

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### POURQUOI CONSERVER, SOUSCRIRE OU MÊME RENFORCER SA PARTICI- PATION DANS NOTRE SCPI

Rappelons tout d'abord l'objectif premier de la SCPI : offrir un revenu régulier aux épargnants... Objectif atteint pour notre SCPI qui a servi un rendement de 6% l'an dernier, 6.05% au 1<sup>er</sup> trimestre et un joli 6.14% sur ce trimestre !

Dans un contexte plein d'incertitudes notamment géopolitiques et politiques « à la française », notre SCPI reste un **investissement défensif**. Pourquoi ?

• **L'immobilier est en règle générale moins volatil que les marchés financiers**, ce qui répond aux attentes des épargnants cherchant à sécuriser leur patrimoine. L'immobilier d'entreprise, cœur de cible de notre SCPI est traditionnellement considéré comme **une couverture contre l'inflation** : les loyers commerciaux sont indexés au même rythme que l'inflation. Par ailleurs notre SCPI est **très peu endettée**, à peine plus de 2%. Ce sont des dettes long terme souscrites à l'amorçage de la SCPI, aux taux fixes de l'époque (de l'ordre de 2%). Elle n'est donc pas impactée par l'importance actuelle des taux d'intérêts.

Suite page 2



### Actualité Patrimoine

Livraison de la construction réalisée par ADIM Normandie Centre, filiale du Groupe Vinci Construction, qui répond à la réglementation thermique 2020 tenant compte des enjeux environnementaux.



### Enjeux environnementaux et développement des territoires

Pensée pour agir sur les émissions de gaz des nouvelles constructions et pour que la France atteigne la neutralité carbone d'ici 2050, la réglementation environnementale RE 2020 a trois objectifs : renforcer la sobriété et efficacité énergétique, se préoccuper du confort en été au même titre que du confort en hiver, innover en limitant l'impact environnemental des bâtiments. C'est dans ce cadre ambitieux et de haute performance qu'a été construit dans la ZAC du Madrillet à Rouen notre nouvel immeuble loué à IZI by EDF et SIEMENS. Avec ce nouvel actif, Cap Foncières & Territoires poursuit son maillage **100% Régions**, à l'écoute des acteurs économiques des territoires et au service de leur développement.

100%  
Régions

## CHIFFRES-CLÉS

au 30/06/24

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T2 2024

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

PRIX DE  
PART (EN €)

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

6,14% : 102 : 258 : 87,8

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures



LE MOT DU PRÉSIDENT [ SUITE ]

POURQUOI CONSERVER, SOUSCRIRE OU MÊME RENFORCER SA PARTICIPATION DANS NOTRE SCPI

• **Une diversification géographique et sectorielle qui a du sens** : nous concentrons nos investissements sur les grandes métropoles françaises, sur les territoires dynamiques que nous connaissons bien grâce à **notre ancrage en régions**. Si la presse annonce régulièrement les difficultés rencontrées par l'immobilier de bureaux, il faut savoir lire entre les lignes : le marché parisien décote certes, mais le marché en régions « bien placé et bien loué » offre toujours de belles perspectives de qualité d'investissement et de rendements attractifs.

Investir dans notre SCPI diversifiée, c'est investir dans **différentes typologies d'actifs (bureaux, commerces, locaux d'activité, formation, santé)**, ce qui réduit également la dépendance à un secteur immobilier thématique et permet donc d'augmenter la résilience du portefeuille face aux fluctuations économiques.

• **Des équipes de professionnels de l'immobilier gèrent pour vous** : au cœur des territoires, les **équipes d'investissement** chassent les opportunités d'acquisition et les **équipes de gestion** se chargent d'entretenir votre patrimoine et la relation de proximité avec les locataires rigoureusement sélectionnés pour optimiser le taux d'occupation et de recouvrement des loyers.

• **La clé du succès de notre SCPI : des immeubles et des locataires de qualité**. Outre leur localisation stratégique, nous portons une attention particulière sur la **qualité de construction** des immeubles que nous achetons ou que nous faisons construire : ils sont soit sélectionnés pour leur construction moderne, leur **efficacité énergétique** et leur **adaptabilité aux besoins des locataires**, soit nous anticipons un programme de rénovation, très souvent en collaboration avec les locataires.

Nous avons une **approche méthodique et stricte dans la sélection de nos locataires** : de grandes entreprises nationales ou internationales dans divers secteurs (comme la finance, la tech, la santé, des enseignes commerciales reconnues...) ou des institutions publiques ou parapubliques pour leur stabilité ; nous pouvons citer par exemple CGI, YZI BY EDF, VINCI ENERGIES ou France Travail...

Vous l'aurez compris je l'espère au travers de cet argumentaire que **« tous les signaux sont au vert »** pour Cap Foncières & Territoires. Et c'est grâce à vous, investisseurs actuels qui nous avez fait confiance en nous confiant votre épargne que nous pouvons poursuivre notre stratégie gagnante... Mais aussi aux investisseurs futurs qui nous permettront de poursuivre

les investissements de demain et prouver que notre SCPI est résiliente dans le contexte actuel et pour encore de nombreuses années !

