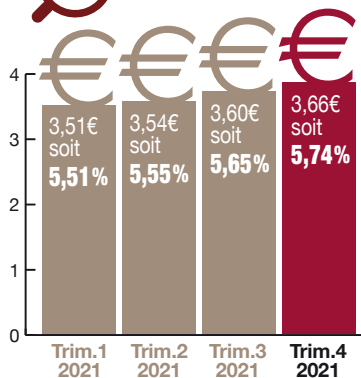


Chiffres-clés  
de la SCPI

40 millions  
d'euros  
investis

51 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Soit un taux moyen  
de distribution pour  
l'année 2021 de **5,61%**

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures



LE MOT DU PRÉSIDENT

Nouvelle année de développement

Retour sur une année 2021 de transition et projections positives sur 2022...

Prenant la suite d'une année 2020 essentiellement préoccupée par le coronavirus, l'année 2021 a été un peu particulière. Il s'agit à mon sens d'une année de transition au cours de laquelle nous avons pu constater que :

- grâce au vaccin, nous pouvons vivre avec ce virus et recommencer à travailler, produire, consommer, tout en en prenant des précautions élémentaires de protection ;
- un effet rattrapage de notre économie à conjuguer avec une « envie de consommer » et surtout avec la capacité de le faire, du fait des protections financières accommodantes des pouvoirs politiques ;
- l'ensemble de nos ressources sont épuisables, qu'il s'agisse des denrées alimentaires, des matières premières ou du capital humain ;
- cette tension sur les ressources couplée à l'abondance de liquidités avec des taux d'intérêts historiquement faibles a fait revenir l'inflation à des taux élevés, **renforçant l'appétence des épargnants pour l'immobilier, traditionnellement protecteur contre l'inflation grâce aux loyers indexés.**

Nos équipes de gestionnaires immobiliers ont été particulièrement mobilisées en 2021 avec :

- un contact renforcé avec nos locataires afin d'être à leur écoute,
- la mise en place d'un comité locatif pour décider des mesures d'accompagnement proposées aux locataires les plus exposés à la crise sanitaire et économique.

**Cet important travail de gestion au quotidien a permis d'obtenir un excellent taux de recouvrement des loyers de 99.87% sur l'année 2021 pour notre SCPI.**

Les visites réalisées au dernier trimestre 2021 nous permettent de ressentir globalement une bonne activité économique de nos locataires. Si l'impact du télétravail nous paraît différent entre nos territoires et les grands sièges sociaux

parisiens, nous restons vigilants sur notre capacité à maintenir les locataires en place, avec le cas échéant, une réduction de leur superficie.

**Notre société de gestion a poursuivi le développement de votre SCPI avec une collecte de 14,4 M€ en 2021 qui a plus que doublé par rapport à l'année dernière. Plus de 850 associés nous font désormais confiance, soit une progression de plus de 45% par rapport au 31 décembre 2020.**

Cette belle collecte est employée avec les dernières acquisitions de décembre sur de nouveaux territoires comme **Lille** et **Reims**.

**Le taux de distribution de notre SCPI CAP Foncières & Territoires sur 2021 s'élève à 5.61%**, une des dix meilleures performances du marché. L'accessibilité de notre SCPI est désormais complète :

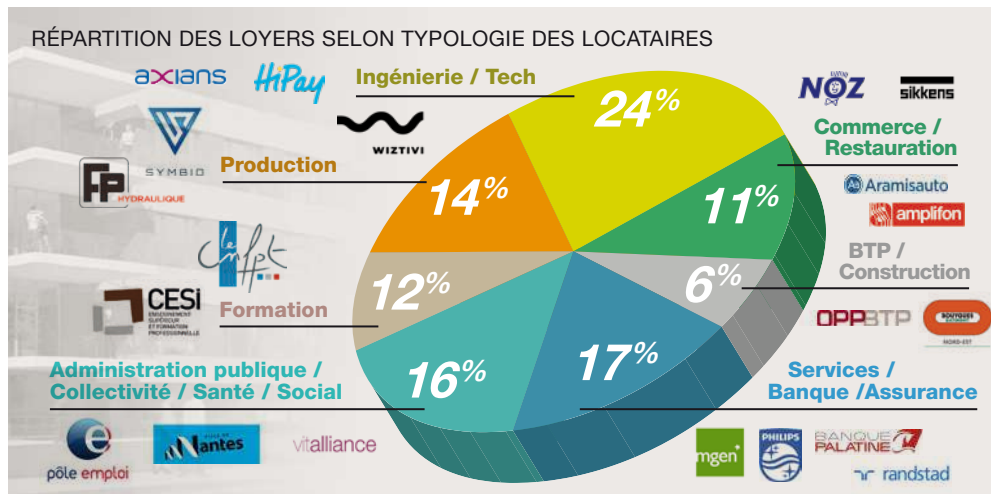
- classique au comptant ou à crédit,
- en démembrement, temporaire ou viager,
- en versements programmés,
- en assurance vie au travers du contrat UNEP Evolution avec PREPAR VIE,
- et l'ensemble des souscriptions pouvant être totalement digitalisées depuis notre site Internet.

Notre challenge pour 2022 est de maintenir un taux d'occupation élevé de vos immeubles et d'inscrire votre SCPI dans le cadre d'une démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance). Cette politique sur nos actifs devra s'effectuer en parfaite collaboration avec nos locataires car depuis plus de 25 ans, nous considérons nos locataires comme des clients. Nous les visitons régulièrement, nous les écoutons, nous suivons leurs actualités et développements ou questionnements.

**Un locataire heureux est un locataire qui reste longtemps dans nos immeubles !**

**Un bon investissement est un immeuble loué !**

Frédéric Durand, Président



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 SERVICES**

Mémo-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.



