Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

cap foncières & territoires

Bulletin trimestriel de votre SCPI

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2021
PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2021

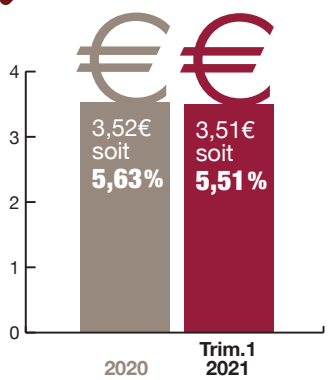
#01 2021

Chiffres-clés de la SCPI

30 millions d'euros investis

41 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

LE MOT DU **PRÉSIDENT**

Cap Foncières & Territoires : **toute l'équipe sur le pont**

Lorsque j'ai décidé il y a 7 ans de lancer Foncières & Territoires dans le monde de la SCPI, j'ai souhaité constituer un véhicule d'investissement non spécialisé et diversifié en immobilier d'entreprise, avec des locaux de production, des commerces et des bureaux. La spécificité était la collecte d'une épargne dans nos régions réinvestie sur les territoires où nous vivons et travaillons. De ce fait, nos clients épargnants sont acteurs économiques sur leurs territoires.

Aussi, en adéquation avec cette philosophie, notre modèle d'investissement mis en place pour la SCPI Cap Foncières & Territoires a donc consisté en un grand nombre d'acquisitions puisque votre SCPI détient **23 immeubles** pour plus de **40 locataires**, sa capitalisation avoisinant les **30 millions d'euros**. Si ce modèle rend plus complexe la gestion au quotidien, cette hyper **mutualisation** est ô combien **résiliente** dans cette période COVID que nous vivons depuis plus d'un an.

Dans cette période contraignante, nous nous sommes rapidement adaptés avec :

- Toujours plus de **digitalisation** : réunions en visioconférence avec nos partenaires de distribution et prestataires, webinaires, nouveau site internet, investissement en ligne avec signature électronique. Sur ce dernier point, il me semble que la SCPI est parfaitement adaptée à une collecte 100% digitalisée. La SCPI est le « click & collect » de l'immobilier.
- De **nouveaux investissements diversifiés et sécurisés** : les 3 dernières acquisitions de notre SCPI emploient intégralement la collecte au 31 mars 2021.

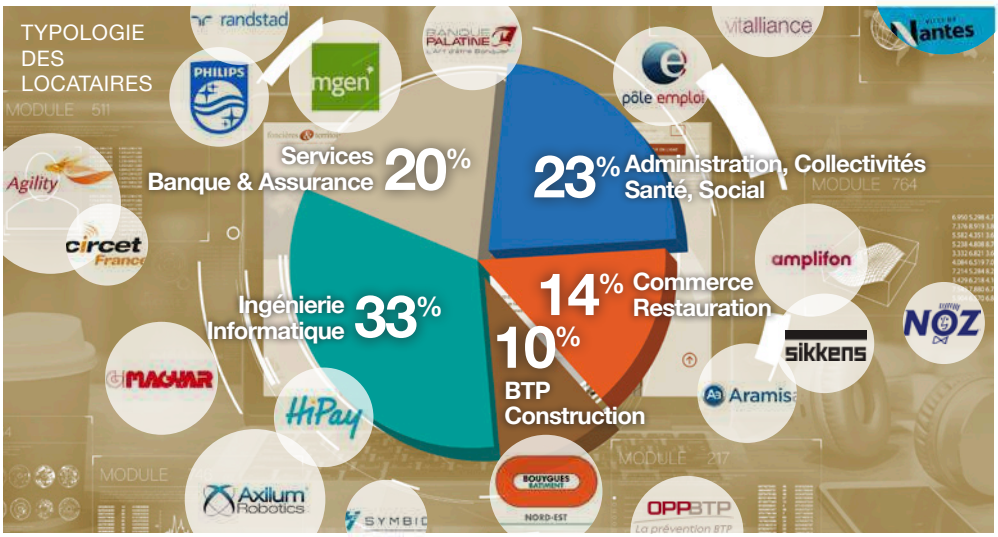
> Un investissement **sécurisé** sur Vienne avec un excellent locataire : Pôle Emploi sur 5 ans de bail dans un bel immeuble construit par le groupe Duval il y a 7 ans.

> Un investissement **sécurisé** sur Strasbourg avec un clé en main locatif qui sera livré début juin 2021 à Axians (Vinci Energie), spécialisé dans les réseaux, la mobilité, la cybersécurité sur un marché à fort potentiel.

> Un investissement **sécurisé** avec la construction sur le campus de Nancy-Brabois d'un immeuble d'enseignement de 1 702m² pour le CESI, école d'ingénieurs, dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes. Cette immeuble phare pour le CESI baptisé «Orion» est en cours de construction par SPIE Batignolles et il regroupera des salles de cours, numéri-lab, fab-lab, et ouvrira ses portes aux jeunes étudiants en formation continue et en alternance à la rentrée de septembre.