Les équipes du Service Epargne restent disponibles pour vous commenter les informations transmises dans le présent bulletin d'informations. Vous souhaitant un très bel été,

Frédéric DURAND

CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES À NOUVEAU PRIMÉE !

Notre SCPI remporte deux nouveaux prix :

- **Le Revenu : TROPHÉE D'OR DES MEILLEURES SCPI DIVERSIFIÉES**
- **Mieux Vivre Votre Argent : GRAND PRIX DE LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE (2<sup>ème</sup>)**



LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Évolution du capital

AU 30/06/2024

Nombre d'associés : 1 797  
Nombre de parts : 340 490  
Capital social : 68 098 000 €  
Capitalisation : **87 846 420 €**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DU 01/04/2024 AU 30/06/2024

Émissions de parts nouvelles : 8 996  
Nombre de parts cédées de gré à gré : 0  
Souscriptions compensées par des retraits : 106  
Demandes de retraits en suspens : 0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI)<sup>1</sup> 5 ans : 5,91 %  
Taux de distribution<sup>2</sup> : un dividende de 3,96 €/part, soit un taux de distribution de **6,14 %**  
Variation du prix moyen de la part (VPM)<sup>3</sup> : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période  
Taux d'endettement : 2,08 %  
Valeur de reconstitution : 266,45 € (au 31/12/2023)

Fiscalité

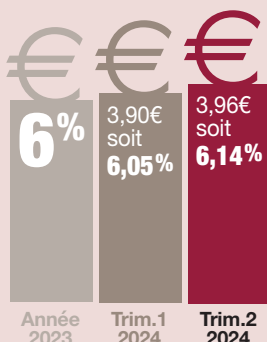
Valeur IFI 2024 : 218,56 € / part

RAPPEL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 12 avril au siège de la Société à Nancy. L'ensemble des résolutions présentées ont été approuvées et la Société de Gestion remercie l'ensemble des associés pour leur confiance. En découle la nouvelle architecture de frais :

- Commission de souscription réduite de 10% HT à 8% HT
- Commission d'acquisition et de cession d'actifs : 2% HT
- Honoraires de suivi de travaux hors entretien courant : 5% HT
- Honoraires de gestion inchangés : 8% HT

Revenus distribués par 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.

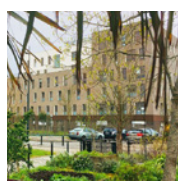
(2) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(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** : 102  
**Taux d'occupation financier (TOF)** <sup>4</sup> : 97,93 %  
**Taux de recouvrement** au 2<sup>e</sup> trimestre : 98,85 %  
**Locaux vacants** :  
 - 208 m<sup>2</sup> à Echirolles  
 - 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence  
 - 135 m<sup>2</sup> à Metz  
 - 105 m<sup>2</sup> à Strasbourg  
 - *Sous compromis* : 116 m<sup>2</sup> à Lille  
**Locations/relocations** :



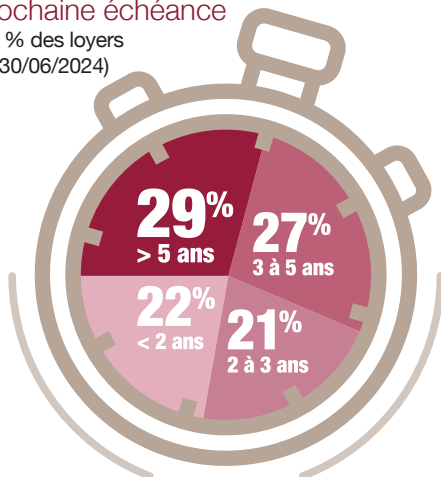
**NANTES** : VITALLIANCE, locataire en 1<sup>er</sup> étage prend à bail, en complément, les locaux libérés par LA VILLE DE NANTES à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024. Il occupera 291 m<sup>2</sup> au total.



**NANCY** : renouvellement du bail MISS NUMERIQUE sur 318 m<sup>2</sup> de surface commerciale pour une nouvelle durée ferme de 6 ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

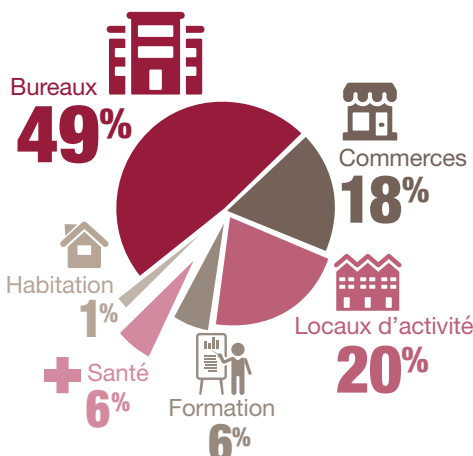
## Durée des baux

restant à courir avant  
prochaine échéance  
(en % des loyers  
au 30/06/2024)



## Répartition des actifs

(en % des loyers) au 30/06/2024



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### LIVRAISON LE 17 AVRIL 2024

Livraison de l'immeuble de 522 m<sup>2</sup> et mise à disposition au locataire **CYLLENE**, un des leaders nationaux du conseil en transformation digitale.  
 Montant de l'investissement : 1.2 M€.  
 Taux de rendement immobilier brut : 6.70%.



