

PÉRIODE ANALYSÉE : AVRIL À JUIN 2022  
PÉRIODE DE VALIDITÉ : JUILLET À SEPTEMBRE 2022

Chiffres-clés  
de la SCPI

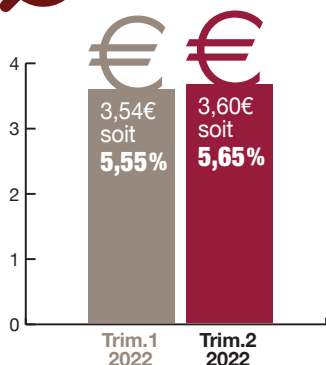
51 millions  
d'euros de  
capitalisation

1007  
associés

62 locataires



REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

Notre SCPI  
poursuit  
sa croissance

Les chiffres au 30 juin parlent d'eux-mêmes, notre SCPI gagne en visibilité et poursuit sa croissance à tous les niveaux :

• **Croissance du nombre d'épargnants :** la barre des 1 000 associés a été dépassée au 30 juin !

1 007 associés nous ont fait confiance, c'est 18% de plus qu'au 31 décembre 2021. Leurs conseils et nos partenaires de distribution sont également de plus en plus nombreux.

• **Croissance de la collecte :** 8,8 M€ collectés depuis le 1<sup>er</sup> janvier, ce qui porte la capitalisation de notre SCPI à plus de 51 M€.

• **Croissance du taux de distribution** avec 5,65% sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

• **Croissance du nombre de locataires :** notre SCPI compte désormais 62 locataires

exerçant des activités économiques et de services très diversifiées, comme nous pouvons le voir dans le graphique ci-dessous.

Cette hyper-diversification et cette mutualisation sont à mon sens le gage d'une sécurité renforcée de votre SCPI CAP Foncières &



Territoires dans une économie très volatile.

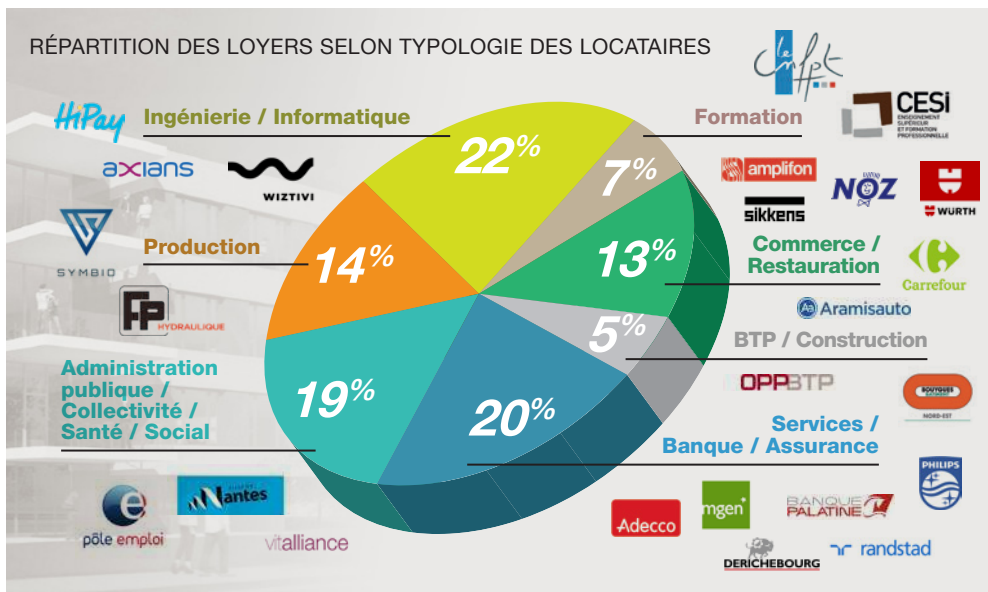
Rappelons que la recette du succès d'une SCPI réside en l'équilibre collecte / investissement pour ne pas diluer le rendement. Il est à noter que cette belle collecte est d'ores et déjà employée.

En ce qui concerne nos investissements futurs, nous poursuivons notre objectif de diversification du patrimoine de votre SCPI en investissant notamment dans des locaux commerciaux et de proximité comme le bel immeuble commercial neuf en Pays d'Aix sur Vitrolles regroupant un Carrefour Market, une pharmacie, une boulangerie et un centre de soins en bordure de l'étang de Berre.

Ces dernières acquisitions, couplées à une hausse des loyers indexés, laissent présager la poursuite des bonnes nouvelles sur les prochains trimestres...

Frédéric DURAND  
Président de Foncières & Territoires

RÉPARTITION DES LOYERS SELON TYPOLOGIE DES LOCATAIRES



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
- SOCIÉTÉ CIVILE VAN HOFF-VAN DIJCK-TIESSEN (Henri TIESSEN) Investisseur privé

Commissaire aux comptes

MAZARS

Expert immobilier

GALTIER EXPERTISES

Dépositaire

ODDO BHF

(à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022)

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

Assemblée générale annuelle de la SCPI le 30 juin

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 30 juin au siège à Nancy.

