

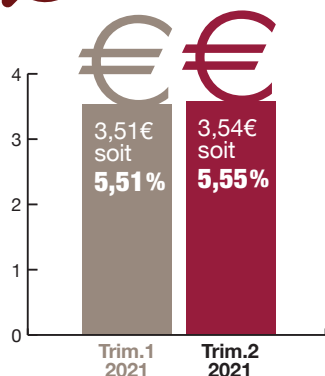
### Chiffres-clés de la SCPI

30 millions  
d'euros  
investis

42 locataires



### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



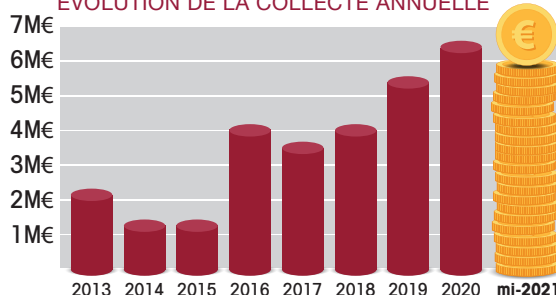
Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

### LE MOT DU PRÉSIDENT

## Un premier semestre positif : une belle collecte bien employée

Ce premier semestre 2021 se solde par un bilan positif pour notre SCPI Cap Foncières & Territoires. Nous sommes heureux de compter presque 700 associés et d'afficher une collecte sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 pratiquement équivalente à la collecte annuelle 2020 !

### ÉVOLUTION DE LA COLLECTE ANNUELLE



Après plus d'un an de crise sanitaire et de fonctionnement en mode dégradé pour tout le monde où rester chez soi était devenu la norme, les sociétés de gestion ont dû s'adapter et modifier leurs canaux de distribution traditionnels : digitalisation, visioconférence, investissement en ligne...

Et la SCPI n'échappe pas à ce mouvement. Chez Foncières & Territoires, nous étions déjà en ordre de marche pour la digitalisation, avec notamment des bulletins trimestriels au format digital, nous avons développé des vidéos de présentations d'actifs et organisé des webinaires.

Nous avons surtout développé notre plateforme d'investissement en ligne pour faciliter les souscriptions dématérialisées de nos épargnants et de nos conseillers en gestion de patrimoine partenaires.

En quelques clics, vous devenez propriétaire de parts d'une SCPI de rendement, à thématique territoriale, qui investit dans de l'immobilier d'entreprise (locaux d'activité, bureaux, commerces) sur les métropoles dynamiques françaises.

Cette solution 100% digitalisée et accessible dès 1 020 € séduit particulièrement les nouvelles générations d'épargnants, jeunes ou moins jeunes.

45 souscriptions représentant quasi 10% de la collecte du 1<sup>er</sup> semestre s'est faite via la plateforme de

souscriptions en ligne... un véritable succès pour notre SCPI qui se prête parfaitement au jeu du « **click and collect** » avec cette nouvelle façon de consommer de l'immobilier, et toujours un rendement attractif.

Il n'est pas suffisant de bien collecter, il faut surtout bien employer ces liquidités afin de ne pas diluer le dividende... Là aussi, le 1<sup>er</sup> semestre est riche en acquisitions :

- un immeuble neuf clé en mains à Strasbourg pour Axians (Vinci Energie) sur la base d'un bail long terme,
- des locaux d'activité et de production en Haute Savoie,
- un lot de bureaux à Vienne loué à Pole Emploi,
- des locaux d'activité neufs à Grenoble,
- la construction d'une école d'ingénieurs à Nancy louée sur une durée ferme de 11 ans ½,
- des négociations avancées pour l'acquisition de laboratoires à Lille et des bureaux à Lyon centre.

L'intégralité de la collecte est donc parfaitement employée.

Tout ceci nous permet donc d'afficher une nouvelle fois un taux de distribution de plus de 5,5%... et encore de belles perspectives !

Frédéric DURAND  
Président

### Assemblée générale annuelle

L'assemblée générale annuelle de la SCPI s'est tenue à huis clos le 30 juin. L'ensemble des résolutions ont été approuvées par les associés votants ou ayant donné pouvoir et vous pouvez retrouver le PV dans votre « Espace associé » sur le site internet de Foncières & Territoires.

Dans ce contexte spécial, les équipes de Foncières & Territoires ont présenté le bilan 2020 de la SCPI autour de son adage « Collecter, Investir et Gérer au cœur des territoires » lors d'un webinaire. Retrouvez-les en replay en cliquant sur le lien ci-contre.



