

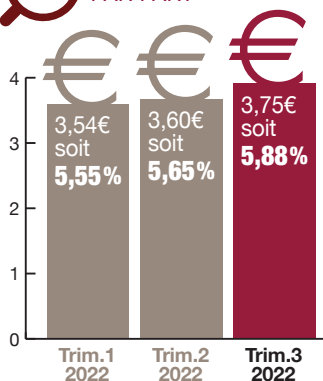
Chiffres-clés  
de la SCPI

55 millions  
d'euros de  
capitalisation

1094  
associés

77  
locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

## Faire face aux changements et relever les nouveaux défis

En trois mois depuis notre dernier bulletin d'informations du deuxième trimestre 2022, beaucoup d'événements impactant fortement nos économies, nos environnements et donc nos vies ont vu le jour. L'inflation et l'explosion du prix de l'énergie sont dorénavant notre quotidien.

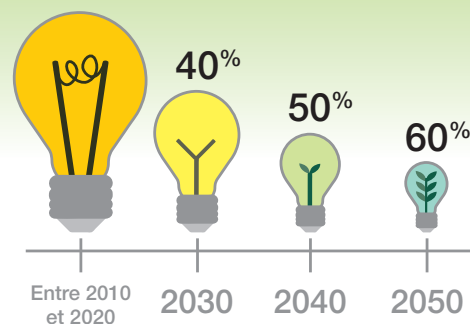
Chez Foncières & Territoires, depuis plus de 20 ans, nous investissons dans des immeubles respectueux de l'environnement et de leurs occupants avec :

- des immeubles à énergie maîtrisée, souvent équipés de centrales photovoltaïques en couverture sur nos locaux commerciaux, en brise-soleil sur les immeubles de bureaux et en garde-corps sur les locaux de production ;
- la mise en œuvre d'éco-rénovations dès 2008, sur des patrimoines à efficacité énergétique relative permettant ainsi de réduire de façon importante les consommations d'énergie et d'améliorer l'image du bâtiment dans son environnement.

### En 2022, face à l'augmentation exponentielle des prix de l'énergie, où en est votre SCPI ?

- En matière d'investissements, nous portons une analyse renforcée sur les caractéristiques techniques des immeubles cibles avec des diligences accrues concernant les études thermiques.
- En adéquation avec le Décret Tertiaire nous avons publié pour le 30 septembre 2022, sur la plate-forme OPERAT, les consommations d'énergie (gaz et électricité) de l'ensemble de nos actifs immobiliers supérieurs à 1000 m<sup>2</sup>. Cette collecte de data a été effectuée par votre service de gestion en partenariat avec le prestataire EGREEN. Elle nous a permis d'avoir un échange constructif avec nos locataires sur le thème de l'Énergie et une parfaite connaissance de la consommation réelle dans nos immeubles.

La réglementation dite « décret tertiaire » impose une obligation de diminuer de 40 % d'ici 2030 les consommations énergétiques de nos immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> par rapport à une année référence choisie.



- Si bon nombre de nos actifs sont récents, labellisés et faiblement consommateurs d'énergie, quelques immeubles vont nécessiter des adaptations techniques afin de réduire les consommations.

Nous pouvons citer, par exemple, le remplacement de chaudière gaz par des pompes à chaleur air/eau ou air/air, le renforcement de l'isolation par l'extérieur ou par l'intérieur, le changement de menuiseries, le remplacement d'éclairage par des LED (particulièrement efficaces pour les immeubles de bureaux ou de production).

Cette éco-rénovation va nécessiter des investissements qui sont d'ailleurs demandés par certains de nos locataires et nous allons pouvoir co-construire ces programmes d'amélioration avec eux dans la durée d'un bail renouvelé.

Notre gestion de proximité avec nos locataires prend tout son sens en cette ère nouvelle, et les équipes de Foncières & Territoires sont prêtes à relever ce challenge depuis leurs implantations sur les territoires...

Frédéric DURAND  
Président de Foncières & Territoires



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-TIESSEN**  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

## Commissaire aux comptes

## MAZARS

## Expert immobilier

## GALTIER EXPERTISES

## Dépositaire

## ODDO BHF

(depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022)Mémo-  
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 souscriptionLes performances passées ne  
réjugent 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)

## L'actu Foncières &amp; Territoires

Les équipes de  
Foncières & Territoires  
au salon Patrimonia

Les 29 et 30 septembre, les équipes de Foncières & Territoires étaient heureuses de pouvoir à nouveau rencontrer leurs partenaires de distribution mais aussi de nouveaux contacts à l'occasion du Salon Patrimonia, rendez-vous incontournable des gestionnaires de patrimoine... Que d'échos positifs sur la gestion et les résultats de notre SCPI Cap Foncières & Territoires, et de belles perspectives de développement à venir !

