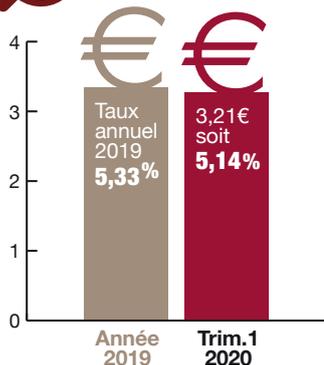


## Chiffres-clés de la SCPI

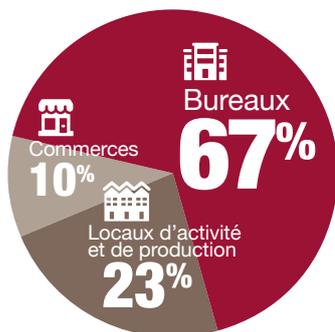
22 millions  
d'euros  
investis

38 locataires

### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



### CATÉGORIES DE LOCATAIRES (EN %)



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

foncières  
& territoires

L'INVESTISSEMENT  
IMMOBILIER DURABLE

www.foncières-et-territoires.com



## LE MOT DU PRÉSIDENT

# Cap Foncières & Territoires maintient le cap !

Ce bulletin d'informations vise à vous faire part de l'état financier et des actions au 30 mars 2020. Vous noterez dans les pages qui suivent que le 1<sup>er</sup> trimestre se solde par un bilan positif, tant en matière de collecte que de revenus et de projets d'investissements.

A l'heure où nous éditons ce document, cela fait maintenant 2 mois que nous vivons la crise sanitaire COVID 19 ; je tenais donc à vous rassurer sur la qualité de la gestion de notre SCPI Cap Foncières & Territoires dans ce contexte inédit.

**Depuis 23 ans, nous assurons une relation de proximité avec nos clients locataires et épargnants...**

Véritables acteurs de la gestion en immobilier d'entreprise, nous avons déjà su dépasser plusieurs crises économiques et nous sommes parés à dépasser cette nouvelle crise Covid 19 de 2020 !

Par ses implantations multi-sites, la digitalisation est le maître mot chez Foncières & Territoires et les équipes étaient déjà habituées aux outils de travail et de communication à distance, ce qui nous permet de maintenir une gestion opérationnelle des dossiers.

**Notre SCPI Cap Foncières & Territoires est solide et passera le cap de cette crise.**

### • Des actifs essentiellement tertiaires et bien placés

Nous réalisons chaque semaine une cartographie du risque locatif afin d'estimer l'impact de cette crise sur les revenus de notre SCPI.

Les actifs les plus touchés du point de vue économique par Covid 19 sont les commerces et les hôtels. Or, notre SCPI ne détient aucun hôtel et une faible part de commerces (10%), qui plus est sont de grandes enseignes nationales moins impactées.

Le patrimoine de notre SCPI est essentiellement constitué de bureaux (67%), une trentaine de lots, pour l'essentiel en copropriété, dans des immeubles bien situés dans des métropoles dynamiques.

Nous poursuivons nos investissements sur des locaux de production et d'activité 4.0, anticipant un retour d'une partie de la production sur le territoire français ; pour exemple, un compromis a été signé début mars pour l'acquisition de locaux de production de moteurs à hydrogène sur Grenoble pour un grand groupe de l'automobile.

La quote part de locaux de production de notre SCPI représentera donc 23% à fin juin.

### • Des locataires que nous connaissons bien et que nous souhaitons accompagner

Peu d'activités de nos locataires ont été identifiées comme étant directement impactables par la crise Covid 19, comme en témoigne la cartographie des

risques locatifs actualisée le 1<sup>er</sup> avril 2020 (en % des loyers) :

- 74% des loyers du T2 seraient assurés,
- 16% sont qualifiés de risque moyen ;
- 10% en risque élevé.

