

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# SI TU NE SAIS PAS OÙ TU VAS, REGARDE D'OÙ TU VIENS\*



Frédéric Durand, à l'occasion de la visite de chantier de construction de l'immeuble Ypsilon à Grenoble.

Depuis que le marché des SCPI connaît, pour certaines, une valse des étiquettes de valeurs, notre législateur nous impose de recalculer les valeurs de parts de votre SCPI à mi-année, sur la base des comptes sociaux au 30 juin.

Ainsi, sur ce principe, la valeur de reconstitution de votre SCPI Cap Foncières & Territoires au 30 juin 2024 est de 268,26 €, soit bien supérieure au prix de souscription de 258 €... laissant ainsi entrevoir des perspectives de revalorisation.

Cette valeur de reconstitution recalculée au 30 juin 2024 est la résultante de plusieurs facteurs combinés : la grande qualité des immeubles que nous avons acquis, des locataires AAA, et une gestion de proximité efficace par nos équipes implantées sur les territoires sur lesquels nous avons investi. Les dernières relocations, les renouvellements de baux et les arbitrages viennent conforter notre analyse puisque la valorisation de notre patrimoine est parfaitement conforme aux valeurs de marché.

Depuis 27 ans, l'ADN de Foncières & Territoires se traduit par « *Collecter, Investir et gérer au Cœur des Territoires* », depuis nos implantations de Lyon, Nancy et Nantes. Cette proximité se concrétise à la fois par la disponibilité de l'équipe « Epargne » pour les clients associés que vous êtes, mais également par les échanges et visites régulières de nos clients Locataires qui

génèrent, par le règlement des loyers, les dividendes trimestriels versés.

Précurseurs de ce type d'investissement, 100% régional, sur les métropoles, nous constatons, non sans fierté, que nous sommes copiés par de nouvelles SCPI, parfois filiales de grands groupes, qui adoptent la même stratégie que Cap Foncières & Territoires... Vraisemblablement, nous donnons le cap !

Comme vous pourrez le lire en page 3, en vue de poursuivre la diversification du patrimoine de votre SCPI, nous avons orienté nos derniers investissements vers :

- des locaux d'activités et de production que nous apprécions particulièrement chez Foncières & Territoires car les locataires restent généralement longtemps dans ce type d'immeubles (il n'est pas aisé de déménager une ligne de production et les taux de rendements sont plutôt attractifs sur cette classe d'actifs).
- de l'immobilier de loisirs et de restauration plébiscité par la forte demande actuelle. J'en profite pour inviter tous les associés de Cap Foncières & Territoires de l'Est de la France à venir tester notre nouveau restaurant de Reims, « Place des Oliviers », qui ouvrira d'ici la fin d'année, et y jouer une partie de pétanque. Bonne dégustation à vous !

En résumé, tous les signaux sont au vert pour notre SCPI !

Bonne lecture.

Frédéric DURAND

\* Le proverbe "Si tu ne sais pas où tu vas, regarde d'où tu viens" est d'origine africaine, notamment des cultures orales subsahariennes. Ce proverbe reflète une sagesse traditionnelle qui met l'accent sur l'importance de connaître et de respecter ses racines pour mieux avancer dans la vie. Il invite à la réflexion sur son passé et son histoire personnelle ou collective pour éclairer le chemin futur. Cette maxime peut être interprétée comme un rappel que la connaissance de soi, de son histoire et de son identité permet de mieux comprendre sa direction et de prendre des décisions plus éclairées pour l'avenir. C'est un principe fondamental dans de nombreuses cultures, qui valorise l'héritage et l'expérience comme des guides pour l'avenir.

## CHIFFRES-CLÉS

au 30/09/24

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T3 2024

6,23%

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

105

PRIX DE  
PART (EN €)

258

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

90,3

## NOTRE SCPI MAINTIENT SON CAP DE VALEURS !

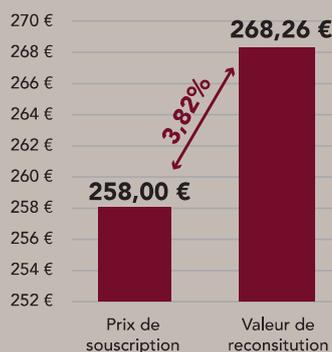
Comme l'impose désormais le Législateur, notre Comité d'expertises s'est réuni le 30 juillet afin de valoriser le patrimoine de notre SCPI Cap Foncières & Territoires à mi-année.

