

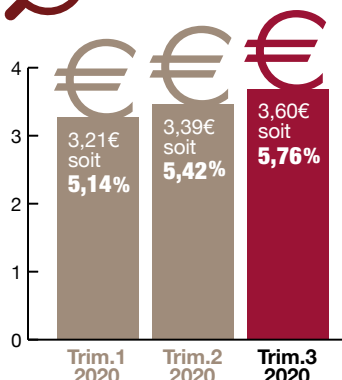
### Chiffres-clés de la SCPI

25 millions  
d'euros  
investis

40 locataires



#### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

### LE MOT DU PRÉSIDENT

## Cap Foncières & Territoires contre vents et marées

**Ce bulletin d'informations vise à vous faire part de l'état financier et des actions du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020. Dans le contexte particulier qui perdure et qui affecte notre activité économique, nous redoublons de prudence dans notre analyse du portefeuille de votre SCPI, et des prévisionnels que nous pouvons réaliser... pas d'alarmisme toutefois !**

Notre vigilance a porté et porte toujours sur le règlement des loyers ; nous avons maintenu le comité locatif hebdomadaire mis en place sur le 2<sup>ème</sup> trimestre. Notre proximité avec les locataires a été payante puisque les 8 locataires avec lesquels nous avions protocolé des reports de loyers sur les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres ont tenu leurs engagements. Pour preuve un taux de recouvrement qui avoisine les 100% au 30 septembre, et ce compris les reports de loyers « covid ».

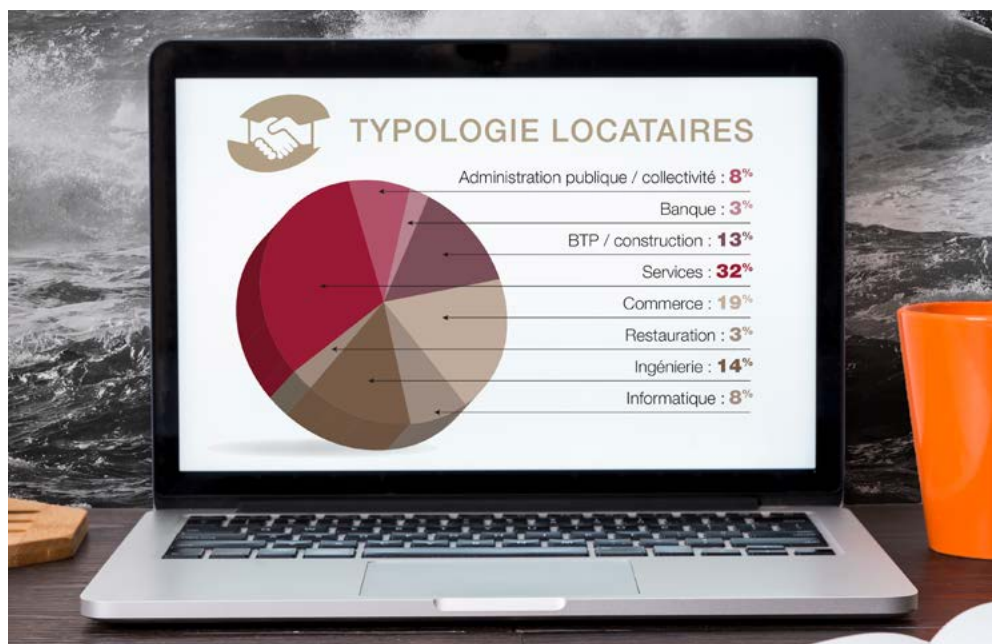
En investissements, nous sommes désormais plus prudents sur les bureaux et commerces, notre analyse étant encore plus poussée qu'auparavant sur les activités des locataires et leurs implantations géographiques. Le sujet du télétravail et de la libération potentielle de m<sup>2</sup> préoccupe beaucoup la profession et les investisseurs. Nous sommes à ce jour moins concernés, nos locataires étant situés sur des métropoles françaises peu impactées par le phénomène, contrairement à Paris et Ile de France. Pour exemple, la MGEN prend à bail 450 m<sup>2</sup> de bureaux dans notre immeuble de Dijon centre Gare, aux côtés de MAGYAR et BOUYGUES BATIMENT NORD EST.

