

## Chiffres-clés de la SCPI

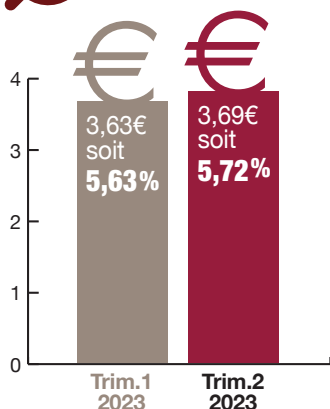
76,1  
millions  
d'euros de  
capitalisation

1500  
associés

102 locataires



## REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# Notre SCPI franchit des caps !

**Voilà l'été et les vacances sur le littoral français qui débutent pour certains !**

C'est le moment de déployer les voiles de notre SCPI, qui vient de passer plusieurs caps sur ce deuxième trimestre 2023 :

- Le **cap des 75 millions d'euros de capitalisation** et une collecte, maîtrisée et investie qui progresse de 28 % par rapport au premier semestre 2022.

- Le **cap des 1500 Associés** a été franchi en juillet ; bienvenue à nos nouveaux actionnaires.

- Le **cap des 100 locataires et des 40 000 m² de locaux loués** dépassé le 26 juin, avec un taux d'occupation financier avoisinant les 99%.

Ces bons chiffres sont le fruit d'un travail de qualité effectué au quotidien par les équipes de proximité des pôles Collecte, Investissement et Gestion.

Toutes les voiles de notre SCPI ont donc été déployées pour sélectionner de beaux investissements sur la route de la Méditerranée, avec l'immeuble « Le Quartz » à AIX EN PROVENCE

et sa centrale de production photovoltaïque de 43 kw en autoconsommation.

Nous avons poursuivi notre voyage sur la Seine, en nous arrêtant à ROUEN avec le programme W HUB développé par VINCI et loué à IZI by EDF, situé dans un parc forestier exceptionnel et disposant du label Biodiversity.

Ces deux immeubles aux grandes qualités techniques, très bien placés et labellisés, ont été acquis sur de bons taux de rendement avoisinant les 6,5% avec des valeurs intégrant le "repricing" du marché immobilier tertiaire actuel.

Vous retrouverez en page 3 les informations relatives aux dernières acquisitions qui contribuent une nouvelle fois à l'hyper-mutualisation de notre patrimoine avec de nouvelles belles signatures locatives.

Je vous souhaite un bel été.

Frédéric DURAND

Président de Foncières & Territoires

**Cap Foncières & Territoires de nouveau récompensée**

- Trophée d'Or des meilleures SCPI diversifiées décerné par le magazine LE REVENU
- SCPI Awards 2023 délivré par FINANCE HEROS

CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALES

## Conseil de Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **GANDIT Pierre**  
Cadre bancaire
- **LAMOUREUX Roland**  
Investisseur privé
- **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 SOGEFIC**  
(Dominique CHUPIN)  
Gestion de Valeurs Mobilières
- **SOCIÉTÉ CIVILE VAN HOFF-  
VAN DIJCK-TIESSEN**  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

Commissaire aux comptes  
**MAZARS**Expert immobilier  
**GALTIER EXPERTISES**Dépositaire  
**ODDO BHF**Mémo-  
info

## SCPI à capital variable

Valeur de part = 258 €

(200 € de nominal /  
58 € de prime d'émission)

Souscription minimum :

4 parts = 1 032 €

Délai de jouissance,  
à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 :  
**1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)

## L'actu Foncières &amp; Territoires

Assemblée Générale  
annuelle du 27 juin 2023

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 27 juin dans le cadre exceptionnel de l'Hôtel Dieu à Lyon. Sur les 1415 associés convoqués, 49 étaient présents à l'assemblée, 156 avaient donné pouvoir ou retourné leur bulletin de vote, ce qui représente un quorum de 37,34% 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.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé. Nous remercions les membres sortants pour leur collaboration les trois années passées et souhaitons la bienvenue aux nouveaux.

Augmentation du **délai de jouissance**

Notre SCPI profite depuis l'origine du délai de jouissance parmi les plus courts du marché, compris entre 2 et 3 mois (1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription). Si la collecte et l'investissement sont toujours à l'équilibre, les tensions inflationnistes tendent le marché immobilier qui prend du temps à "reprendre", et les délais de négociations et de répétitions d'actes d'acquisition s'allongent. Fort de ce constat, **Foncières & Territoires a décidé de porter le délai de jouissance au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la souscription (soit entre 4 et 5 mois) pour toutes souscriptions à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023.** Ceci permet à notre SCPI Cap Foncières & Territoires d'éviter un effet dilutif du rendement servi aux épargnants et de poursuivre sa stratégie d'investissement sur des actifs de qualité en saisissant les opportunités sur la base de taux de rendements bruts qui qui tendent à s'améliorer.

