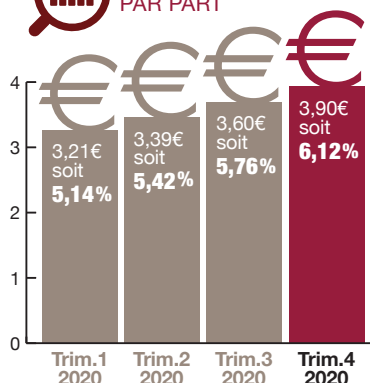


Chiffres-clés  
de la SCPI

26 millions  
d'euros  
investis

40 locataires

REVENUS DISTRIBUÉS  
PAR PART



Soit un taux moyen  
de distribution pour  
l'année 2020 de **5,63%**

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

## Cap sur la nouvelle année !

Notre adage « Collecter, Investir et Gérer au cœur des territoires » a pris tout son sens en cette année 2020 tourmentée par la Covid et nous permet de clôturer l'année par un bilan positif et encore de belles perspectives...

### Collecter...

Alors que la collecte reste abondante mais s'est ralentie sur le marché des SCPI, CAP FONCIERES & TERRITOIRES enregistre la collecte annuelle la plus élevée depuis son origine : près de 6,4M€ collectés, soit plus de 20% par rapport à la collecte 2019.

585 associés au 31/12/2020 : la SCPI a donc vu son capital et son nombre d'associés augmenter de 30% par rapport au 31/12/2019.

Cap Foncières & Territoires se digitalise : depuis la mise en place de notre plateforme de souscription en ligne 100% digitalisée, ce n'est pas moins de 65 associés qui ont souscrit soit 11%...

Le lancement des versements programmés à l'été a été bien accueilli par les associés et partenaires de distribution.

Les associés depuis l'origine se sont vus récompensés par une augmentation de 2% de la valeur de part le 1er décembre 2020, nouveau signal positif résultant de la réalisation de bons investissements et d'une gestion de qualité.

### Investir...

Comme précisé dans les communications précédentes, la crise Covid nous a poussés à réorienter notre stratégie d'investissement et à redoubler de prudence sur l'analyse des dossiers immobiliers et locatifs.

L'intégralité de la collecte de l'année est investie ou en cours d'investissement, en partie sur des locaux

d'activité et sur des bureaux avec des signatures locatives de qualité et sur des durées longues :

- une usine de production de moteurs à hydrogène (Symbio) à Grenoble,
- un local d'activité loué à GCI, filiale d'EIFFAGE, sur une zone d'activité à proximité de Chambéry qui compte 30 entreprises sur 6 000 m<sup>2</sup> de locaux,
- 3 locaux d'activité au nord de Grenoble,
- un immeuble de bureaux en cours de construction à Strasbourg loué à AXIANS, groupe VINCI ENERGIES,
- en Haute-Savoie, dans la vallée du décolletage, un local d'activité à Cluses/Thiez sous compromis,
- un lot de bureaux de 1414 m<sup>2</sup> à Vienne loué à Pôle Emploi, en négociation avancée.

### Gérer...

Les équipes de gestion se réunissent chaque semaine pour suivre au plus près les locataires : répondre à leurs demandes mais surtout suivre le règlement des loyers...

Ce comité locatif a porté ses fruits puisque notre SCPI a été peu impactée par Covid, peu de loyers ont été annulés, quasi que des reports et nous sommes fiers d'avancer un taux de recouvrement pour l'année 2020 de 99,21% malgré ce contexte si particulier !

### Et toujours de belles perspectives pour 2021 !

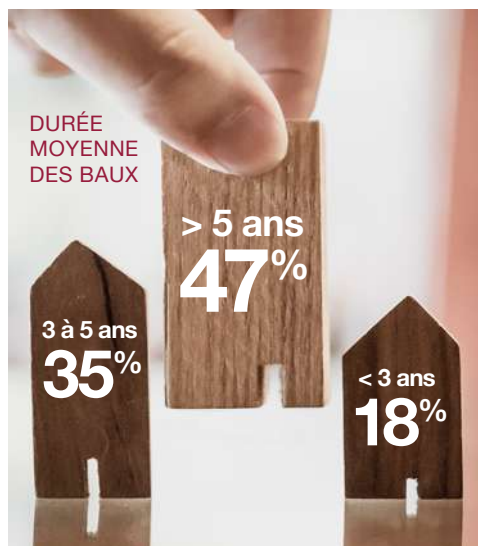
Nous en parlons depuis quelques mois maintenant... J'ai le plaisir de vous annoncer que Cap Foncières & Territoires vient d'être référencée dans le contrat d'assurance-vie UNEP EVOLUTION auprès de la compagnie PREPAR VIE.

