

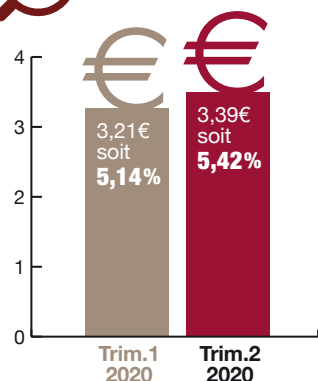
## Chiffres-clés de la SCPI

25 millions  
d'euros  
investis

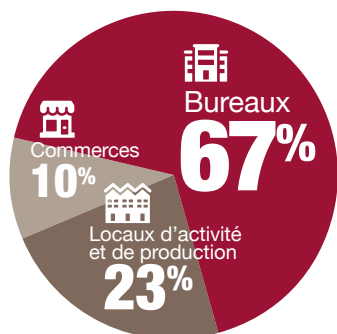
40 locataires



### 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 passe le cap !

**Après le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020 qui a connu le confinement pour grande partie puis le déconfinement dans un contexte de crise sanitaire sans précédent, retour sur l'état financier et les actions de votre SCPI.**

Nous vous indiquions dans le précédent bulletin d'informations que le 1<sup>er</sup> trimestre se soldait par un bilan positif, tant en matière de collecte qu'en matière de revenus et de projets d'investissements. Nos prévisions pour le 2<sup>ème</sup> trimestre étaient également encourageantes, misant sur le savoir-faire de votre Société de Gestion pour gérer notamment la relation avec ses « clients-locataires ».

Et nous ne nous sommes pas trompés ! car sur le 2<sup>ème</sup> trimestre, nous avons protocolé avec 8 locataires sur les 40 et quasi exclusivement des reports de loyers, avec généralement 2 mois de loyers qui seront étalés sur les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2020. Seuls deux locataires se sont vus annuler 2 mois de loyers du fait de la fermeture de leurs établissements (commerces).

Je tiens donc à remercier tout particulièrement les équipes de gestion pour le travail de proximité avec les locataires qui a plus que jamais trouvé son sens. Le maintien du taux de distribution supérieur à 5% sur ce trimestre pourtant chahuté, est donc le fruit :

- d'une grande mutualisation et diversité d'actifs,
- d'une gestion de proximité avec les locataires et la tenue d'un comité locatif hebdomadaire visant à suivre de près les règlements des locataires en application des protocoles validés,
- d'une gestion financière fine.

Cette période difficile nous a confortés dans notre stratégie d'investissement avec une faible exposition aux commerces et un renforcement des acquisitions en locaux de production. Je rappelle la belle acquisition par notre SCPI en juin dernier sur Grenoble des locaux loués à Symbio, spécialisée dans les moteurs à hydrogène, filière plébiscitée par l'Union Européenne et le plan de relance français.

Sensibles à l'investissement socialement responsable, nous restons également vigilants sur la qualité du bâti mais aussi sur la qualité du locataire pour assurer l'objectif ultime : la pérennité du dividende versé aux épargnants.

Nous vous parlions de la mise en place des versements programmés sur le 3<sup>ème</sup> trimestre... Je suis heureux de vous annoncer que c'est d'ores et déjà possible : **entièrement automatisé et à partir de 3€ / jour, il vous est désormais possible de vous constituer une épargne immobilière régulière sur un support sécurisé qu'est la SCPI.** Pensez-y pour vous, votre retraite, vos enfants, petits-enfants et vos proches. Le service Épargne est à votre disposition !

Je suis donc fier de la qualité de la gestion de notre SCPI qui a su traverser cette crise sanitaire, et remercie les associés de leur confiance.

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.

## Actualité du trimestre

## Versements programmés

**La SCPI Cap  
Foncières & Territoires  
est désormais  
accessible  
à partir de 3€ / jour**

Se constituer progressivement  
un patrimoine immobilier

Les épargnants de la SCPI Cap Foncières & Territoires peuvent désormais souscrire à des parts de SCPI sous la forme de versements programmés. Ce nouveau schéma repose sur le prélèvement automatique d'une part minimum au prix unitaire de 250€ par trimestre.

Des avantages  
pour les épargnants

- Une solution simple et efficace dans sa mise en place,
- Une flexibilité de placement : accessible à tous et modulable en fonction de ses revenus,
- L'automatisation des versements permet de s'imposer une discipline d'investissement indolore,
- Traverser sereinement dans le temps les variations du marché de l'immobilier.

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

## Évolution du capital

AU 30/06/2020

Nombre d'associés .....	492
Nombre de parts .....	94947
Capital social .....	18 989 400 €
Capitalisation .....	<b>23 736 750 €</b>

DU 01/04/2020 AU 30/06/2020

Émissions de parts nouvelles .....	1 683
Souscriptions compensées par des retraits .....	0
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> : 5,24%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,39 €/part, soit un taux de distribution  
sur valeur de marché (TDVM) de **5,42%**

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 : 10,30%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	40
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	100 %
Locaux vacants .....	0
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

Dossiers d'investissements à Lille et Nantes



### Nouvelle acquisition

#### GRENOBLE Fontaine



Locaux d'activité et de production de 3467m<sup>2</sup>.  
Date d'acquisition : 22 mai 2020.  
Bail commercial de 6 ans fermes depuis le 01/01/2019.  
Prix AEM : 2 775 000 €.  
Taux de rendement brut : 8,5%.  
Locataire : Symbio.



## FOCUS sur 3 actifs respectueux de l'environnement



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

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



#### Lyon : HIKARI Bâtiment à énergie positive

Nouvel espace urbain de Confluence, un morceau de ville futuriste dans le prolongement du centre-ville de LYON : HIKARI (« Lumière » en japonais), est le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe (photovoltaïque, cogénérateur, géothermie...).



#### Nantes : IMBRIKA Grand prix des Pyramides d'argent

393 m<sup>2</sup> de bureaux dans un immeuble livré en 2016, situé sur l'Île de Nantes et jouxtant le Quartier de la création et les nefs des Machines de l'Île.



#### Dijon : SIGMA II Bâtiment BREEAM

Restructuration de 2 plateaux de bureaux au sein du bâtiment iconique de l'ancienne tour Mercure du quartier gare de Dijon.

cap  
foncières &  
territoires

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.