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

## Évolution du capital

AU 30/06/2023

Nombre d'associés .....	1 493
Nombre de parts .....	294 971
Capital social .....	58 994 200 €
Capitalisation .....	<b>76 102 518 €</b>

DU 01/04/2023 AU 30/06/2023

Émissions de parts nouvelles .....	21 703
Souscriptions compensées par des retraits ...	141
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Fiscalité

Valeur IFI 2023 : 215,90 € / part.

## Données locatives

Nombre de locataires .....	102
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	98,83 %
Taux de recouvrement du 2 <sup>e</sup> trimestre ....	98,61 %
Locaux vacants :	
- un lot de bureaux de 208 m <sup>2</sup> à Echirrolles	
- un lot de bureaux de 116 m <sup>2</sup> à Lille	
- un lot de bureaux de 120 m <sup>2</sup> à Vienne	
Locations/relocations :	sans objet.

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,71 %

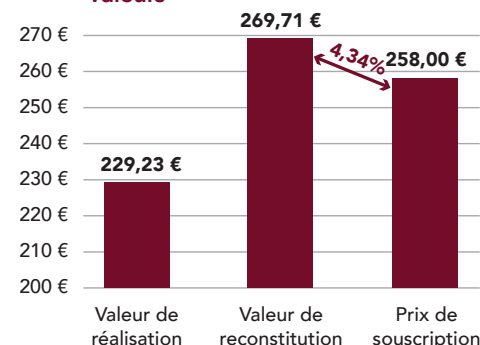
Taux de distribution <sup>3</sup> : Un dividende de  
3,69 €/part, soit un taux de distribution de **5,72 %**

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 : 2,65 %

Valeur de reconstitution : 269,71 €

## Valeurs



(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.

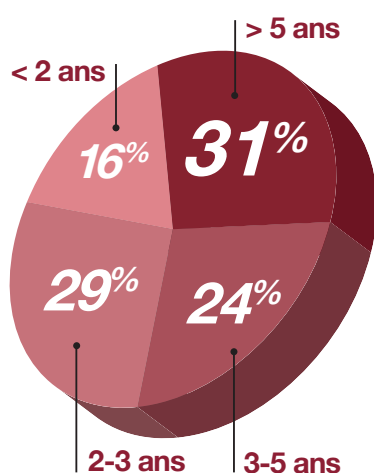
(4) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.





## Évolution du patrimoine

### Durée des baux restant à courir



### Acquisitions



#### LE QUARTZ // AIX-EN-PROVENCE

Acquisition le 26/06/2023.

**Immeuble de bureaux de 1872 m<sup>2</sup> d'une grande qualité environnementale équipé d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation.**

Différents locataires d'envergure Internationale permettant la mutualisation du risque :

- **CGI**, leader mondial du conseil en services numériques
- **G-STAR**, show-room français de la marque de prêt-à-porter G-STAR RAW, implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble
- **ANTONY MORATO**, locaux administratifs de la marque italienne de prêt-à-porter distribuée en ligne.

Investissement : 5,3M€.

Rendement brut : 6,40%.

#### WE HUB // ROUEN

##### Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Date de signature de la VEFA : 29/06/2023.

Date prévisionnelle de livraison : juillet 2024.

**Immeuble de bureaux de 2 516 m<sup>2</sup> développé par Vinci et sa filiale promotion ADIM Normandie.** L'actif est situé au cœur de la ZAC du Madrillet dans un cadre verdoyant offrant une très belle qualité de réalisation et d'aménagement pour ses occupants. Cet immeuble sera éligible à la nouvelle réglementation thermique RE 2020 et se démarquera par son label BiodiverCity.

Locataire : **IZI Solution Renov by EDF**, filiale de l'énergéticien spécialisée dans les solutions clés en main autour de la rénovation durable et énergétique de l'habitat des particuliers.

Bail de 6 ans fermes.

Investissement : 6M€.

Rendement brut : 6,40%.



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Livraisons



#### UXELLO // NANCY

Date de Livraison : 09/06/2023

**Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (bureaux et stockage) d'une surface de 750 m<sup>2</sup>.**

Bail de 10 ans fermes avec la société **Uxello**, leader français de la protection incendie et filiale du groupe **VINCI ÉNERGIES**.

Investissement : 1.6 M€ / Rendement brut : 6%.



#### LES TERRASSES DE MONTBONNOT // MONTBONNOT SAINT-MARTIN

Date de Livraison : 24/04/2023.

**Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 2 lots de bureaux d'une surface de 374 m<sup>2</sup> au sein d'un immeuble labellisé Passivhaus, situé au cœur du Technopole d'innovation Inovalée.**

Locataires :

- **Havana IT**, intervient dans le service numérique
- **Beauté Concept**, services administratifs d'une société distribution de produits de beauté

Investissement : 900 K€ / Rendement brut : 6,45%.



## 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 = 258€ (200€ de nominal / 58€ de prime d'émission).  
Souscription minimum : 4 parts = 1 032€.  
Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<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 : 258,00€  
– Commission de souscription : 25,80€  
= Prix de retrait : 232,20€.

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 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.

Parution du 24/10/2022