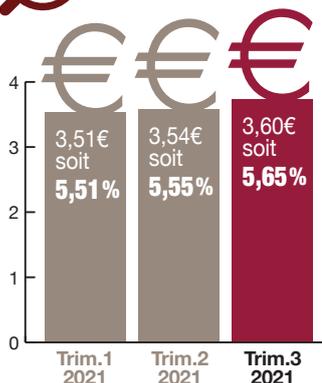


Chiffres-clés  
de la SCPI

35 millions  
d'euros  
investis

45 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures



LE MOT DU PRÉSIDENT

Nos locataires, au cœur  
de notre action

Avec ce bulletin d'informations du 3<sup>e</sup> trimestre 2021, nous nous approchons doucement de la fin d'année qui selon moi a été une année de relations fortes entre votre société de gestion et ses locataires.

**Ne l'oublions pas, le locataire est l'élément central de la 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.

Les locaux d'activités et de stockage abritent quant à eux un process industriel de production ou de stockage, fortement demandé en ce moment suite au retour de la production sur le territoire et l'essor des commandes en ligne.

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

Les locataires vivent et se développent dans nos immeubles et se les approprient.

Ils règlent leurs loyers qui sont redistribués trimestriellement aux investisseurs que vous êtes. Ils sont nos clients finaux.

Chez Foncières & Territoires, depuis plus de 25 ans, nous considérons nos locataires comme des clients. Depuis nos trois sites de Lyon, Nantes et Nancy, nous les visitons régulièrement, nous les écoutons, et nous suivons leurs actualités, leurs développements ou leurs questionnements.

Un locataire heureux est un locataire qui reste longtemps dans nos immeubles.

À noter également que l'investissement en immo-

bilier d'entreprise permet de protéger les épargnants contre une partie de l'inflation par le jeu de l'indexation des loyers. En effet, les indices qui n'ont pas évolué depuis près de 5 ans sont sur le point d'afficher une évolution positive de l'ordre de 2,5 à 3%.

En complément, je tenais à souligner que depuis début 2020 et la crise du COVID-19, nous avons renforcé notre prospection sur des immeubles abritant des locataires en parfaite adéquation avec l'économie d'aujourd'hui et de demain.

Alors bienvenue à nos nouveaux locataires, dans :

- **la Tech** : AXIANS (VINCI ENERGIES) à Strasbourg, THELIO (data) à Lyon, WIZTIVI (groupe ALTICE SFR - interfaces numériques) à Nantes,

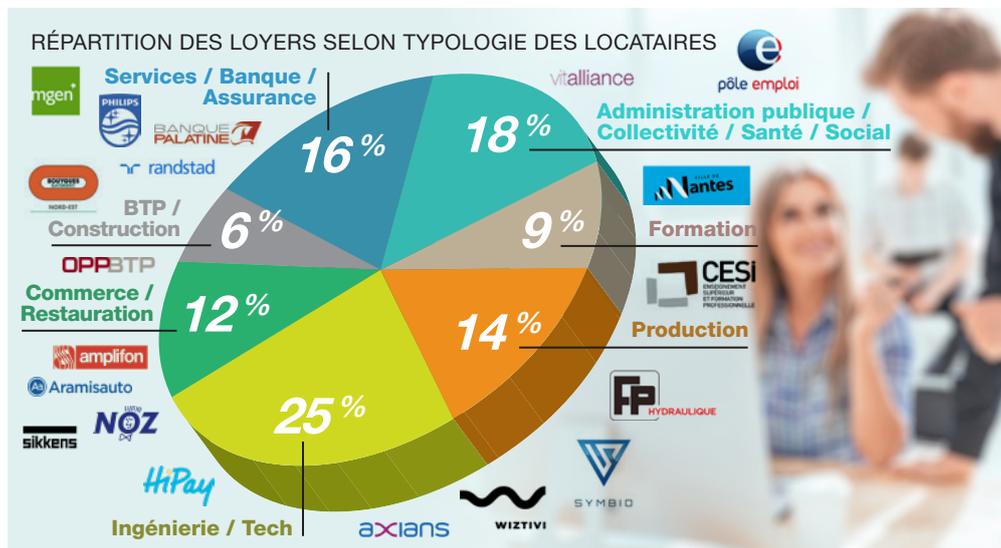
- **la production** : avec SYMBIO à Grenoble, FP HYDRAULIQUE en Haute-Savoie,

