

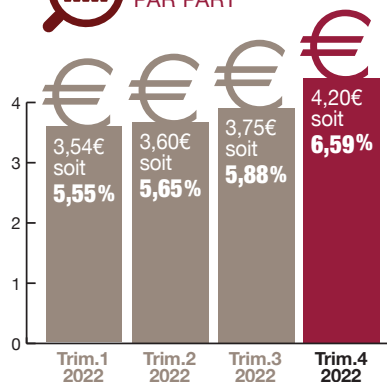
Chiffres-clés  
de la SCPI

65 millions  
d'euros de  
capitalisation

1256  
associés

82 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Soit un taux  
annuel de **5,92%**

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

## Collecte, Investissement, Gestion : de belles performances sur 2022

Début 2022, nous quittons la pandémie de COVID et tous les feux étaient au vert pour une reprise normale des activités économiques. C'était sans compter sur l'invasion de l'Ukraine par la Russie et le choc géopolitique, économique et énergétique qui s'en est suivi.

Dans cet environnement «chahuté», votre société de gestion a poursuivi son travail quotidien de collecte, d'investissement et de gestion de votre SCPI sur les territoires :

### La Collecte

2022 est une belle année de collecte avec 22 M€ de nouveaux capitaux à investir sur l'année, ce qui fait passer la capitalisation de votre SCPI à près de 65M€ soit + 53 % par rapport à 2021. Nous sommes également heureux de compter 1256 associés qui nous font désormais confiance soit une progression de + de 47% par rapport au 31 décembre 2021.

### L'Investissement

Depuis nos 3 implantations de Lyon, Nancy et Nantes, nos équipes d'investissement ont été renforcées et ont sillonné nos territoires avec de belles acquisitions entreprises sur l'année :

- Renforcement de notre présence sur les locaux commerciaux de proximité avec :
  - le centre commercial de Vitrolles avec Carrefour, une pharmacie et un salon de beauté,
  - le magasin Wurth et l'animalerie Tom&Co à Thionville, à proximité de la frontière luxembourgeoise,
  - le magasin SIKKENS à Grenoble.

- Des locaux d'activité avec une partie du parc CAPINDUS à Nancy et ses locataires de qualité DEUTZ, CAME automatismes et ADISTA informatique.

- Notre SCPI a également accentué ses investissements dans des immeubles de bureaux faiblement consommateurs d'énergies avec l'acquisition d'un immeuble à Metz disposant d'une activité de coworking sur plus de 50 % de la superficie, et des lots de bureaux passifs à Grenoble.

### La Gestion

La gestion de proximité avec les locataires a permis un excellent taux de recouvrement des loyers de 99.16% sur l'année 2022 et donc, un taux de distribution de **5,92 %** sur l'année, plaçant votre SCPI CAP F&T dans le **Top 10 des meilleures SCPI de rendement**.

Pour 2023, nous avons prévu de poursuivre notre politique d'investissement sélective sur des dossiers immobiliers faiblement consommateurs d'énergie pour les locataires, facilement accessibles aux transports en commun et disposant de belles signatures locatives.

Par ailleurs, je tenais à remercier les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active dans les travaux de notre SCPI ces trois dernières années. Le Conseil doit être renouvelé lors de la prochaine assemblée générale et je remercie d'avance les associés qui candidateront en vue d'une collaboration prochaine.

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

Mémo-  
info

## SCPI à capital variable

Valeur de part = 258 €

(200 € de nominal /  
58 € de prime d'émission)

Souscription minimum :

4 parts = 1032 €

Délai de jouissance :

1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscriptionLes performances passées ne  
préjugent pas des performances  
futures.La 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

Revalorisation du prix de la part  
le 30 décembre 2022

Sans annonce préalable pour être en conformité avec la réglementation, Foncières & Territoires a décidé l'augmentation du prix de souscription de Cap Foncières & Territoires. Il passe ainsi de 255€ à 258€ à compter du 30 décembre 2022, soit une augmentation de 1,18%.

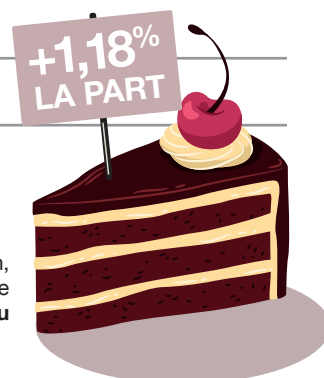
Appel à candidatures  
pour le renouvellement des membres  
du Conseil de Surveillance

auprès de tous les associés de la SCPI Cap Foncières &amp; Territoires

Le Conseil de surveillance sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

**Rappel :** les membres sont en charge de suivre le pilotage de la SCPI à travers la vérification et le contrôle des actions menées par la société de gestion. Ils possèdent ainsi un droit de regard et apportent leur avis sur les décisions et la stratégie mise en place.

