



## Haute performance thermique

YPSILON est en cours de construction par notre partenaire promoteur Ferrier & Associés. Ce nouvel immeuble, livré en mars 2025, sera le troisième de la SCPI labellisé Passive House. Ce label très exigeant s'intéresse à l'enveloppe du bâtiment, aux équipements consommateurs d'énergie et aux équipements de production, de chaud et de froid.

Situé le long de la rocade, sud de Grenoble-Alpes-Métropole, à deux minutes à pied de la gare TER d'Échirolles, il s'agit d'un investissement en indivision dans un immeuble de bureaux de 3400 m<sup>2</sup> et 82 places de parking pour l'entreprise canadienne CGI, dans le cadre d'un bail longue durée.

CGI, leader international de services et conseils en technologie de l'information, est déjà locataire de Cap Foncières & Territoires sur Aix-en-Provence / la Duranne.

À l'étude de cette réalisation, l'implantation d'une centrale photovoltaïque en toiture pour l'auto-consommation du locataire.

Montant de l'investissement : 4.5 M€ dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.



### CHIFFRES-CLÉS

au 31/03/24

*Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures*

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

85,5

NOMBRE  
DE LOCATAIRES

103

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T1 2024

6,05%

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

### LE MOT DU PRÉSIDENT



La signature de votre société de gestion Foncières & Territoires souligne notre stratégie depuis plus de 25 ans : des investissements immobiliers effectués dans le long terme, avec des immeubles respectueux de l'environnement, faiblement consommateurs d'énergie et dans lesquels il fait bon vivre et travailler pour nos locataires.

Pour Cap Foncières & Territoires, ceci se traduit par :

- Trois immeubles labellisés « **Passive House** », label qui représente l'excellence en matière de conception et de construction durable. Ces immeubles maintiennent des

températures intérieures confortables tout au long de l'année, et donc une consommation d'énergie minimale. En plus des économies d'énergie, ce type de bâtiment offre un environnement intérieur de haute qualité, favorisant le bien-être des occupants.

- Une dizaine d'immeubles de bureaux disposent d'autres **labels de construction et d'utilisation** tels que

Bâtiment à Energie Positive, Bâtiment Basse Consommation, Biodiversity, BREAAAM very good...

- L'Exploitation sur vos immeubles de quatre **centrales photovoltaïques** en production pour une puissance cumulée annuelle de 265 KVA, à savoir :
  - Grenoble : centrale sur la couverture de l'immeuble d'Activités occupé par Téréva.
  - Nancy : centrale implantée sur les gardes corps en toiture, mais également en brise-soleil de l'immeuble, évitant ainsi une surchauffe de celui-ci en été.
  - Aix-en-Provence : installation intégralement auto-consommée par les locataires de l'immeuble, réduisant ainsi leurs charges d'exploitation.
  - Lyon Confluence : centrale implantée en toiture, mais également en façade de l'immeuble.

Grâce à ces installations photovoltaïques, nos locataires peuvent ainsi réduire leur dépendance aux combustibles fossiles, et contribuer ainsi à la diversification du mix énergétique. Cela leur permet également de réduire leur empreinte environnementale, et d'envoyer un message fort sur l'engagement envers la durabilité et la responsabilité sociale. De nouvelles installations sont également en cours d'étude sur le patrimoine existant, en corrélation avec des rénovations de toitures. En effet, quoi

de plus intéressant que de générer de l'électricité, à partir d'une source gratuite et renouvelable qu'est le soleil.

Prise en compte du **décret tertiaire** : votre société de gestion récupère au quotidien les données de consommation des 29 immeubles de la SCPI éligibles. Il en ressort que 21 immeubles atteignent déjà des objectifs de réduction de 40 % d'énergie et de gaz à effet de serre pour 2030, ce qui représente plus de 97 % de la valeur du patrimoine soumis au décret.

Vous noterez que **l'investissement en immobilier durable est une norme depuis bien longtemps chez Foncières & Territoires**, et non pas une exception ou une contrainte. Cette philosophie d'investissement permet à votre SCPI de détenir des actifs immobiliers toujours « *up to date* », plébiscités par les locataires ; en découle le **taux d'occupation élevé** de nos immeubles.

L'engagement croissant de votre SCPI envers la durabilité environnementale forme ainsi un **cercle vertueux** : il offre aux investisseurs l'opportunité de **participer à la construction d'un avenir plus vert et plus durable**.