Tous ces développements de notre SCPI Cap Foncières & Territoires ont été rendus possibles grâce à l'implication de l'ensemble des salariés et associés de votre société de gestion dans une période encore compliquée pour un fonctionnement optimal et je les en remercie.

Frédéric DURAND
Président



foncières & territoires
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

www.foncieres-et-territoires.com

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

#01 / 2021

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

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2021 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2021

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 = 1 020 €

Délai de jouissance :
1er jour du 3ème 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.foncieres-et-territoires.com***

Actualité du trimestre

Référencement en assurance vie de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Nous avons plaisir de vous informer que depuis février notre SCPI est éligible au contrat d'Assurance Vie UNEP EVOLUTION auprès de la compagnie d'assurance PREPAR VIE. Ce contrat est commercialisé via un réseau de conseillers en gestion de patrimoine à partir de 50K€ d'investissement.

Notre SCPI s'adapte donc à toutes les typologies d'investisseurs pour répondre à leurs différents objectifs patrimoniaux.

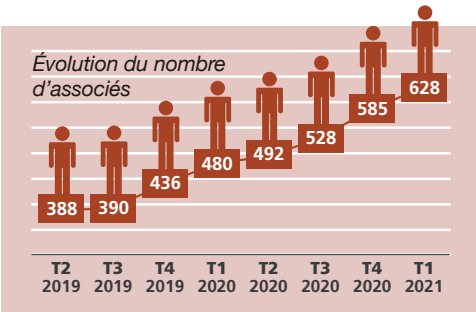
Elle est désormais accessible :
- En direct
- A crédit
- En démembrement : temporaire ou viager
- Via les versements programmés
- 100% digitalisée
- En assurance vie

Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Évolution du capital

AU 31/03/2021

Nombre d'associés 628



Nombre de parts 122 699
Capital social ..... 24 539 800 €
Capitalisation ..... **31 288 245 €**

DU 01/01/2021 AU 31/03/2021

Émissions de parts nouvelles 12 511
Souscriptions compensées par des retraits 0
Demandes de retraits en suspens 0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) [2] 5 ans : 5,38%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) [3] : Un dividende de 3,51 €/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,51%**

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 : 10,13%

Données locatives

Nombre de locataires 41
Taux d'occupation financier (TOF) [1] ..... 99,59 %
Taux de recouvrement du 1er trimestre ..... 97,10 %
Locaux vacants : un lot de bureaux de 105 m² dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe
Locations/relocations ..... *Sans objet ce trimestre*

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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

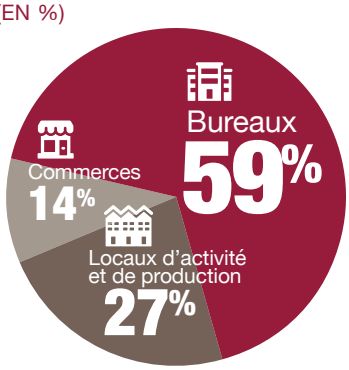
#01 / 2021

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

PÉRIODE ANALYSÉE : JANVIER À MARS 2021 // PÉRIODE DE VALIDITÉ : AVRIL À JUIN 2021

Évolution du patrimoine

CATÉGORIES DE LOCATAIRES (EN %)



Acquisitions

THYEZ // Vallée de l'Arve
Ensemble immobilier à usage industriel implanté au cœur de la Vallée du décolletage en Haute-Savoie
Date d'acquisition : 01/03/2021
Locataire : FP Hydraulique
Surface : 1 825 m²
Investissement : 1,3 M€
Taux de rendement immobilier : 9.37 %*

VIENNE // Jazz Parc
Bureaux et espaces d'accueil
Date d'acquisition : 15/03/2021
Locataire : PÔLE EMPLOI
Surface : 1 414 m²
Investissement : 3,3 M€
Taux de rendement immobilier : 6.47 %*

Cession

NANTES // Immeuble Europa

Dans le cadre d'une réorganisation interne, notre locataire, l'Institut Public OSENS (locaux médico-sociaux) a souhaité quitter prématurément les 750 m² de bureaux qu'il occupait.

La solution trouvée a été la cession du lot à la Région Pays de la Loire le 1er mars 2021 au prix de 1 740 000 € conforme à la dernière valeur d'expertise.

Suivi d'actif

NANCY // Brabois : construction du centre de formation CESI

Les travaux de construction du bâtiment de 1702 m² sont en cours avec pour objectif la livraison au locataire CESI (Centre d'enseignement supérieur et de formation professionnelle), de ses locaux pour la rentrée de septembre 2021.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

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

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Informations générales de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Souscription des parts

Valeur de part = 255€ (200€ de nominal / 55€ de prime d'émission).
Souscription minimum : 4 parts = 1 020€.
Délai de jouissance : 1er jour du 3ème 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er janvier 2018.
La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1er septembre 2013 d'un abattement :
- de 6 % par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention inclue ;
- de 4 % la 22ème année de détention.
Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1er septembre 2013 également d'un abattement de :
- de 1,65% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention inclue,
- de 1,60% pour la 22ème année de détention,
- de 9% par an au-delà de la 22ème 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 1er 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 1er 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.

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 1er octobre 2013