**À ce jour, la totalité des loyers du premier trimestre 2020 ont été encaissés et 60% des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre ont été réglés par les locataires.**

Nous connaissons bien nos locataires depuis de nombreuses années. C'est pourquoi nous avons une démarche pro-active et de solidarité envers eux en leur proposant un règlement mensuel des loyers, le cas échéant une politique de suspension des loyers voire annulation des loyers en cas de situation de trésorerie particulièrement tendue mais que l'on sait temporaire, assortie d'un engagement de maintien dans nos locaux. Car l'essentiel est que nos immeubles soient remplis !

### • Une gestion financière en conséquence

Cap Foncières & Territoires a distribué 5,33% sur l'année 2019.

Le dernier prévisionnel de distribution de notre SCPI, laisse présager un maintien de distribution de l'ordre de 5% sur l'année, en conservant des réserves pour les trimestres à venir.

Pour maintenir ces taux de distribution sur 2020, nous avons notamment procédé au décalage d'échéances de prêt sur les deux trimestres à venir. Par ailleurs, gage d'une grande confiance que vous avez en notre SCPI, nous n'avons reçu aucune demande de retrait sur nos 480 associés à ce jour.

### • Et toujours des perspectives...

Nous poursuivons nos « chantiers » :

- la mise en place des versements programmés est prévue sur le 3<sup>ème</sup> trimestre,
- nous poursuivons les négociations avec les compagnies d'assurances pour le référencement de notre SCPI,
- nous visons le label ISR (investissement socialement responsable).

J'espère par le partage de notre analyse vous avoir rassurés sur la qualité de notre SCPI et la pérennité de son rendement au-delà de la crise que nous vivons actuellement.

Prenez soin de vous, **NOUS GARDONS LE CAP !**

Frédéric DURAND

CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALESMembres du Conseil de  
Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncière
- **CHEVRY Jean-Luc** (Président)  
Conseil
- **CACCIUTOLO Christian**  
Président UNEP
- **DEFOUG Pierre-Olivier**  
DG Société Capital Investissement
- **LECOMTE Patrick**  
Dirigeant de société
- **ARDUINI Serge**  
Retraité (cadre commercial)
- **COURTOIS Evelyne**  
Retraîtée (pharmacienne)

Commissaires  
aux comptes

- Cabinet **BATT AUDIT** (Nancy)
- Cabinet **MAZARS** (Nantes)

Expert immobilier

**GALTIER EXPERTISES**

Dépositaire

**SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICES**

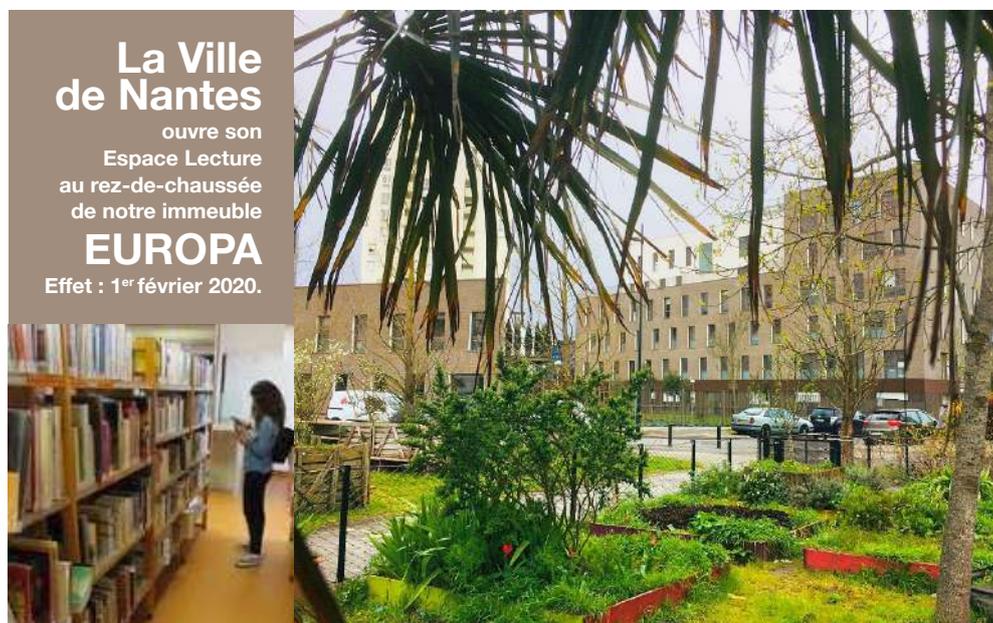
Les performances passées ne  
préjugent pas des performances  
futures.