L'ensemble du patrimoine s'est

**revalorisé** de 1.15% (à patrimoine constant par rapport au 31/12/2023). En effet, n'oublions pas que notre patrimoine est en très grande partie récent, bien construit, bien placé et bien loué sur des durées de baux longues. Aussi, sur cette base et les

comptes sociaux au 30 juin 2024, **la valeur de reconstitution de Cap Foncières & Territoires a augmenté : 268,26 €**, soit un écart positif de 3.82% par rapport au prix de souscription actuellement de 258 €.

### Valeurs au 30 juin 2024



## PATRIMONIA 2024

L'équipe de Foncières & Territoires était heureuse de retrouver les partenaires de distribution, et ceux qui vont le devenir au Centre des Congrès de Lyon pour le salon PATRIMONIA les 25 et 26 septembre. Beaucoup d'échanges et de marques d'intérêt pour notre belle SCPI !



## VIE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

C'est avec une grande tristesse que nous avons appris le décès brutal de Jean-Bernard NUIRY, Président du Conseil de Surveillance. Il était très impliqué dans le développement de notre SCPI, de très bon conseil et surtout un véritable ambassadeur de notre SCPI.

Le Conseil de Surveillance qui s'est réuni le 2 octobre dernier a nommé à l'unanimité Jean-Paul BABEY, Président de ALPTIS, en tant que nouveau Président.

Katia DZIEBOWSKI, Directrice de l'Épargne

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 30/09/2024

Nombre d'associés : 1 841  
 Nombre de parts : 349 943  
 Capital social : 69 988 600 €  
 Capitalisation : **90 285 294 €**

DU 01/07/2024 AU 30/09/2024

Émissions de parts nouvelles : 10 276  
 Nombre de parts cédées de gré à gré : 1 213  
 Souscriptions compensées par des retraits : 823  
 Demandes de retraits en suspens : 0

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 5,96 %  
 Taux de distribution <sup>2</sup> : un dividende de 4,02 €/part, soit un taux de distribution de **6,23 %**

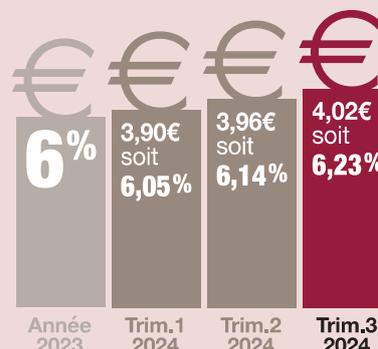
Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>3</sup> : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 4,34 %  
 Valeur de reconstitution : 268,26 € (au 30/06/2024)

### Fiscalité

Valeur IFI 2024 : 218,56 € / part

### Revenus distribués par part



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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<sup>er</sup> 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 : 105

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> : 97,68 %

Taux de recouvrement au 3<sup>e</sup> trimestre : 99,02 %

Locaux vacants :

- 105 m<sup>2</sup> à Strasbourg – bail en cours de signature
- 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- 135 m<sup>2</sup> à Metz
- 208 m<sup>2</sup> à Echirolles

Locations/relocations :



**NANTES** : VITALLIANCE, locataire en 1<sup>er</sup> étage prend à bail, en complément, les locaux libérés par LA VILLE DE NANTES à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024. Il occupe 291 m<sup>2</sup> au total.