« *Nous n'héritons pas de la Terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants* »  
Antoine de Saint-Exupéry

Frédéric DURAND

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 31/03/2024

Nombre d'associés : 1 736  
Nombre de parts : 331 600  
Capital social : 66 320 000 €  
Capitalisation : **85 552 800 €**

DU 01/01/2024 AU 31/03/2024

Émissions de parts nouvelles : 10 152  
Nombre de parts cédées de gré à gré : 0  
Souscriptions compensées par des retraits : 621  
Demandes de retraits en suspens : 0

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 5,86 %

Taux de distribution <sup>2</sup> : un dividende de 3,90 €/part, soit un taux de distribution de **6,05 %**

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 : 2,16 %

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

### Fiscalité

Valeur IFI 2024 : 218,56 € / part



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'assemblée générale de la SCPI s'est tenue le 12 avril au siège de la Société à NANCY.

Sur les 1 390 associés convoqués, 47 étaient présents à l'assemblée, 288 avaient donné pouvoir ou retourné leur bulletin de vote, ce qui représente un quorum de 54,91% 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.

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

(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 exceptionnelle) 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 : 103

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> : 98,27 %

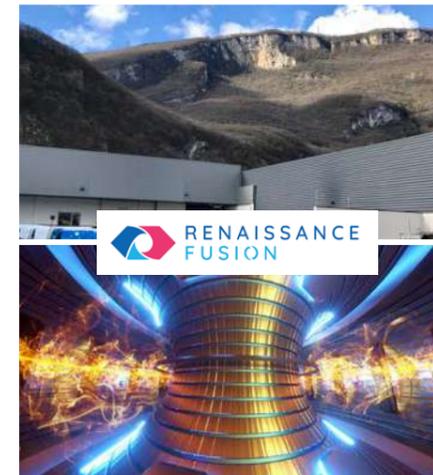
Taux de recouvrement au 1<sup>er</sup> trimestre : 97,65 %

Locaux vacants :

- un lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles
- un lot de bureaux de 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- un lot de bureaux de 116 m<sup>2</sup> à Lille (en cours de cession)

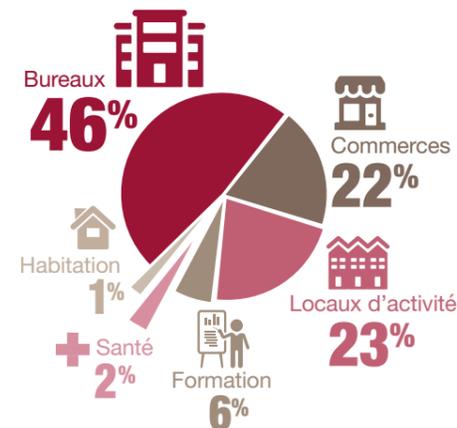
Locations/relocations :

**GRENOBLE FONTAINE** : Symbio (piles à hydrogène pour véhicules utilitaires électriques) a quitté les locaux, devenus trop petits. La société RENAISSANCE FUSION a pris possession des 1 485 m<sup>2</sup> de locaux le 1<sup>er</sup> mars (pas de vacance), pour un loyer annuel de 252 K€. Cette société d'ingénierie et de recherche dans la fusion nucléaire, dirigée par le chercheur italien Francesco Volpe, issue de la French Tech, ambitionne de développer un réacteur à fusion nucléaire afin de fournir une électricité décarbonée, abondante, disponible et sûre. Elle a su lever 15 M€ de capitaux pour développer son projet.



## Répartition des actifs

(en % des loyers) au 31/03/2024



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

ACQUISITION LE 15 FÉVRIER 2024



GRENOBLE

CGI

YPSILON : VEFA en indivision (51%) d'un immeuble de 3388 m<sup>2</sup> de bureaux, labellisé Passive House. Locataire : CGI. Investissement de 4.5 M€ sur la base d'un rendement immobilier de 7%. Livraison prévue en mars 2025.

## ÉTAT D'AVANCEMENT DES VEFA

TROYES : L'immeuble a été livré le 17 avril 2024.



ROUEN : Le système de ventilation / climatisation est achevé à 95%. Le chemin de câble courant fort est avancé à 75%, le poste enduit à 80 % et la peinture à 30 %. La date de livraison de l'immeuble reste fixée au 30 juin 2024.

TOULON : L'immeuble est au stade gros œuvre. Nos équipes ont participé à la réunion de chantier le 19 avril, avec les promoteurs et Naval Group pour déterminer ensemble le choix des matériaux.



## EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE

REIMS

Ensemble commercial et de loisirs d'une surface de 1 284 m<sup>2</sup> en cours de construction. 2 locataires : un restaurant avec concept de loisirs *in door* et une activité de loisirs. Volume d'investissement : 2.5 M€ sur la base d'un taux de rendement brut de 7.60%.

GRENOBLE VOIRON

Ensemble immobilier commercial situé en cœur de ville, d'une surface de 1 258 m<sup>2</sup> en cours de construction. Locataire : salle de sport. Volume d'investissement : 2.5 M€ sur la base d'un taux de rendement brut de 7.50%.

## 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

#### PREX 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 (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

et 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-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