<https://www.youtube.com/watch?v=lzzwv-w6Yol&t=1s>

CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALES

## Conseil de Surveillance

- **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-TIESSSEN**  
(Henri TIESSSEN)  
Investisseur privé

## Commissaire aux comptes

## MAZARS

## Expert immobilier

## GALTIER EXPERTISES

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICESMémo-  
info

## SCPI à capital variable

Valeur de part = 255 €  
(200 € de nominal /  
55 € de prime d'émission)

Souscription minimum :  
4 parts = 1020 €

Délai de jouissance :  
1<sup>er</sup> jour du 3<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'info pratique

## Comment souscrire à notre SCPI ?

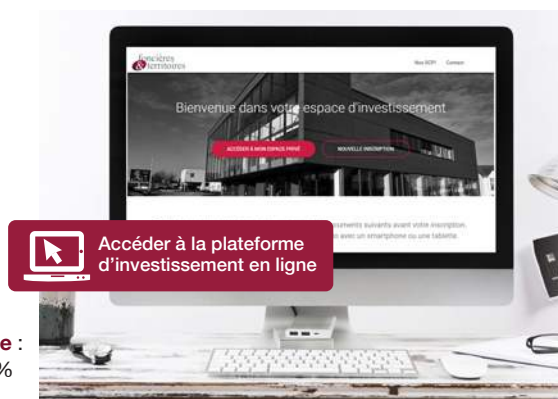
## ACCESSIBILITÉ

Cap Foncières & Territoires s'adapte à toutes les typologies d'investisseurs pour répondre à leurs différents objectifs patrimoniaux en étant accessible via la gamme complète des modes de souscription :

- **Classique** : en pleine propriété, au comptant ou à crédit
- **En démembrement** :
  - Temporaire sur la base d'une clé de répartition sur une durée de 3 à 15 ans
  - Viager dans le cadre d'une anticipation de la transmission du patrimoine familial
- **Au travers d'un contrat d'Assurance Vie**

## LES +

- **Via les versements programmés** : le prélèvement automatique trimestriel d'un nombre de part déterminé permet de se constituer progressivement un patrimoine immobilier
- **Via la plateforme d'investissement en ligne** : la possibilité d'effectuer sa souscription 100% digitalisée à tout moment

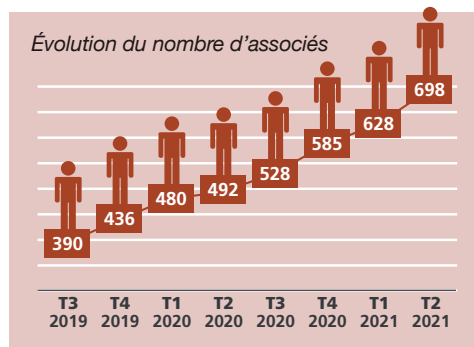


## Les données de la SCPI Cap Foncières &amp; Territoires

## Évolution du capital

AU 30/06/2021

Nombre d'associés ..... 698



Nombre de parts ..... 134235  
Capital social ..... 26 847 000 €  
Capitalisation ..... 34 229 925 €

DU 01/04/2021 AU 30/06/2021

Émissions de parts nouvelles ..... 11536  
Souscriptions compensées par des retraits ..... 0  
Demandes de retraits en suspens ..... 0

## Données financières

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,39%
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> : Un dividende de 3,54 €/part, soit un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,55%**
- 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 : 8,12%

## Données locatives

- Nombre de locataires ..... 42
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 97,60 %
- Taux de recouvrement du 2<sup>e</sup> trimestre ..... 97,66 %
- Locaux vacants : 2 lots de bureaux (105 et 112 m<sup>2</sup>) dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe / 1 lot de bureaux de 186 m<sup>2</sup> détenu à Lyon par la SCI 35 place Bellecour
- Locations/relocations : sortie anticipée du locataire COMEODE à Rennes le 31/05/2021 et signature d'un nouveau bail avec HELEOS, cabinet d'expertise comptable, le 04/06/2021



## Fiscalité

- Valeur IFI : valeur de retrait, soit 229,50 € / part.

(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

Rétrospective : acquisitions depuis le début de l'année 2021



**GRENOBLE // Bièvre**  
770 m<sup>2</sup> de locaux d'activité neufs



**STRASBOURG**  
Clé en main de 780 m<sup>2</sup> de bureaux

**axians**



**VIENNE**  
1 414 m<sup>2</sup> de bureaux et espaces d'accueil



**THYEZ // Haute-Savoie**  
1 825 m<sup>2</sup> de locaux industriels



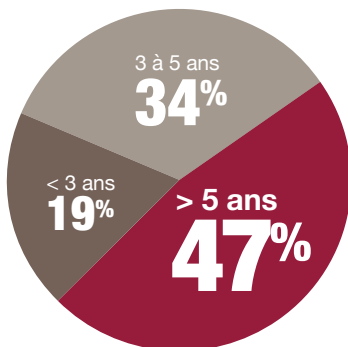
**NANCY // Brabois**  
Construction en cours d'un centre de formation de 1 700 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un bail de 11,5 ans fermes



Découvrir la vidéo sur cet investissement



### RÉPARTITION DES BAUX PAR DURÉES (EN %)



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

### En cours de négociations avancées



**NANTES //**  
Locaux de 1 200m<sup>2</sup> accueillant les studios du pionnier de la télévision connectée en Europe. Investissement : 2M€.



**LILLE // EuraSanté**  
Plusieurs locaux à usage de laboratoire dans un parc d'activité dynamique à vocation "Recherche Médicale et Santé".



## 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 = 255€ (200€ de nominal / 55€ de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 020€.  
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 : 255,00€

– Commission de souscription : 25,50€

= Prix de retrait : 229,50€.

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 imposable pour la pleine propriété des parts.