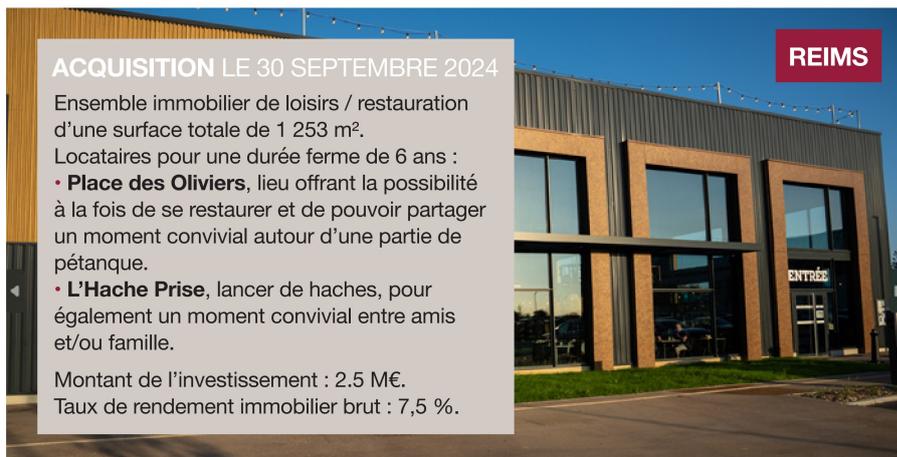


**DIJON** : MAGYAR, locataire de 275 m<sup>2</sup>, s'est rapproché de nos services pour lever la promesse de vente incluse dans son bail, et envisage d'acquérir son lot d'ici la fin de l'année 2024.

## Répartition géographique des actifs



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



REIMS

### ACQUISITION LE 30 SEPTEMBRE 2024

Ensemble immobilier de loisirs / restauration d'une surface totale de 1 253 m<sup>2</sup>.

Locataires pour une durée ferme de 6 ans :

- **Place des Oliviers**, lieu offrant la possibilité 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 %.



NANCY

### ACQUISITION LE 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2024

Locaux d'activités – showroom de 665 m<sup>2</sup>

Locataire : **COUVAL** – Groupe HILZINGER, fabricant de portes et fenêtres français.

Pour Couval, la fabrication locale garantit des standards de qualité élevés, soutenus par des processus de contrôle rigoureux. En privilégiant la production en France, la société soutient activement l'économie et les emplois locaux. Le choix de produire localement contribue également à réduire les transports et donc l'empreinte carbone, un atout important dans une stratégie durable.

Volume d'investissement : 763 K€.

Taux de rendement immobilier brut : 8 %.

## SOUS COMPROMIS



### VOIRON - CŒUR DE VILLE

Notre SCPI poursuit sa stratégie de diversification avec la signature de la promesse de vente le 5 septembre 2024 pour l'acquisition de 3 locaux commerciaux situés en plein cœur de Voiron. D'une surface totale de 1 258 m<sup>2</sup>, ces locaux sont destinés à l'implantation d'une salle de sport dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 10 ans dont 6 ans fermes.

## ARBITRAGE

LILLE

Cession le 1<sup>er</sup> octobre 2024 d'un lot de 116 m<sup>2</sup> vacant au prix de 197 K€ à un cabinet d'avocat.

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

## SUIVI DES CONSTRUCTIONS EN COURS



### TOULON - NAVAL GROUP

Le chantier continue sa progression.

Le gros-œuvre est terminé et les façades sont en cours de pose.

Nos équipes se sont rendues sur place le 1<sup>er</sup> octobre à l'occasion d'une réunion de suivi de chantier et afin de visiter les bureaux témoins, illustration des choix de matériaux qui avaient été faits au cours des réunions précédentes. Pour rappel, la livraison prévisionnelle de l'immeuble est prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2025.



### GRENOBLE - YPSILON

Nous avons organisé une

visite de chantier et des ateliers de présentation du concept Passiv Haus avec le promoteur, Ferrier & Associés, en présence du locataire CGI, d'associés investisseurs et partenaires de distribution locaux et les élus.

Les travaux de gros-œuvre sont terminés depuis août. Les menuiseries ont été posées, le bâtiment est donc « hors d'air » depuis fin septembre.

Les équipements de ventilation et de chauffage/climatisation ont été livrés et les premières cloisons intérieures sont en cours de pose.



CGI

## 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<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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](http://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<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 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 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%

### Conseil de Surveillance

• **ALPTIS ASSURANCES**  
(Jean-Paul BABEY)  
Société d'assurances  
Président du Conseil

• **GANDIT Pierre**  
Cadre bancaire

• **LAMOUREUX Roland**  
Investisseur privé

• **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**

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'acquiescement 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 nu-proprétaire 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