

cap
foncières &
territoires

Bulletin trimestriel de votre SCPI

#01
2023

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2023
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2023

Chiffres-clés
de la SCPI

70,5
millions
d'euros de
capitalisation

1366
associés

88 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS
PAR PART



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

La stratégie et la bonne gestion de votre SCPI récompensées

Cela fait maintenant bientôt 26 ans que Foncières & Territoires constitue et gère des fonds investis en immobilier d'entreprise en maîtrisant l'intégralité de la chaîne d'investissement : regrouper des investisseurs, investir et gérer un patrimoine immobilier.

Pour que le modèle fonctionne, il est indispensable de sélectionner des actifs immobiliers bien situés, bien construits et très diversifiés, comprenant de nombreux locataires.

Pour sa pérennité, il se devait d'être arrimé à un pôle de gestion interne, expérimenté, agile et réactif, afin d'avoir un taux d'occupation financier maximisé.

Dès l'origine de notre SCPI, nous avons tout naturellement mis en place cette même stratégie, avec les mêmes recettes : des actifs immobiliers situés dans les principales métropoles françaises et loués à de belles signatures.

Le principe de l'hyper mutualisation est toujours de mise, et le pôle gestion de Foncières & Territoires dédié à votre SCPI administre au quotidien depuis Nancy, Lyon et Nantes, **une centaine de locataires sur une quarantaine d'immeubles.**

Ce métier de gérant au quotidien est, il me semble, le gage d'un bon taux d'occupation de vos immeubles, et donc d'une bonne performance pour votre SCPI.

En témoigne une nouvelle récompense !

En page 2 de ce bulletin trimestriel, vous retrouverez les actualités du Pôle Gestion, notamment en matière de locations/relocations ce trimestre.

En conclusion de ce premier bulletin trimestriel de l'an 2023, je souhaite clôturer mes propos par une belle citation de Warren Buffett : « C'est quand la mer se retire que l'on voit ceux qui se baignent nus ».

Frédéric DURAND
Président de Foncières & Territoires



Top actu du trimestre

Cap Foncières & Territoires a été de nouveau primée cette année : la Victoire de la Pierre Papier (Gestion de Fortune) de la meilleure SCPI à capital variable diversifiée de moins de 500 M€.

VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER

2023

VP

CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

foncières
& territoires

L'INVESTISSEMENT
IMMOBILIER DURABLE

www.foncières-et-territoires.com

#01 / 2023

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

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2023 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2023

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

ODDO BHF

Mémo-info



SCPI à capital variable

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

Souscription minimum :

4 parts = 1032 €

Délai de jouissance :

1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la souscription

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

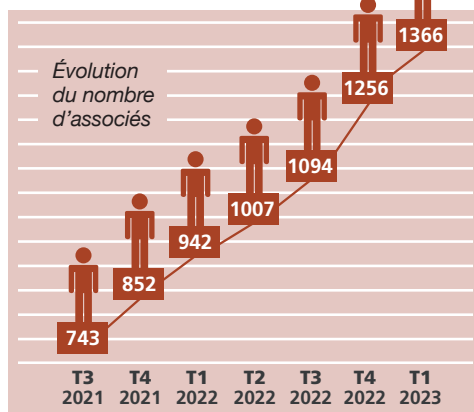


La documentation réglementaire à jour est disponible sur notre site internet www.fonderies-et-territoires.com

Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Évolution du capital

AU 31/03/2023



Nombre d'associés	1366
Nombre de parts	273409
Capital social	54 681 800 €
Capitalisation	70 539 522 €

DU 01/01/2023 AU 31/03/2023

Émissions de parts nouvelles	21 783
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ² 5 ans : 5,67 %

Taux de distribution ³ : Un dividende de 3,63 €/part, soit un taux de distribution de **5,63 %**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴ : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période.

Taux d'endettement : 2,65 %

Fiscalité

Valeur IFI 2023 : 215,90 € / part.