- **l'enseignement** : avec le clé en main réalisé pour l'école d'ingénieurs CESI à NANCY.

SCPI CAP Foncières & Territoires complète ainsi son beau portefeuille de locataires, solide et diversifié.

Vous souhaitant bonne lecture,

Frédéric DURAND  
Président de Foncières & Territoires



CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALES

## Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **CHEVRY Jean-Luc**  
Conseil
- **DUQUENNE Olivier**  
Chargé de Sécurité Immobilière
- **GANDIT Pierre**  
Cadre bancaire
- **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
- **SOCIETE CIVILE VAN HOFF-  
VAN DIJCK-TIESSEN**  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

## Commissaire aux comptes

MAZARS

## Expert immobilier

GALTIER EXPERTISES

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICESMémo-  
info

## SCPI à capital variable

Valeur de part = 255 €  
(200 € de nominal /  
55 € de prime d'émission)

Souscription minimum :  
4 parts = 1020 €

Délai de jouissance :  
1<sup>er</sup> jour du 3<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 &amp; Territoires

TOP D'OR : un nouveau prix  
pour Cap Foncières & Territoires

La SCPI Cap Foncières & Territoires a reçu cette année le TOP d'OR dans la catégorie SCPI diversifiées « Meilleure SCPI de moins 10 ans » décerné par [ToutSurMesFinances.com](http://ToutSurMesFinances.com).

L'AVIS DU JURY : « Cap Foncières & Territoires se classe parmi les meilleurs rendements du marché avec un TDVM 2020 de 5,63% obtenu en pleine crise sanitaire, doublé d'une augmentation du prix de la part de 2% au 1er décembre 2020. Le comité locatif hebdomadaire mis en place par la société de gestion a permis de maîtriser les conséquences de la crise sanitaire, avec un excellent taux de recouvrement des loyers de 99,21% pour l'année 2020. Le jury a aussi tenu à récompenser les efforts déployés pour faciliter les souscriptions, en particulier en direct de façon digitalisée, ou via des versements programmés depuis août 2020 ». Source : [Toutsurmesfinances.com](http://Toutsurmesfinances.com)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PATRIMONIA 2021 :  
une belle édition

Après plus d'un an de restrictions, toute l'équipe Foncières & Territoires était ravie de retrouver ses partenaires les 30 septembre et 1<sup>er</sup> octobre dernier lors de l'édition 2021 de Patrimonia, la convention phare des professionnels du patrimoine.

## Les données de la SCPI Cap Foncières &amp; Territoires

## Évolution du capital

AU 30/09/2021

Nombre d'associés .....	743
Nombre de parts .....	143 116
Capital social .....	28 623 200 €
Capitalisation .....	36 494 580 €

DU 01/07/2021 AU 30/09/2021

Émissions de parts nouvelles .....	9065
Souscriptions compensées par des retraits ....	184
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,42%
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :
Un dividende de 3,60 €/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,65%

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 : 6,42%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	45
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	97,69 %
Taux de recouvrement du 3 <sup>e</sup> trimestre ...	99,47 %
Locaux vacants : 2 lots de bureaux (105 et 112 m <sup>2</sup> ) dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe / 1 lot de bureaux de 186 m <sup>2</sup> détenu à Lyon par la SCI 35 place Bellecour.	

