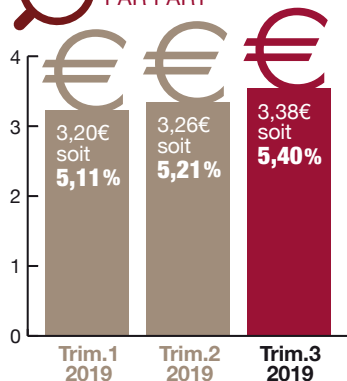


## Chiffres-clés de la SCPI

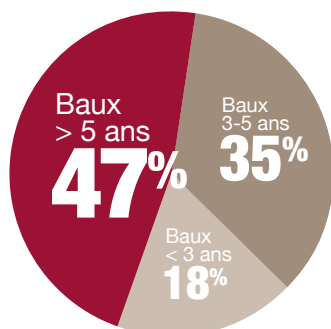
21 millions  
d'euros  
investis

40 locataires

### REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



### DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR (% DES LOYERS)



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 : la SCPI en plein essor

Notre SCPI CAP Foncières & Territoires a obtenu son visa de distribution de la part de l'AMF le 17 septembre dernier et entame ainsi son nouveau cap d'activité.

Nous observons les premiers effets de cette fusion avec une diminution des frais fixes et une optimisation des acquisitions immobilières, ce qui nous permet d'afficher un taux de distribution de 5,40% ce trimestre, taux qui surperforme le marché.

Notre équipe d'investissement parcourt les territoires dans le cadre de l'opération M<sup>2</sup> « 1 mois, 1 métro-pole » ce qui permet de sourcer de beaux immeubles respectueux de l'environnement avec des signatures de qualité, des baux long terme et sur la base de taux de rendement bruts immobiliers élevés.

Nous pouvons citer :

- Des lots de bureaux à Dijon Gare dans l'opération développée avec LINKCITY : des baux de 6 ans fermes avec MAGYAR et BOUYGUES BATIMENT NORD EST ; livraison prévue de l'immeuble en décembre 2019,
- Un lot de bureaux dans un immeuble neuf livré en juillet dernier à Rennes : un bail de 6 ans fermes avec COMEODE ; acquisition prévue en décembre 2019,
- Un lot d'activité à Chambéry : bail de 6 ans fermes avec GCI, filiale du groupe Eiffage ; livraison de l'immeuble prévue en mai 2020,
- Construction d'un immeuble à Nancy : bail de 11 ans et 6 mois pour le centre de formation CESI ; livraison prévue en décembre 2020.

De ce fait, votre SCPI CAP Foncières & Territoires est parfaitement diversifiée en bureaux, commerces et activités sur 21 immeubles composant un patrimoine existant et en cours de livraison de 25 millions d'euros.

CAP Foncières & Territoires permet ainsi à ses associés de profiter d'une importante mutualisation autour de 42 locataires pour un total de loyer sur les baux signés de 1800 k€ /an.

Cette démarche d'investissement dans des locaux neufs ou récents s'inscrit parfaitement dans les valeurs de votre société de gestion de portefeuille qui vise une labellisation ISR (investissement socialement responsable) pour sa SCPI CAP Foncières & Territoires. Au-delà des aspects financiers, ce label prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la sélection de ses actifs immobiliers et dans le choix de ses locataires. Ces critères sont d'ores et déjà intégrés dans le processus d'acquisition avec des immeubles neufs qui consomment peu d'énergie et sont respectueux de leur environnement et de leurs occupants.

Notre société de gestion poursuit également le développement de nouvelles solutions d'épargne, avec notamment la perspective de pouvoir proposer aux épargnants d'effectuer des versements programmés dès le début de l'année 2020. À partir de 250 € par trimestre, les jeunes actifs pourront utiliser la SCPI comme moyen de préparer activement leur avenir sans compter uniquement sur l'état providence et la retraite par répartition.

Frédéric DURAND



Le centre de formation CESI s'installera fin d'année prochaine dans le bâtiment bas carbone construit par Foncières & Territoires sur les hauteurs de Nancy.

