEM.
Taux de rendement brut immobilier : 6,95%.

PÉPITE // LILLE



NINKASI



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

YPSILON // GRENOBLE



LIVRAISON VEFA LE 3 MARS 2025

Livraison réussie pour YPSILON : un nouvel immeuble engagé et performant signé Ferrier & Associés.

Pensé pour conjuguer efficacité environnementale, confort d'usage et qualité architecturale, cet immeuble « Passivhaus » marque une nouvelle étape dans l'évolution des espaces de travail responsables.

Le locataire principal, CGI, l'une des plus grandes entreprises indépendantes de services en technologies de l'information et en gestion des processus d'affaires, s'est engagé à prendre à bail 2 532 m² pour une durée ferme de 6 ans.

Enthousiaste face aux prestations offertes par l'immeuble, CGI souligne la parfaite adéquation du bâtiment avec ses objectifs en matière d'investissement socialement responsable (ISR) et de qualité de vie au travail.

Montant de l'investissement SCPI : 4,5 M€ AEM.
Taux de rendement brut immobilier : 6.90%.



CGI

SOUS COMPROMIS



RAV'N PARK BONDUES // LILLE



Rav'n Park Bondues : le padel s'invite au programme !

Situé dans un secteur stratégique à fort potentiel, Rav'n Park incarne une nouvelle génération de zones d'activités orientées expérience client et qualité d'usage.

Le lot de 1310 m² dédié au padel, discipline en plein essor qui séduit un public toujours plus large, à la croisée du sport, du loisir et de la convivialité, y trouve toute sa place.

Volume d'investissement : 1,7 M€ AEM.
Taux de rendement brut immobilier : 6,90 %.

Mémo-info

SCPI à capital variable

Valeur de part = 260 €

(200 € de nominal / 60 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant la souscription



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

Souscription des parts

Valeur de part = 260 € (200 € de nominal / 60 € de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €.

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} 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 8% :

Prix de souscription : 260,00 €

- Commission de souscription : 20,80 €

= Prix de retrait : 239,20 €.

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^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, et cette quote-part soit ou non effectivement distribuée par la SCPI à l'associé. La SCPI pouvant faire appel à la dette à hauteur de 30%, le revenu fiscal pourra être supérieur au revenu perçu.

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nu.

REVENUS FINANCIERS

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

Conseil de Surveillance

• ALPTIS ASSURANCES

(Jean-Paul BABEY)
Société d'assurances
Président du Conseil

• GANDIT Pierre
Cadre bancaire

• LAMOUREUX Roland
Investisseur privé

• NUMA INVESTISSEMENTS
(Patrick WOLFF)
Foncières

• RICHÉ 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
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

y compris les prélèvements sociaux de 17,2%. Le prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8%, que la Société de Gestion prélève avant distribution est maintenu.

Toutefois, les associés personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant le paiement de ces revenus financiers est inférieur à 25 000€ pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000€ pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Cette demande prend la forme d'une attestation sur l'honneur qui doit être adressée à la Société de Gestion chaque année au plus tard le 30 novembre, pour une prise en compte au titre de l'année suivante. Dans tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus financiers, les prélèvements sociaux, au taux de 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018, prélevés par la Société de Gestion avant distribution et versés directement à l'Administration Fiscale.

PLUS VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les plus-values de cessions de parts constituent des plus-values immobilières taxées au taux proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements sociaux au taux de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018.

La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1^{er} septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse ;

- de 4 % la 22^{ème} année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1^{er} septembre 2013 également d'un abattement :

- de 1,65 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse,

- de 1,60 % pour la 22^{ème} année de détention,

- de 9 % par an au-delà de la 22^{ème} année de détention.

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

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu ses parts sur le marché des parts (marché secondaire) ou de gré à gré :

- en cas de cession de parts sur le marché secondaire, la société de gestion est responsable, à l'occasion de l'enregistrement de la cession, de la déclaration, de l'acquiescement de l'impôt sur la plus-value correspondante, sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. La déclaration de la plus-value immobilière éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé 2048 M.

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

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières qui excèdent 50 000,00 € sont soumises à une taxe spécifique supplémentaire.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

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

La valeur 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.

Parution du 24/10/2022