## Locations/relocations :

- sortie anticipée du locataire ROKORIKO à Lyon le 21 juillet 2021 et signature d'un nouveau bail avec THELIO SUD EST (data) le 22 juillet 2021
- nouveau locataire AIDA (établissement public de coopération culturelle en charge notamment du festival Berlioz) sur 242 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2021 dans les locaux d'activité de Grenoble-Bièvre.

## Fiscalité

Valeur IFI : valeur de retrait, soit 229,50 € / part.

(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.



## Évolution du patrimoine

### Focus sur nos 5 plus gros locataires



**Pôle Emploi**, l'établissement public chargé de l'emploi en France (dans deux de nos actifs à Vienne et Nancy).



**Symbio** (Grenoble), conception de moteurs à hydrogène pour véhicules (Groupe Faurecia-Michelin).



**CESI** (Nancy-Brabois), Ecole d'ingénieurs - Campus d'enseignement supérieur et de formation professionnelle.



**Axians - VINCI Energies** (Strasbourg), marque dédiée aux technologies de l'information et de la communication qui regroupe les réseaux spécialisés de solutions et services IT.



**Wiztivi - Groupe Altice - SFR** (Nantes), leader mondial dans la création d'interfaces numériques : TV, Cloud Gaming, logiciels...

### Acquisitions / Livraisons



#### NANTES //

Immeuble situé sur la Métropole de Nantes, à Carquefou, ZAC de la Fleuriaye - quartier durable et exemplaire, à impact neutre sur l'environnement.

Date d'acquisition : 15/09/2021.

Investissement : 2 M€.

Surface : 1 176 m<sup>2</sup>.

Taux de rendement immobilier brut : 6.20%.

Locataire : Wiztivi (voir ci-contre).

Bail de 9 ans dont 6 ans fermes.



#### NANCY // Brabois

Livraison le 22/09/2021 du centre de formation de 1700 m<sup>2</sup> construit pour l'école d'ingénieurs CESI dans le cadre d'un bail de 11.5 ans fermes.



### En cours d'acquisition

#### LILLE // Eurasanté

Parc Fleming à Eurasanté, accélérateur des innovations santé et alimentation en région Hauts-de-France, à proximité directe du CHU de Lille.

**1. Sous compromis** - lot de copropriété : laboratoire d'une surface de 293 m<sup>2</sup>. Investissement : 340 K€ AEM. Taux de rendement immobilier brut : 6.94 %. Acquisition prévue avant fin octobre 2021.

**2. En cours de négociation avancée** - 2 lots de copropriété : un laboratoire et un lot de bureaux d'une surface totale de 664 m<sup>2</sup>. Investissement : 1,2 M€. Taux de rendement immobilier brut : 6.85 %.

**3. En cours de négociation avancée** - Vente en l'état futur d'achèvement : dans un ensemble immobilier certifié BREEM VERY GOOD, lot de copropriété - enseigne de restauration d'une surface de 210 m<sup>2</sup>. Investissement envisagé : 610 K€. Sur la base d'un taux de rendement immobilier brut de 6%. Date de livraison : 2<sup>e</sup> trimestre 2023.



#### GRENOBLE - Les Terrasses de Montbonnot

Signature de l'acte de réservation le 27/09/2021.

Dans un immeuble situé sur le campus de Grenoble - Inovallée « Zone verte pour matière grise », en cours de construction avec objectif de labellisation « Passive House ».

Réservation d'un lot de copropriété en VEFA d'une surface de 374 m<sup>2</sup> et ses 8 places de parking. Investissement : 900 K€.

Taux de rendement immobilier brut : 6.45%.

Livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

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

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



## Informations générales de la SCPI Cap Foncières & Territoires

## 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

Valeur de part = 255€ (200€ de nominal / 55€ de prime d'émission).  
Souscription minimum : 4 parts = 1 020€.  
Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<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 : 255,00€  
– Commission de souscription : 25,50€  
= Prix de retrait : 229,50€.

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 imposable pour la pleine propriété des parts.