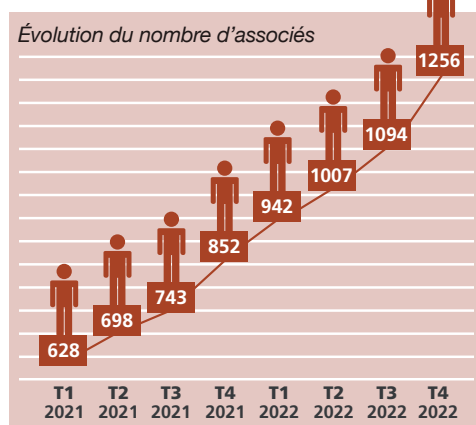
**Si vous souhaitez présenter votre candidature, merci de nous en faire part par mail avant le 28 février, à l'adresse suivante : [kd@foncières-et-territoires.com](mailto:kd@foncières-et-territoires.com)**



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

## Évolution du capital

AU 31/12/2022



Nombre d'associés .....	1256
Nombre de parts .....	251 626
Capital social .....	50 325 200 €
Capitalisation .....	64 919 508 €

DU 01/10/2022 AU 31/12/2022

Émissions de parts nouvelles .....	35 112
Souscriptions compensées par des retraits .....	269
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> 5 ans : 5,65 %
- Taux de distribution <sup>3</sup> : Un dividende de 4,20 €/part, soit un taux de distribution de **6,59 %**
- Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>4</sup> : +1,18 %
- Taux d'endettement : 3,03 %

## Données locatives

- Nombre de locataires ..... 82
- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> ..... 98,34 %
- Taux de recouvrement du 4<sup>e</sup> trimestre .... 98,34 %
- Locaux vacants :
  - un lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirrolles
  - un lot de bureaux de 116 m<sup>2</sup> à Lille
  - un lot de bureaux de 262 m<sup>2</sup> à Metz
- Locations/relocations :
  - 2 nouveaux locataires sur le parc d'activité de Nancy-Capindus :
    - CAME, fournisseur d'équipements industriels (portails), sur 360 m<sup>2</sup>, à compter du 01/03/2023
    - ADISTA, opérateur télécom et services d'hébergement, sur 732 m<sup>2</sup>, à compter du 01/03/2023 et pour une durée ferme de 6 ans



## 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.

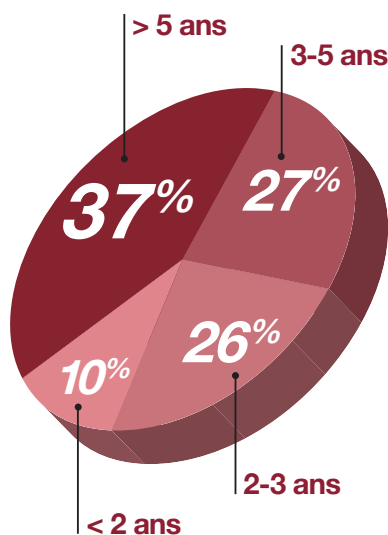
(3) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(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



### En négociation avancée

**GRENOBLE CAP CHAMPFEUILLET :** situé dans le parc d'activité au nord de Grenoble et sur l'échangeur d'autoroute, ensemble immobilier dit d'activités et de bureaux loués à différents locataires permettant une mutualisation du risque.

**MONTPELLIER :** lot de copropriété dans un immeuble labellisé BREEAM loué dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans avec un locataire à envergure internationale. Livraison prévue sur le 4<sup>e</sup> trimestre 2023.



### Acquisitions

#### ESSEY-LÈS-NANCY //

Acquisition le 26/12/2022.

**Ensemble commercial mutualisé au cœur du Pôle Commercial Est de l'agglomération nancéienne.**

3 locataires sur 1214 m<sup>2</sup> :

- Miss Numérique, Pure Player spécialiste de l'e-commerce photo & vidéo, qui a implanté sa première boutique spécialisée dans cet immeuble en 2015,
- Bulb Luminaires, proposant un large choix de luminaires pour les intérieurs et extérieurs,
- Quad Tout Terrain, commerce spécialisé dans la vente de quads et buggys, concessionnaire Polaris.

Montant de l'acquisition AEM : 1 380 500 €. Rendement brut Immobilier : 8,12 %.



#### METZ // URBAN BURO

Acquisition le 30/12/2022.

**Immeuble de bureaux récent, situé sur les axes autoroutiers de Metz Est, intégralement isolé par l'extérieur.**

7 locataires sur 2 826 m<sup>2</sup> avec un hôtel d'entreprises et espace de coworking, implanté de longue date dans l'immeuble, des avocats, médecins...

Montant de l'acquisition AEM : 3 865 450 €. Rendement brut Immobilier : 6,23 %.

### Réservation

#### GRENOBLE - CROLLES //

Date de réitération envisagée : 01/03/2023.

**2 lots de bureaux pour une surface globale de 1 056 m<sup>2</sup> dans un immeuble labellisé Passive House, au cœur du territoire d'innovation de l'agglomération grenobloise.**

Locataires :

- Sur 636 m<sup>2</sup>, **ASML**, un des leaders mondiaux de la fabrication de machine de photolithographie pour l'industrie des semi-conducteurs, qui accompagne ST MicroElectronics dans son développement ;
- Sur 420 m<sup>2</sup>, **ASM France**, société basée dans 14 pays, un des principaux fournisseurs d'équipements de traitement des semi-conducteurs.

Montant de l'acquisition AEM : 2,9 M€. Rendement immobilier brut : 6,15 %.





## 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 = 258€ (200€ de nominal / 58€ de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 032€.  
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 : 258,00€

– Commission de souscription : 25,80€

= Prix de retrait : 232,20€.

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.