Sur les 986 associés convoqués, 12 étaient présents à l'assemblée, 181 avaient donné pouvoir ou retourné leur bulletin de vote, ce qui représente un beau quorum de **41,08% des droits de vote**.

L'ensemble des résolutions présentées ont ainsi été approuvées et la Société de Gestion remercie l'ensemble des associés pour leur confiance renouvelée.

Le 27 juin, au préalable, et tenant compte de la situation sanitaire encore compliquée, les équipes de Foncières & Territoires ont présenté le bilan de l'année 2021 et les perspectives 2022 de notre SCPI via un webinaire. Pour celles et ceux qui n'auraient pu y assister, vous pouvez visionner le replay via le lien suivant :



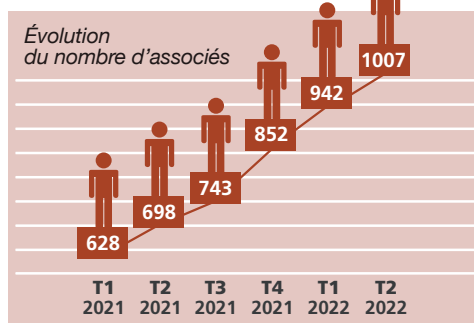
Retour sur l'Assemblée générale  
<https://www.youtube.com/watch?v=JNFpiOg9Js>



Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Évolution du capital

AU 30/06/2022



Nombre d'associés	1007
Nombre de parts	200237
Capital social	40 047 400 €
Capitalisation	51 060 435 €

DU 01/04/2022 AU 30/06/2022

Émissions de parts nouvelles	18234
Souscriptions compensées par des retraits	... 208
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,50%
- Taux de distribution <sup>3</sup> :
- Un dividende de 3,60 €/part, soit un taux de distribution de **5,65%**
- 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 : 3,91%

Données locatives

- Nombre de locataires ..... 62
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 98,16 %
- Taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre ... 99,28 %
- Locaux vacants :
- 1 lot de bureaux de 308 m<sup>2</sup> détenu à Lyon par la SCI 35 place Bellecour - sous compromis /
- 1 lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles
- Locations/relocations : sans objet

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.

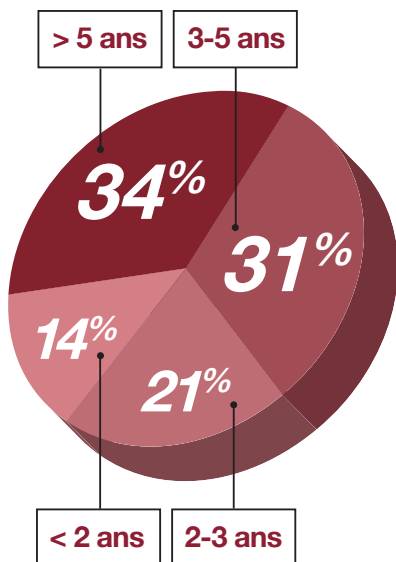
(4) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.





## Évolution du patrimoine

### Durée des baux restant à courir



### Acquisitions



#### ECHIROLLES //

#### Grenoble Alpes Métropole

Acquis le 30/05/2022.

Ensemble de cellules commerciales d'une surface totale de 1700 m<sup>2</sup>.

Locataires : Sikkens, CTA, Papier rusé et Martial Gym.

Investissement : 2 M€.

Rendement brut immobilier : 6,89%.



#### GRENOBLE // Centre-ville

Acquis le 30/05/2022.

Immeuble mixte commerces de proximité / habitation d'une surface totale de 900 m<sup>2</sup>.

Locataires : boulangerie, agence immobilière, alimentation bio.

Investissement 2 M€.

Rendement brut immobilier : 4,31%.



#### NANCY //

#### Zone d'activités Capindus

Acquis le 01/04/2022.

Local d'activités de 685 m<sup>2</sup>.

Investissement : 776 K€.

Rendement brut immobilier : 6,96%.



### Cession

Le 13/06/2022, cession d'un lot de 124 m<sup>2</sup> à NANTES au prix de 240 000 €.

### En cours d'acquisition

#### PAYS D'AIX // VITROLLES

Compromis signé le 07/07/2022.

Ensemble de commerces de proximité neufs d'une surface totale de 880 m<sup>2</sup>.

Locataires : boulangerie (en cours de négociation), pharmacie, Carrefour Market et Institut de beauté.

Investissement : 2,3 M€.

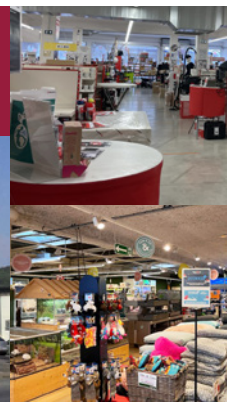
Sur la base d'un taux de rendement brut immobilier de 6,60%.



#### THONVILLE // Proche Luxembourg

Ensemble immobilier composé de cellules commerciales et bureaux de 2000 m<sup>2</sup>.

Investissement : 4,2 M€.



#### NANCY // Zone d'activités Capindus

Acquis le 01/07/2022.

Local d'activités de 716 m<sup>2</sup>.

Investissement : 748 K€. Sur la base d'un rendement brut immobilier de 7,36%.



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.