Quant aux perspectives d'investissement, nous axons plus volontiers notre prospection et nos engagements sur des locaux d'activité et de stockage sur lesquels nous constatons une commercialisation très dynamique :

- nous avons été livrés d'un local d'activité loué à GCI sur Hexapôle à Chambéry qui compte 30 entreprises sur 6 000 m<sup>2</sup> de locaux,
- nous sommes en négociation avancée pour l'acquisition de locaux d'activité au nord de Grenoble et au sud de Lyon.

En parallèle des activités immobilières, nous sommes satisfaits côté épargne des retours positifs d'adhérents à l'épargne programmée, pour qui les premiers prélèvements ont été effectués avec succès le 5 septembre. Toujours à l'affût de nouvelles solutions d'épargne en SCPI, je suis heureux de vous annoncer que le référencement de notre SCPI en assurance-vie est pour bientôt...

Frédéric DURAND  
Président



CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALES

L'Assemblée Générale de notre SCPI en date du 6 juillet 2020 a procédé au renouvellement de son Conseil de Surveillance qui est composé de :

- **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**

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.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)  
ainsi que sur l'espace Associés.

## Actualités du trimestre

Notre nouveau  
site internet  
est en ligne !

Intuitif, interactif et utile pour nos  
associés et nos partenaires, ce  
nouveau site a été repensé pour  
faciliter l'accès aux informations, et  
offrir une meilleure expérience de navigation.

Retrouvez toutes les actualités de notre société  
de gestion, la composition du patrimoine ainsi que  
les différentes modalités de souscription à la SCPI  
Cap Foncières & Territoires.

La SCPI Cap Foncières & Territoires  
primée !

Chaque année ToutSurMesFinances.com récompense les meilleures SCPI du marché.

La SCPI Cap Foncières & Territoires reçoit cette année le TOP de bronze dans la catégorie Prix du jury « Relance dans les territoires », prix « récompensant les acteurs qui investissent dans les territoires, afin de les mettre en lumière et de favoriser une épargne qui s'inscrit dans une logique de proximité. »

## Les données de la SCPI Cap Foncières &amp; Territoires

## Évolution du capital

AU 30/09/2020

Nombre d'associés .....	528
Nombre de parts .....	101 660
Capital social .....	20 332 000 €
Capitalisation .....	<b>25 415 000 €</b>

DU 01/07/2020 AU 30/09/2020

Émissions de parts nouvelles .....	6 911
Souscriptions compensées par des retraits ....	198
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> : 5,30%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,60 €/part, soit un taux de distribution  
sur valeur de marché (TDVM) de **5,76%**

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 : 10,12%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	40
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	99,55 %
Taux de recouvrement .....	99 %
Locaux vacants : un lot de bureaux de 105 m <sup>2</sup> dans l'immeuble détenu par la SCI F&T 21 Europe	
Locations/relocations .....	0

## Fiscalité

Valeur IFI : aucune cession n'ayant été enregistrée  
sur notre SCPI, nous proposons que la valeur IFI  
soit la valeur de retrait, soit 225 € / part.

## Mémo-info

SCPI à capital variable

Valeur de part = 250 €

(200 € de nominal / 50 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 000 €

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription

(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.



## Évolution du patrimoine

### En prospection

Prospection active à **Lille** : lots de bureaux.



### En cours de négociation avancée



## FOCUS sur 3 locaux d'activités



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

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



**ASOFLUID**  
*Maître en mouvement*

**Salon de Provence // Innovespace**

Local d'activité neuf de 438 m<sup>2</sup> dans un parc arboré, clos et sécurisé.  
Locataire : AS FLUID, spécialisé dans la mise en mouvement des fluides auprès des industriels.



**MCI**

**Nancy - Heillecourt //**

Immeuble mixte bureaux et activité de 1010 m<sup>2</sup>.  
Locataire : MCI, anciennement Johnson Controls, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle.



**GCI**

**Chambéry // Hexavillage**

Locaux neufs pour une superficie de 336 m<sup>2</sup> et 1 place de parking électrique dans un éco-parc d'activités de grande qualité environnementale.  
Locataire : GCI, filiale d'Eiffage spécialisée dans le béton.



## 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 = 250€ (200€ de nominal / 50€ de prime d'émission).  
Souscription minimum : 4 parts = 1 000€.  
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 : 250,00€  
– Commission de souscription : 25,00€  
= Prix de retrait : 225,00€.

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 vénale unitaire de chaque part correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédant 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.