**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



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

## Évolution du capital

AU 31/03/2020

Nombre d'associés .....	480
Nombre de parts .....	93 264
Capital social .....	18 652 800 €
Capitaux collectés .....	<b>23 316 000 €</b>

DU 01/01/2020 AU 31/03/2020

Émissions de parts nouvelles .....	6 685
Souscriptions compensées par des retraits .....	0
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> :  
Non significatif

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,21 €/part, soit un taux de distribution  
sur valeur de marché (TDVM) de **5,14%**

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 : 12,53%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	38
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	100 %
Taux de recouvrement .....	97,34 %
Locaux vacants .....	0
Locations/relocations .....	Location 116m <sup>2</sup> Immeuble Europa Nantes à la Ville de Nantes

## 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 construction



Suivi de la construction de l'immeuble de l'agglomération nancéienne : le permis de construire a été obtenu le 28 avril 2020. Compte tenu du contexte Covid 19, son instruction a pris un peu de retard et la construction du bâtiment bas carbone d'environ 1700m<sup>2</sup>, devrait démarrer finalement en septembre 2020 pour être livré 7 mois plus tard au locataire, CESI, dans le cadre d'un bail de 11 ans et 6 mois.

*Campus d'enseignement supérieur et de formation professionnelle, CESI poursuit sa mission sociétale en permettant à des étudiants, alternants et salariés de devenir acteurs des transformations des entreprises et de la société, grâce à ses écoles et activités.*

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

### Sous compromis



**GRENOBLE Fontaine**

Le 13 mars 2020.  
Locaux d'activité et de production de 3467m<sup>2</sup>.  
Bail commercial de 6 ans fermes depuis le 01/01/2019.  
Prix AEM : 2 775 000 €.   
Taux de rendement brut : **8,5%**.  
Locataire : Symbio.







*SYMBIO a été créée en 2010 à Grenoble. Depuis novembre 2019, la société est détenue à parts égales par Faurecia et Michelin. Symbio, dont l'ambition est de devenir un leader mondial de la mobilité hydrogène, conçoit, produit et commercialise sa technologie pour véhicules légers et commerciaux, bus et camions, ainsi que pour divers véhicules électriques. Elle met aujourd'hui son expertise à la disposition des constructeurs du monde entier au travers de sa gamme de systèmes hydrogène pré-validés et pré-intégrés.*

Les locaux de production que va acquérir la SCPI pour fin mai ont été intégralement réaménagés pour les besoins de Symbio sur 3500 m<sup>2</sup> avec 2740 m<sup>2</sup> de locaux de production et d'ateliers mais également 760 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux. Cette usine de production 4.0 est parfaitement située au cœur du bassin d'emploi de Grenoble, sur la ligne A du Tram et à proximité de l'autoroute A480, en cours d'élargissement.

### En prospection avancée



**GRENOBLE Centralp**



Lot de bureaux de 306m<sup>2</sup> + 10 places de parking, au sein d'un immeuble neuf (promoteur Ferrier & Associés). Livraison prévue Novembre 2020. Bail de 6 ans fermes. Sur la base d'un taux de rendement brut de **7%**. Locataire : AEDVICES Consulting.

*AEDVICES Consulting est une société d'ingénierie experte en vérification et conception microélectronique. Leurs domaines d'interventions sont variés et vont de l'intelligence artificielle au spatial, en passant par l'énergie. Déjà implanté sur le Parc d'activités économiques de CENTRALP, situé à 15 mn de Grenoble .*



## 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 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.