Notre SCPI est donc accessible de plusieurs manières :

- « en direct » au comptant, à crédit, de manière 100% digitalisée,
- via des versements programmés,
- en démembrement, temporaire ou viager,
- en assurance-vie.

Nous sommes également en ordre de marche pour l'obtention, je l'espère en 2021, du label ISR (Investissement Socialement Responsable) pour notre SCPI...

Que 2021 soit une année plus sereine que la précédente ! Foncières & Territoires maintient le cap et reste à vos côtés pour vous accompagner dans vos projets d'investissements immobiliers.



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-TIENSEN**  
(Henri TIENSEN)  
Investisseur privé

## Commissaire aux comptes

MAZARS

## Expert immobilier

GALTIER EXPERTISES

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICESMémo-  
info

## SCPI à capital variable

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

Les performances passées ne  
préjugent pas des performances  
futures.



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)

## Actualités du trimestre

Revalorisation de la valeur de part  
de la SCPI  
Cap Foncières & Territoires

Depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2020, Foncières & Territoires a décidé l'augmentation du prix de souscription : il passe ainsi de 250 € à 255 €, soit une augmentation de 2%. Cette revalorisation est le fruit du travail de qualité de la société de gestion depuis l'origine, et les perspectives de rendement pour l'année 2021 restent supérieures à 5 %\* conformément à l'objectif initial. Les équipes sont ravies de partager cette revalorisation avec l'ensemble des associés qui leur ont fait confiance depuis plusieurs années.

\* Taux non garanti. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



## Nouveau locataire

Depuis le 6 octobre 2020, MGEN (Groupe VYV), acteur majeur de la protection sociale avec plus de 4 millions de personnes protégées, est devenu locataire dans l'immeuble Sigma à Dijon.

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

## Évolution du capital

AU 31/12/2020

Nombre d'associés .....	585
Nombre de parts .....	110 188
Capital social .....	22 037 600 €
Capitalisation .....	<b>28 097 940 €</b>

DU 01/10/2020 AU 31/12/2020

Émissions de parts nouvelles .....	10 367
Souscriptions compensées par des retraits ..	1 839
Demandes de retraits en suspens .....	0

## Données financières

Taux de rendement interne (TRI)<sup>2</sup> : 5,40%

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)<sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,90 €/part, soit un taux de distribution  
sur valeur de marché (TDVM) de **6,12%**

Variation du prix moyen de la part (VPM)<sup>4</sup> :

Le prix de la part à augmenté de 2% le 1<sup>er</sup> décembre  
2020 pour passer à 255€

Taux d'endettement : 11,39%

## Données locatives

Nombre de locataires .....	40
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> .....	99,56 %
Taux de recouvrement du 4 <sup>ème</sup> trimestre ....	97,18 %
Locaux vacants : un lot de bureaux de 105 m <sup>2</sup> dans l'immeuble détenu à Strasbourg par la SCI F&T 21 Europe	

## Locations/relocations :

- MGEN prend à bail 480m<sup>2</sup> dans l'immeuble Sigma à Dijon, à effet du 6 octobre 2020.
- Renouvellement du bail Sikkens à Roussillon, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- Renouvellement du bail restaurant de La Vence à Grenoble, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Fiscalité

Valeur IFI : aucune cession n'ayant été enregistrée sur notre SCPI, nous proposons que la valeur IFI soit la valeur de retrait, soit 229,50 € / 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) 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

### Acquisitions

En cours de négociation avancée

#### VIENNE (69)

Lots de bureaux d'une surface de 1400m<sup>2</sup>.

Locataire : un institutionnel.



#### GRENOBLE // Espace Bièvre

3 locaux d'activités neufs.

Surface totale 770m<sup>2</sup>.

Investissement : 830 000 €.

Taux de rendement immobilier : 7.55%.



#### STRASBOURG // Illkirch

Immeuble de bureaux en R+1 d'une surface de 780m<sup>2</sup>.

Investissement :

1 830 000 €.

Taux de rendement immobilier : 6.20%.

Nous suivons le locataire Axiens (VINCI ENERGIES) dans son développement sur la zone depuis 15 ans.



### Sous compromis

#### CLUSES/THYEZ // Vallée du décolletage

Local industriel d'une surface de 1825 m<sup>2</sup>.

Locataire : un concepteur de solutions hydrauliques.



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



## 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 vénale unitaire de chaque part correspond en règle générale à la valeur moyenne pondérée de l'ensemble des parts cédées sur le dernier trimestre précédent 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 imposable pour la pleine propriété des parts.