

cap  
foncières &  
territoires

# Bulletin trimestriel de votre SCPI

#01  
2022

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2022  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2022

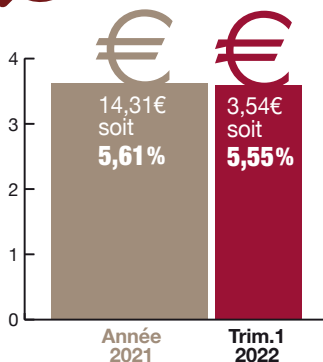
## Chiffres-clés de la SCPI

40 millions  
d'euros  
investis

51 locataires



### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# Une diversification récompensée

Quand j'ai décidé de constituer notre SCPI il y a 8 ans, ses fondamentaux résidaient en un fonds immobilier non spécialisé et hyper diversifié autour du concept : « *Collecter, investir et gérer au cœur des territoires* ».

Les deux ans de COVID et la guerre actuelle en Ukraine ont un impact sur nos économies avec plus de volatilité.

Cela se traduit également par une évolution de la consommation de l'immobilier et modifie ainsi les secteurs classiques de l'immobilier. Je peux citer :

- l'impact du télétravail dans l'immobilier de bureaux qui l'oblige à se réinventer (coworking, hub, locaux de formation),
- l'impact du COVID sur le commerce qui l'oblige à se redéployer,
- l'impact de la crise de confiance envers les résidences de retraites,
- l'impact du COVID et d'Airbnb sur l'immobilier hôtelier,

**Ce qui était hier, ne sera plus nécessairement demain.**

C'est pourquoi notre stratégie de diversification des investissements de Cap Foncières & Territoires est, à notre sens, un gage de grande sécurisation actuelle de l'épargne de nos associés.

### Diversification des territoires

Notre SCPI investit sur l'ensemble des territoires dynamiques de notre beau pays qu'est la France. Votre épargne est ainsi réinvestie sur : Lyon, Grenoble, Lille, Nantes, Marseille, Reims, Strasbourg, Nancy, Metz et bientôt dans le Sud-Ouest avec des dossiers en vue sur Bordeaux et Toulouse.

### Diversification des supports immobiliers

Notre SCPI investit dans des bureaux, des locaux de formation, immeubles ERP (Établissements recevant du public), des locaux de production pour mieux accueillir le retour de l'industrie 4.0 des pays à bas coûts en France, mais aussi des locaux commerciaux de centre-ville et de périphérie.

• Nous étudions actuellement une nouvelle classe d'actifs avec des immeubles mixtes composés d'un socle commercial en rez-de-chaussée et de l'habitation en étage, situés en centre-ville de métropole.

### Diversification de locataires

• Notre SCPI couvre toutes les activités économiques dont notre société a besoin : la Tech, la formation, l'administration, la santé, le social, le commerce de proximité, la construction et les services (banques, assurances...)

• Cette diversification sur 31 immeubles et 51 locataires, a permis à notre SCPI de distribuer **sur 2021 un rendement de 5,61 %**, la plaçant ainsi dans les **10 meilleurs rendements des SCPI françaises**.



VICTOIRES  
DE LA  
PIERRE-PAPIER

2022

VP

CAP FONCIÈRES  
& TERRITOIRES

• Elle a également été couronnée le 5 avril dernier par une **Victoire de la Pierre Papier** (Gestion de Fortune) avec le **Prix de la meilleure SCPI à capital variable diversifiée de moins de 500 M€**.

Frédéric DURAND  
Président de Foncières & Territoires

foncières  
& territoires

L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

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

#01 / 2022

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

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2022 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2022

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

**L'actu Foncières & Territoires**



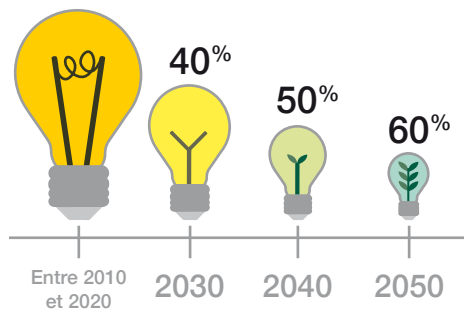
**Foncières & Territoires en ordre de marche pour le décret tertiaire**

La réglementation dite « décret tertiaire » impose une obligation de diminuer de 40 % d'ici 2030 les consommations énergétiques de nos immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> par rapport à une année référence choisie.

C'est dans ce sens que nous avons contractualisé un partenariat avec EGREEN sur la récupération des datas de consommations et fluides des immeubles et des locataires mais également PROXILINK (filiale de Spie Batignolles) pour les diagnostics techniques et le chiffrage de propositions d'améliorations énergétiques de vos actifs. Dans un second temps, EGREEN nous accompagnera pour la mise en œuvre des éléments sur la plateforme gouvernementale OPERAT.

