

#2 / 2024

LE MOT DU PRÉSIDENT

POURQUOI CONSERVER, SOUSCRIRE OU MÊME RENFORCER SA PARTICI- PATION DANS NOTRE SCPI

Rappelons tout d'abord l'objectif premier de la SCPI : offrir un revenu régulier aux épargnants... Objectif atteint pour notre SCPI qui a servi un rendement de 6% l'an dernier, 6.05% au 1^{er} trimestre et un joli 6.14% sur ce trimestre !

Dans un contexte plein d'incertitudes notamment géopolitiques et politiques « à la française », notre SCPI reste un **investissement défensif**. Pourquoi ?

- **L'immobilier est en règle générale moins volatil que les marchés financiers**, ce qui répond aux attentes des épargnants cherchant à sécuriser leur patrimoine. L'immobilier d'entreprise, cœur de cible de notre SCPI est traditionnellement considéré comme **une couverture contre l'inflation** : les loyers commerciaux sont indexés au même rythme que l'inflation. Par ailleurs notre SCPI est **très peu endettée**, à peine plus de 2%. Ce sont des dettes long terme souscrites à l'amorçage de la SCPI, aux taux fixes de l'époque (de l'ordre de 2%). Elle n'est donc pas impactée par l'importance actuelle des taux d'intérêts.

Suite page 2

Actualité Patrimoine

Livraison de la construction réalisée par ADIM Normandie Centre, filiale du Groupe Vinci Construction, qui répond à la réglementation thermique 2020 tenant compte des enjeux environnementaux.



Enjeux environnementaux et développement des territoires

Pensée pour agir sur les émissions de gaz des nouvelles constructions et pour que la France atteigne la neutralité carbone d'ici 2050, la réglementation environnementale RE 2020 a trois objectifs : renforcer la sobriété et efficacité énergétique, se préoccuper du confort en été au même titre que du confort en hiver, innover en limitant l'impact environnemental des bâtiments. C'est dans ce cadre ambitieux et de haute performance qu'a été construit dans la ZAC du Madrillet à Rouen notre nouvel immeuble loué à IZI by EDF et SIEMENS. Avec ce nouvel actif, Cap Foncières & Territoires poursuit son maillage **100% Régions**, à l'écoute des acteurs économiques des territoires et au service de leur développement.

**100%
Régions**

CHIFFRES-CLÉS

au 30/06/24

Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

TAUX DE
DISTRIBUTION
T2 2024

6,14%

NOMBRE DE
LOCATAIRES

102

PRIX DE
PART (EN €)

258

CAPITALISATION
(EN MILLIONS
D'EUROS)

87,8

LE MOT DU PRÉSIDENT [SUITE]

POURQUOI
CONSERVER,
SOUSCRIRE
OU MÊME
RENFORCER
SA PARTICI-
PATION DANS
NOTRE SCPI

• **Une diversification géographique et sectorielle qui a du sens** : nous concentrons nos investissements sur les grandes métropoles françaises, sur les territoires dynamiques que nous connaissons bien grâce à **notre ancrage en régions**. Si la presse annonce régulièrement les difficultés rencontrées par l'immobilier de bureaux, il faut savoir lire entre les lignes : le marché parisien décote certes, mais le marché en régions « bien placé et bien loué » offre toujours de belles perspectives de qualité d'investissement et de rendements attractifs.

Investir dans notre SCPI diversifiée, c'est investir dans **différentes typologies d'actifs (bureaux, commerces, locaux d'activité, formation, santé)**, ce qui réduit également la dépendance à un secteur immobilier thématique et permet donc d'augmenter la résilience du portefeuille face aux fluctuations économiques.

• **Des équipes de professionnels de l'immobilier gèrent pour vous** : au cœur des territoires, les **équipes d'investissement** chassent les opportunités d'acquisition et les **équipes de gestion** se chargent d'entretenir votre patrimoine et la relation de proximité avec les locataires rigoureusement sélectionnés pour optimiser le taux d'occupation et de recouvrement des loyers.

• **La clé du succès de notre SCPI : des immeubles et des locataires de qualité**.

Outre leur localisation stratégique, nous portons une attention particulière sur la **qualité de construction** des immeubles que nous achetons ou que nous faisons construire : ils sont soit sélectionnés pour leur construction moderne, leur **efficacité énergétique** et leur **adaptabilité aux besoins des locataires**, soit nous anticipons un programme de rénovation, très souvent en collaboration avec les locataires.