### LIVRAISON LE 27 JUIN 2024

Livraison de l'immeuble de 2 516 m<sup>2</sup> et mise à disposition aux locataires **IZI SOLUTIONS DURABLES**, filiale d'**EDF**, et **SIEMENS**, dans le cadre de baux long termes.  
 Montant de l'investissement : 6 M€.  
 Taux de rendement immobilier brut : 6.50%.

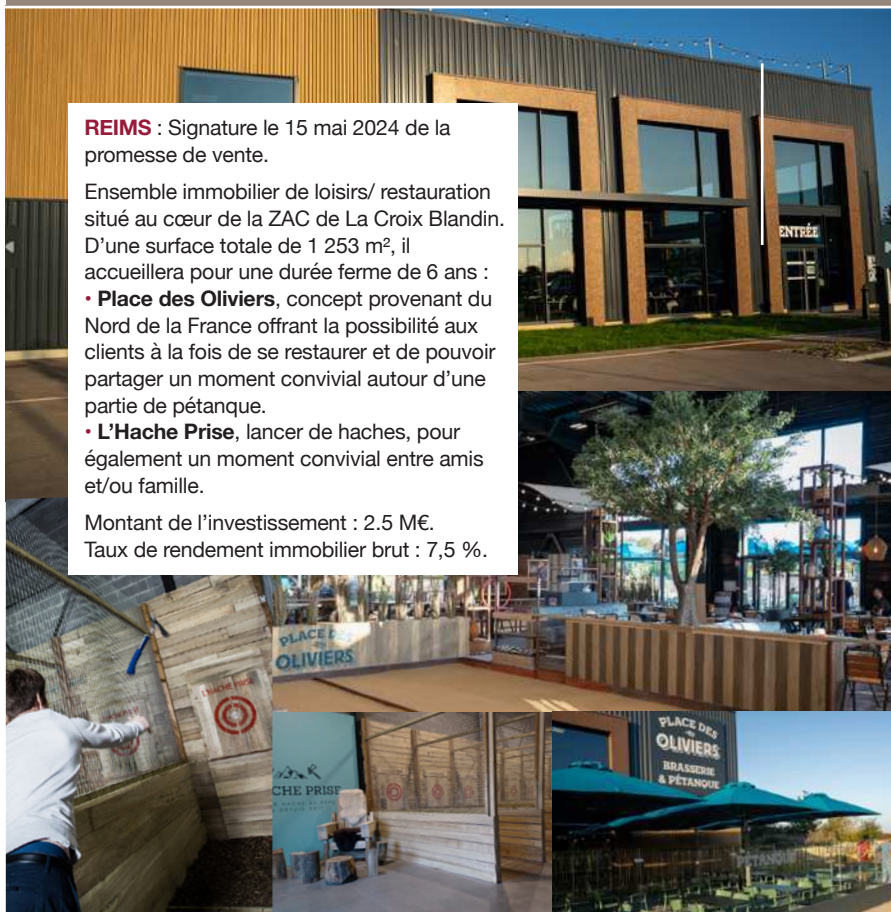
## SOUS COMPROMIS

**REIMS** : Signature le 15 mai 2024 de la promesse de vente.

Ensemble immobilier de loisirs/ restauration situé au cœur de la ZAC de La Croix Blandin. D'une surface totale de 1 253 m<sup>2</sup>, il accueillera pour une durée ferme de 6 ans :

- **Place des Oliviers**, concept provenant du Nord de la France offrant la possibilité aux clients à la fois de se restaurer et de pouvoir partager un moment convivial autour d'une partie de pétanque.
- **L'Hache Prise**, lancer de haches, pour également un moment convivial entre amis et/ou famille.

Montant de l'investissement : 2.5 M€.  
 Taux de rendement immobilier brut : 7,5 %.



## ARBITRAGE

### LILLE

Compromis de vente signé le 16 mai 2024 pour un lot de 116 m<sup>2</sup> vacant au prix de 197 K€. La réitération d'acte est prévue au plus tard en août 2024.

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



## Mémo-info

### SCPI à capital variable

Valeur de part = 258 €

(200 € de nominal / 58 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 032 €

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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](http://www.foncières-et-territoires.com)

### 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<sup>er</sup> jour du 5<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 8% :

Prix de souscription : 258,00 €

- Commission de souscription : 20,64 €

= Prix de retrait : 237,36 €.

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%

### Conseil de Surveillance

• ALPTIS ASSURANCES (J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances

• GANDIT Pierre  
Cadre bancaire

• LAMOUROUX Roland  
Investisseur privé

• NUIRY Jean-Bernard  
Retraité - Délégué Fondation du Patrimoine Rhône Alpes

• 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  
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<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'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<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 nu-proprétaire 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