CARACTÉRISTIQUES  
PRINCIPALESMembres du Conseil de  
Surveillance

- **ALPTIS ASSURANCES**  
(J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances
- **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncière
- **CHEVRY Jean-Luc** (Président)  
Conseil
- **CACCIUTTOLO Christian**  
Président UNEP
- **DEFOUG Pierre-Olivier**  
DG Société Capital Investissement
- **LECOMTE Patrick**  
Dirigeant de société
- **ARDUINI Serge**  
Retraité (cadre commercial)
- **COURTOIS Evelyne**  
Retraîtée (pharmacienne)

Commissaires  
aux comptes

- **Cabinet BATT AUDIT** (Nancy)
- **Cabinet MAZARS** (Nantes)

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. 2019La 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.

## L'actualité du trimestre

## Cap Foncières &amp; Territoires dans les médias

Vu sur BFM Business :  
la SCPI Cap Foncières & Territoires fait  
partie des 3 SCPI  
mentionnées par Jonathan Diver,  
fondateur de *Meilleurescpi.com*

10:24 DIRECT

La vie Immo

LES CONSEILS POUR BIEN CHOISIR SA SCPI ?

SBF120 **+2.5%** TECHNIPAR **+2.5%** TELEPERFORMANCE **+2.5%**  
Chine : les exportations ont reculé de 3,2% en septembre après un repli de 1% en août (douanes) 4 428,45

Interview par *pierrepapier.fr*  
de Katia Dziebowski,  
responsable de l'Épargne et des Associés  
chez Foncières & Territoires,  
au sujet de l'investissement  
en immobilier d'entreprise en région

sur lesquelles on peut avoir accès à des actifs de qualité

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

## Évolution du capital

AU 30/09/2019

Nombre d'associés .....	390
Nombre de parts .....	76 963
Capital social .....	15 392 600 €
Capitaux collectés .....	<b>19 240 750 €</b>

DU 01/07/2019 AU 30/09/2019

Émissions de parts nouvelles .....	928
Souscriptions compensées par des retraits .....	0
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> :  
Non significatifTaux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,38 €/part, soit un taux de distribution  
sur valeur de marché (TDVM) de **5,40%**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 : 12,53%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	40
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	100 %
Taux de recouvrement .....	100 %
Locaux vacants .....	0
Locations/relocations .....	Sans objet ce trimestre

## Mémo-info



SCPI à capital variable

Valeur de part = 250 €  
(200 € de nominal / 50 € de prime d'émission)Visa de distribution AMF N°19-22  
du 17 septembre 2019

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

Dans la continuité de son développement, Cap Foncières & Territoires poursuit ses investissements sur les trois grands territoires.

### Sous compromis



Ker lann, **RENNES**

Le 8 octobre 2019.  
353m² de bureaux  
et 10 places de parking.  
Taux de rendement brut : **7,57%**.  
Durée du bail : 6 ans fermes.



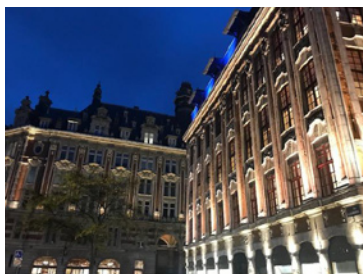
**CHAMBÉRY** Hexavillage



Le 6 septembre 2019.  
Au sein de  
l'éco-parc d'activités  
Savoie Hexapole,  
implanté entre Aix les  
Bains et Chambéry.  
Locaux mixtes  
bureaux et activité

pour une superficie de 336 m² et 1 place de parking électrique.  
Taux de rendement brut : **7,97%**.  
Durée du bail : 6 ans fermes.  
Locataire : GCI, filiale d'Eiffage spécialisée dans le béton.

### En prospection



### LILLE

#### HAUTE-SAVOIE

Projet de co-investissement Hostel

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

### En construction



**NANCY** Brabois

Sur le terrain acquis à Nancy  
Brabois, et en collaboration  
avec le constructeur SPIE  
et le cabinet In Situ Architectes.  
Un bâtiment bas carbone  
d'environ 1700m² loué à CESI,  
un organisme de formation,  
dans le cadre d'un bail de 11  
ans et 6 mois.  
Prix : 3 100 000 €HT.  
Taux de rendement brut : **6,57%**.



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.