Nous avons une **approche méthodique et stricte dans la sélection de nos locataires** : de grandes entreprises nationales ou internationales dans divers secteurs (comme la finance, la tech, la santé, des enseignes commerciales reconnues...) ou des institutions publiques ou parapubliques pour leur stabilité ; nous pouvons citer par exemple CGI, YZI BY EDF, VINCI ENERGIES ou France Travail...

Vous l'aurez compris je l'espère au travers de cet argumentaire que **« tous les signaux sont au vert »** pour Cap Foncières & Territoires. Et c'est grâce à vous, investisseurs actuels qui nous avez fait confiance en nous confiant votre épargne que nous pouvons poursuivre notre stratégie gagnante... Mais aussi aux investisseurs futurs qui nous permettront de poursuivre

les investissements de demain et prouver que notre SCPI est résiliente dans le contexte actuel et pour encore de nombreuses années !

Les équipes du Service Epargne restent disponibles pour vous commenter les informations transmises dans le présent bulletin d'informations.

Vous souhaitant un très bel été,

Frédéric DURAND

CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES À NOUVEAU PRIMÉE !

Notre SCPI remporte deux nouveaux prix :

- **Le Revenu : TROPHÉE D'OR DES MEILLEURES SCPI DIVERSIFIÉES**
- **Mieux Vivre Votre Argent : GRAND PRIX DE LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE (2^{ème})**



LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Évolution du capital

AU 30/06/2024

Nombre d'associés : 1 797

Nombre de parts : 340 490

Capital social : 68 098 000 €

Capitalisation : **87 846 420 €**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

DU 01/04/2024 AU 30/06/2024

Émissions de parts nouvelles : 8 996

Nombre de parts cédées de gré à gré : 0

Souscriptions compensées par des retraits : 106

Demandes de retraits en suspens : 0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 5 ans : 5,91 %

Taux de distribution ² : un dividende de 3,96 €/part, soit un taux de distribution de **6,14 %**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ³ : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 2,08 %

Valeur de reconstitution : 266,45 € (au 31/12/2023)

Fiscalité

Valeur IFI 2024 : 218,56 € / part

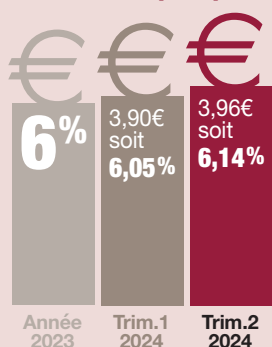
RAPPEL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 12 avril au siège de la Société à Nancy. L'ensemble des résolutions présentées ont été approuvées et la Société de Gestion remercie l'ensemble des associés pour leur confiance.

En découle la nouvelle architecture de frais :

- **Commission de souscription réduite de 10% HT à 8% HT**
- **Commission d'acquisition et de cession d'actifs : 2% HT**
- **Honoraires de suivi de travaux hors entretien courant : 5% HT**
- **Honoraires de gestion inchangés : 8% HT**

Revenus distribués par part



(1) 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.

(2) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1^{er} janvier.

(3) 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.

(4) 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.

Données locatives

Nombre de locataires : 102

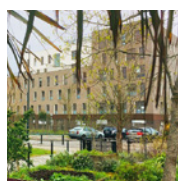
Taux d'occupation financier (TOF) ⁴ : 97,93 %

Taux de recouvrement au 2^e trimestre : 98,85 %

Locaux vacants :

- 208 m² à Echirolles
- 310 m² à Aix-en-Provence
- 135 m² à Metz
- 105 m² à Strasbourg
- Sous compromis : 116 m² à Lille

Locations/relocations :



NANTES : VITALLIANCE, locataire en 1^{er} étage prend à bail, en complément, les locaux libérés par LA VILLE DE NANTES à compter du 1^{er} juillet 2024. Il occupera 291 m² au total.

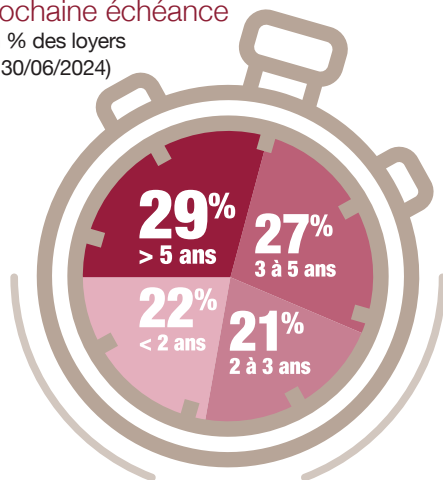


NANCY : renouvellement du bail MISS NUMERIQUE sur 318 m² de surface commerciale pour une nouvelle durée ferme de 6 ans à compter du 1^{er} juillet 2024.