Cap Foncières & Territoires  
gagne encore  
en visibilité et en notoriété !

En témoigne sa place sur le **podium des 3 meilleures SCPI diversifiées du magazine Le Particulier** en septembre. Et retrouvez l'interview de Frédéric Durand sur [patrimoine24.com](http://patrimoine24.com).



## Interview vidéo de Frédéric Durand

<https://www.patrimoine24.com/les-news/10580-patrimonia-2022-frederic-durand-foncières-territoires.html>

**LeParticulier**

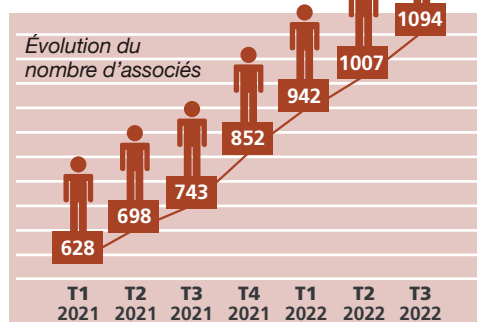
**LE  
PODIUM**  
DES SCPI DIVERSIFIÉES 2022

Ra ng	Nom (gestionnaire)	Note sur 20	Perf. 2021	Label ISR
1	SCPI Corum Origin (Corum AM)	16,31	7,0%	
2	SCPI Epargne Pierre (Atland Volsin)	16,11	5,4%	Oui
3	SCPI CAP Foncières & Territoires (Foncières & Territoires)	15,08	5,6%	

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

## Évolution du capital

AU 30/09/2022



Nombre d'associés	1094
Nombre de parts	216783
Capital social	43356600 €
Capitalisation	55279665 €

DU 01/07/2022 AU 30/09/2022

Émissions de parts nouvelles	16564
Souscriptions compensées par des retraits	18
Demandes de retraits en suspens	0

## Données financières

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,53%
- Taux de distribution <sup>3</sup> : Un dividende de 3,75 €/part, soit un taux de distribution de **5,88%**
- 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 : 3,35%

## Données locatives

- Nombre de locataires ..... 77
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 99,48 %
- Taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre ... 99,08 %
- Locaux vacants :
- 1 lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles
- Locations/relocations :
- Résiliation anticipée du bail AGILITY (341 m<sup>2</sup> à Marseille) au 30/09/2022 - Relocation à KW PRADO - agence immobilière le 01/10/2022



## Fiscalité

Valeur IFI : 222,40 € / 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.

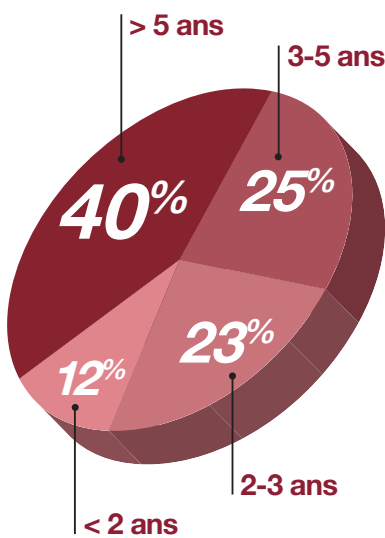
(3) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(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

### Durée des baux restant à courir



### Acquisitions

#### PAYS D'AIX // VITROLLES

Acquisition le 15/09/2022.

**Ensemble de commerces de proximité neufs d'une surface totale de 880 m<sup>2</sup>.**

Locataires : boulangerie (en cours de négociation), pharmacie, Carrefour Market et Institut de beauté.

Investissement : 2,3 M€.

Rendement brut immobilier : 6,60%.



#### THIONVILLE // Proche Luxembourg

Acquisition le 27/09/2022.

**Ensemble immobilier composé de cellules commerciales et bureaux de 2000 m<sup>2</sup>.**

Investissement : 4,4 M€.

Rendement brut immobilier : 6,5%.



### Cession

Le 5 octobre 2022, la SCI 35 PLACE BELLECOUR a cédé son actif de 308 m<sup>2</sup> situé à Lyon au prix de 1 650 000 €, acquis 1 250 000 € cinq ans plus tôt. La SCI, dans laquelle la SCPI est associée à hauteur de 60,37% sera liquidée d'ici la fin de l'année.

### En prospection avancée

**TOULOUSE** : dans la zone tertiaire «Airbus», immeuble de bureaux loué à un acteur international de la tech.

**METZ** : immeuble multilocataires (professions libérales et médicales, centre de coworking).

**Axe CHAMBERY/GRENOBLE** : à proximité de la « locomotive » ST Microelectronics, lot de bureaux dans un immeuble passif en cours de livraison.



*Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*



## 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 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.