Données locatives

Nombre de locataires 88

Taux d'occupation financier (TOF) ¹ 98,52 %

Taux de recouvrement du 1^{er} trimestre 99,70 %

Locaux vacants :

- un lot de bureaux de 208 m² à Echirolles
- un lot de bureaux de 116 m² à Lille
- un lot de bureaux de 262 m² à Metz

Locations/relocations :

- Prise à bail à effet du 01/01/2023 de 293 m² de locaux mixtes bureaux/laboratoire à Lille par **PROTHEXPERT**, spécialisé dans la prothèse, en remplacement de Association Soins Services (pas de vacance),
- Prise à bail à effet du 01/04/2023 de 438 m² de locaux d'activité/showroom à Salon de Provence par **PETER POLO Diffusion**, marque de prêt à porter pour homme, en remplacement d'AS Fluid (pas de vacance),
- Signature d'un bail pour un lot de bureaux vacant de 262 m² à Metz par **DAC 57** (Dispositif d'Appui à la Coordination - ARS, Agence Régionale de Santé) à effet 01/04/2023,
- Prise à bail d'un lot de 173 m² de bureaux à Metz par un **Cabinet de Dentistes** à effet 01/04/2023 en remplacement d'un lot loué à IPAPS (pas de vacance),
- Signature de deux baux pour les lots de bureaux à Grenoble - Terrasses de Montbonnot pour prise d'effet à compter de la livraison en avril 2023 :
 - **HAVANA IT & APPS** (139 m²), consultant informatique,
 - **BEAUTÉ CONCEPT** (235 m²), service administratif de boutiques d'esthétique.

De nouveaux locataires dans nos immeubles



(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^{er} 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 / 2023

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

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2023 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2023



Évolution du patrimoine

Acquisitions



GRENOBLE - CROLLES //

Acquisition le 01/03/2023.

2 lots de bureaux pour une surface globale de 1 056 m² dans un immeuble labellisé Passive House, au cœur du territoire d'innovation de l'agglomération grenobloise.

Locataires :

- Sur 636 m², **ASML**, un des leaders mondiaux de la fabrication de machine de photolithographie pour l'industrie des semi-conducteurs, qui accompagne ST MicroElectronics dans son développement ;
- Sur 420 m², **ASM France**, société basée dans 14 pays, un des principaux fournisseurs d'équipements de traitement des semi-conducteurs.

Montant de l'acquisition AEM : 2.9 M€.
Rendement immobilier brut : 6,15 %.

**ASML****ASM**

VOIRON // CAP CHAMPEUILLET

Acquisition le 31/03/2023.

Locaux d'activités et de bureaux situés sur un parc d'activité au nord de Grenoble et sur l'échangeur d'autoroute.

5 locataires, permettant une mutualisation du risque :

- **BP Elec**, électricien
- **Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes**
- **Eliot**, spécialisé dans les enjeux de l'informatique embarquée pour les transports routiers
- **Spectral Dynamics**, société présente aux Etats-Unis, en Europe et en Asie, qui développe des solutions complètes pour les essais vibratoires
- **Osato distribution**, spécialisé dans la distribution de papaye fermentée en gélules.

Montant de l'acquisition AEM : 1.9 M€.
Rendement immobilier brut : 7,87 %.



DIJON //

Acquisition le 30/03/2023.

Local commercial d'une surface de 677 m² situé dans une zone commerciale identifiée de Dijon.

Locataire : **MDA**, enseigne spécialisée dans l'électroménager accessible, depuis plus de 35 ans.

Montant de l'acquisition AEM : 998 000 €.
Rendement immobilier brut : 6,98 %.

En négociation avancée

VOIRON // CŒUR DE VILLE

VEFA - Ensemble commercial de 1 258 m² situé en rez-de-chaussée à proximité de la gare de Voiron. Locataire de type international dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

www.foncières-et-territoires.com

Réservations



AIX-EN-PROVENCE //

Immeuble de bureaux d'une grande qualité environnementale. Avec centrale photovoltaïque en autoconsommation.

1 100 m² loués à différents locataires d'envergure internationale permettant la mutualisation du risque.

Montant de l'acquisition AEM : 5 M€.
Rendement immobilier brut : 6,44 %.



NANCY //

VEFA (bureaux et stockage) d'une surface de 750 m².

Bail de 10 ans fermes à un locataire institutionnel.

Montant de l'acquisition AEM : 1.6 M€.
Rendement immobilier brut : 6 %.



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^{er} octobre 2013

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^{er} jour du 3^{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 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^{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, 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^{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% 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 :

- 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'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^{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.