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



L'actu Foncières & Territoires

Cap Formation



Les bureaux de grandes villes n'abritent plus uniquement des entreprises tertiaires "traditionnelles"... Elles attirent aussi les écoles, les groupes d'enseignement supérieurs et de formation professionnelle. La stratégie d'investissement de notre SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES s'inscrit totalement dans cette adaptation du marché immobilier tertiaire.

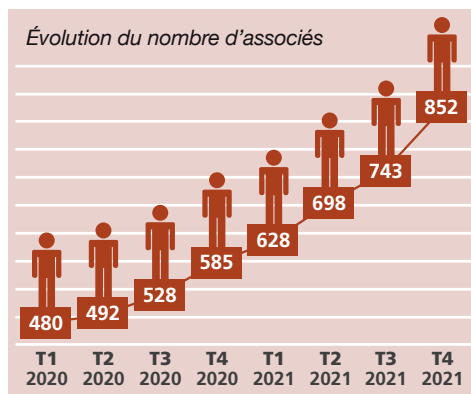
Pour preuves les derniers investissements réalisés :

- **La construction d'une école d'ingénieurs de 1700 m<sup>2</sup> à Nancy**, sur la base d'un bail ferme de 11 ans 1/2. Réseau de campus d'enseignement supérieur et de formation professionnelle, CESI permet à des étudiants, alternants et salariés de devenir acteurs des transformations des entreprises et de la société grâce à son École d'Ingénieurs, son École Supérieure de l'Alternance et son École de Formation des Managers. 
- **L'acquisition d'un centre de formation de la fonction publique de 600 m<sup>2</sup> à Reims centre gare**, sur la base d'un bail ferme de 9 ans depuis 2 ans. Le Centre National de Formation Publique Territoriale assure la formation des agents territoriaux pour développer leurs compétences tout au long de leur carrière. 
- **La relocation de 100 m<sup>2</sup> de bureaux à Strasbourg à un centre de formation continue pour adultes : OCF-EST.**

Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Évolution du capital

AU 31/12/2021



Nombre d'associés	852
Nombre de parts	166361
Capital social	33272200 €
Capitalisation	42422055 €


DU 01/10/2021 AU 31/12/2021

Émissions de parts nouvelles	23341
Souscriptions compensées par des retraits	96
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,45%
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> : Un dividende de 3,66 €/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,74%**
- 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 : 4,81%

Données locatives

- Nombre de locataires ..... 51
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 97,85 %
- Taux de recouvrement du 3<sup>e</sup> trimestre ... 99,81 %
- Locaux vacants : 1 lot de bureaux de 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 : location du lot de bureau de 105 m<sup>2</sup> dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe à OCF Est - Centre de Formation pour adultes, à compter du 25 novembre 2021. 

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.

#04 / 2021

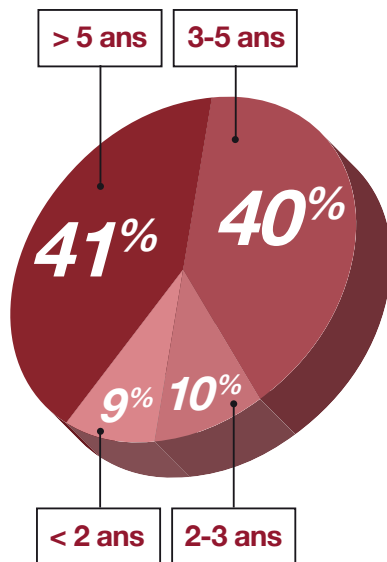
Bulletin trimestriel // SCPI **CAP Foncières & Territoires**

PÉRIODE ANALYSÉE : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2021 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : JANVIER À MARS 2022



## Évolution du patrimoine

**Durée des baux restant à courir**



### Acquisitions



**LILLE // Eurasanté**  
Parc Fleming à Eurasanté, accélérateur des innovations santé et alimentation en région Hauts-de-France, à proximité directe du CHU de Lille.  
**Locaux d'activité et laboratoire** sur une surface de 950m<sup>2</sup>.  
Taux de rendement immobilier brut : 7 à 7,5%.  
Date d'acquisition : 29/12/2021.  
Locataires : PROTEOR, KHEOPS Ingénierie, SOINS SERVICE PSAD.



Leader français de l'orthopédie externe.



Entreprise spécialisée en ingénierie du bâtiment.



Prestataire de soins à domicile.

### REIMS // Le Churchill

**Immeuble de bureaux et de formation** situé au centre gare de Reims, quartier en développement continu.  
Date d'acquisition : 29/12/2021.  
Investissement : 1,89 M€. Surface : 871 m<sup>2</sup>.  
Taux de rendement immobilier brut : 7,33 %.  
Date d'acquisition : 29/12/2021.  
Locataires : CNFPT / KUONI.  
Baux de 9 ans fermes.

**KUONI**



### Contrat de réservation VEFA signé



**NANCY // Capindus**  
Contrat de réservation signé en date du 30/12/2021.  
Surface : 2 locaux d'activités de 396 m<sup>2</sup> et 720 m<sup>2</sup>.  
Investissement : 1,16 M€. Multi-locataire.  
Rendement brut immobilier AEM : 7,40%.  
Livraison prévue en février 2022.

### En cours de négociation avancée



**GRENOBLE // Techniparc**  
**5 lots d'activités**  
Objectif de livraison : Septembre 2022.  
Surface : 900 m<sup>2</sup>.  
Investissement : 1,1 M€. Taux de rendement brut visé : 7,01 %.

*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 imposé pour la pleine propriété des parts.