Durée des baux

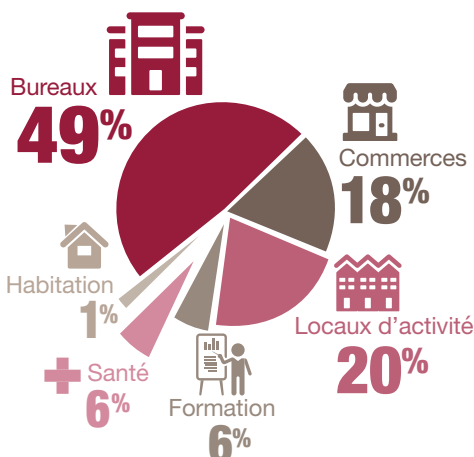
restant à courir avant
prochaine échéance

(en % des loyers
au 30/06/2024)



Répartition des actifs

(en % des loyers) au 30/06/2024



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

LIVRAISON LE 17 AVRIL 2024

Livraison de l'immeuble de 522 m² et mise à disposition au locataire **CYLLENE**, un des leaders nationaux du conseil en transformation digitale.
Montant de l'investissement : 1.2 M€.
Taux de rendement immobilier brut : 6.70%.



LIVRAISON LE 27 JUIN 2024

Livraison de l'immeuble de 2 516 m² et mise à disposition aux locataires **IZI SOLUTIONS DURABLES**, filiale d'**EDF**, et **SIEMENS**, dans le cadre de baux long termes.

Montant de l'investissement : 6 M€.
Taux de rendement immobilier brut : 6.50%.

SOUS COMPROMIS

REIMS : Signature le 15 mai 2024 de la promesse de vente.

Ensemble immobilier de loisirs/ restauration situé au cœur de la ZAC de La Croix Blandin. D'une surface totale de 1 253 m², il accueillera pour une durée ferme de 6 ans :

- **Place des Oliviers**, concept provenant du Nord de la France offrant la possibilité aux clients à la fois de se restaurer et de pouvoir partager un moment convivial autour d'une partie de pétanque.
- **L'Hache Prise**, lancer de haches, pour également un moment convivial entre amis et/ou famille.

Montant de l'investissement : 2.5 M€.
Taux de rendement immobilier brut : 7,5 %.



ARBITRAGE

LILLE

Compromis de vente signé le 16 mai 2024 pour un lot de 116 m² vacant au prix de 197 K€. La réitération d'acte est prévue au plus tard en août 2024.

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

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 : 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant la souscription



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

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^{er} jour du 5^{ème} 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 8% :

Prix de souscription : 258,00 €

– Commission de souscription : 20,64 €

= Prix de retrait : 237,36 €.

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
débatues 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 concer-
nées 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 compor-
tant les mêmes indications.

Le cédant remettra les certificats nominatifs
représentant les parts cédées ainsi qu'un jus-
tificatif 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'in-
formation.

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 communi-
quées en fonction des dispositions applicables
au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modi-
fications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont im-
posables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie
des revenus fonciers au niveau des associés
selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélève-
ments sociaux de 17,2% à compter du 1^{er} 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 dis-
tribuée 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^{er} janvier 2018, pour les personnes
physiques fiscalement domiciliées en France, les
revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis
au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%

Conseil de Surveillance

• ALPTIS ASSURANCES
(J.-Paul BABEY)
Société d'assurances

• GANDIT Pierre
Cadre bancaire

• LAMOUROUX Roland
Investisseur privé

• NUIRY Jean-Bernard
Retraité - Délégué Fondation
du Patrimoine Rhône Alpes

• NUMA INVESTISSEMENTS
(Patrick WOLFF)
Foncières

• RICHÉ 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

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 respon-
sable, à l'occasion de l'enregistrement de la
cession, de la déclaration, de l'acquiescement
de l'impôt sur la plus-value correspondante,
sous peine de refus de la formalité de l'enre-
gistrement. 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'asso-
cié est complètement responsable de sa décla-
ration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa
cession de parts à la société de gestion celle-ci
est enregistrée et donc, la plus-value immobi-
lière éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1^{er} 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^{er} janvier de l'an-
née 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 nu-propriétaire en appli-
cation 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

foncières & territoires

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

Société de Gestion de Portefeuille

RCS de Nancy B 412 374 894

Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 1^{er} octobre 2013