Cette politique ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) sur nos actifs s'effectue en parfaite collaboration avec nos locataires car chez Foncières & Territoires, 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.

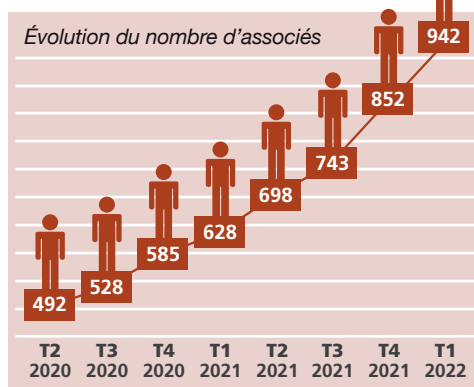
**Un locataire heureux est un locataire qui reste longtemps dans nos immeubles. Un bon investissement est un immeuble loué.**



**Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires**

**Évolution du capital**

AU 31/03/2022



Nombre d'associés	942
Nombre de parts	182 211
Capital social	36 442 200 €
Capitalisation	46 463 805 €

DU 01/01/2022 AU 31/03/2022

Émissions de parts nouvelles	16 104
Souscriptions compensées par des retraits	54
Demandes de retraits en suspens	0

**Données financières**

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,48%
- Taux de distribution <sup>3</sup> : Un dividende de 3,54 €/part, soit un taux de distribution de **5,55%**
- 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 : 4,60%

**Données locatives**

- Nombre de locataires ..... 51
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 98,21 %
- Taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre ... 99,28 %
- Locaux vacants : 1 lot de bureaux de 186 m<sup>2</sup> détenu à Lyon par la SCI 35 place Bellecour.
- Locations/relocations : 1 lot de bureaux de 112 m<sup>2</sup> dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe loué à DRILLHEAT (géothermie) à compter du 1<sup>er</sup> mai 2022.



**Fiscalité**

Valeur IFI : 222,40 € / 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) 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.

#01 / 2022

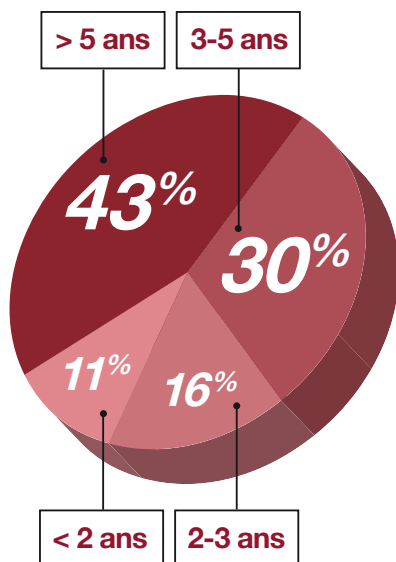
Bulletin trimestriel // SCPI **CAP Foncières & Territoires**

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2022 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2022



## Évolution du patrimoine

### Durée des baux restant à courir



### Acquisitions



**NANCY // Zone d'activités CAPINDUS**  
Signature de l'acte d'acquisition et livraison le 02/02/2022.  
Investissement : 480 K€. Locataire : DEUTZ.  
Rendement brut immobilier : 7.40%. Régularisation d'acte complémentaires de 360 m<sup>2</sup> chacun dans le même ensemble immobilier le 01/04/2022, soit un investissement complémentaire de 912 K€.

**GRENOBLE // Les Terrasses de Montbonnot**  
Signature de la VEFA le 11/03/2022.  
Investissement : 895 K€. Rendement brut immobilier : 6.45%.



### À l'étude

**THIONVILLE // Proche Luxembourg**  
Ensemble immobilier composé de cellules commerciales et bureaux de 2000 m<sup>2</sup>.  
Investissement 4.2 M€.

**LILLE // Immeuble de bureaux passif multilocataires de 530 m<sup>2</sup>.**  
Investissement 1.5 M€.

### Cession

Le 31/03/2022, cession d'un des 3 locaux d'activité, d'une surface de 285 m<sup>2</sup> à BIEVRE au prix de 351 000 € (valeur d'expertise).

### Sous compromis



**ECHIROLLES // Grenoble Alpes Métropole**  
Signature du compromis le 16/03/2022.  
Ensemble immobilier composé de cellules commerciales et bureaux de 1700 m<sup>2</sup>. Multilocataires.  
Investissement : 2 M€. Rendement immobilier brut : 7.2%.

**GRENOBLE // Centre-ville**  
Signature du compromis le 23/03/2022.  
Immeuble mixte commerces / habitation de 900 m<sup>2</sup> idéalement situé en centre-ville. Multilocataires.  
Investissement : 2 M€. Rendement immobilier : 4%.



**LILLE // Eurasanté**  
Signature du compromis le 10/02/2022.  
2 lots de bureaux. Multilocataires.  
Investissement : 920 k€. Rendement immobilier brut : 7.07 %.

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 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 nupropriétaire 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.