

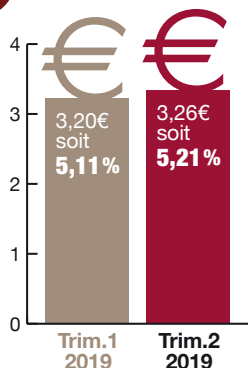
## Chiffres-clés de la SCPI après la fusion

21 millions  
d'euros  
investis

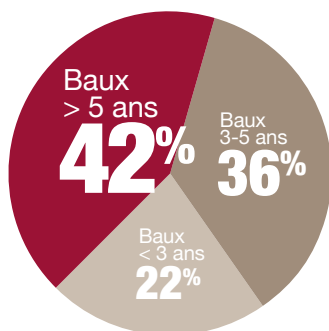
40 locataires



### 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

# Fusion des SCPI Foncières & Territoires : cap sur la transformation

J'ai grand plaisir à vous annoncer que Cap Foncières & Territoires est née de la fusion de nos 3 SCPI !

Validée fin juin aux 3 assemblées générales par près de 70% des associés, la fusion de nos 3 SCPI est effective depuis le 31 juillet 2019.

NORD EST HORIZON, qui absorbe RHÔNE ALPES MÉDITERRANÉE et OUEST CAP ATLANTIQUE, en profite pour changer de nom et devient **CAP Foncières & Territoires**.

L'ensemble des formalités juridiques d'augmentation de capital ont été réalisées et nous restons dans l'attente du retour du nouveau visa de distribution de l'AMF pour reprendre les souscriptions. Je tenais à saluer le travail des équipes de Foncières & territoires qui ont su mener à bien cette lourde opération de fusion, en collaboration avec les commissaires aux comptes, mais aussi l'ensemble des associés pour leurs retours positifs et leur confiance renouvelée à l'occasion de cette transformation.

La stratégie d'investissement de Cap Foncières & Territoires reste inchangée, sur un territoire certes

plus grand afin de profiter de l'attractivité des métropoles dynamiques qui composent les 3 ex-territoires regroupés en un.

Le patrimoine de la SCPI fusionnée est diversifié et permet à ses associés de profiter d'une importante mutualisation : 40 locataires occupent les sites composant le patrimoine de 21 M€.

Nous poursuivons notre prospection sur les métropoles dynamiques du territoire français :

- un projet de construction d'un immeuble bas carbone sur Nancy,
- un lot de bureaux dans un immeuble neuf sur Rennes,
- un lot mixte bureau/activité sur Chambéry.

Voici les belles perspectives pour notre SCPI Cap Foncières & territoires à la rentrée.

Je vous souhaite un agréable été,

Frédéric DURAND



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)

## Collège de censeurs

- **NUIRY Jean-Bernard**  
Retraité - Délégué  
Fondation du Patrimoine Rhône-Alpes
- **DUQUENNE Olivier**  
Chargé de sécurité immobilière
- **CATTIN Michel**  
Consultant
- **PRPHI**, représentée par  
**ROUAULT Philippe**  
Holding financière

Commissaires  
aux comptes

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

## Expert immobilier

## GALTIER EXPERTISES

## Dépositaire

SOCIETE GENERALE  
SECURITY SERVICES

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

Visa de  
distribution AMF  
en cours  
d'attribution

## Les données des 3 SCPI avant fusion

	<b>SCPI Nord Est Horizon</b> Visa AMF N°16-13 du 29/07/16	<b>SCPI Rhône-Alpes Méditerranée</b> Visa AMF N°16-29 du 20/12/16	<b>SCPI Ouest Cap Atlantique</b> Visa AMF N°17-07 du 24/03/17
<b>Évolution du capital</b>			
Nombre d'associés	<b>220</b>	<b>248</b>	<b>119</b>
Nombre de parts	<b>28896</b>	<b>32428</b>	<b>15707</b>
Capital Social	<b>5 779 200 €</b>	<b>6 485 600 €</b>	<b>3 141 400 €</b>
Capitaux collectés	<b>7 129 250 €</b>	<b>7 952 450 €</b>	<b>3 808 950 €</b>
<b>Données locatives</b>			
Nombre de locataires	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>6</b>
Taux d'occupation financier	<b>99,63%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Taux de recouvrement	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Locaux vacants	<b>1 bureau de 19m<sup>2</sup></b> (Centre d'affaires Strasbourg)		
Location/relocation	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>

Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires  
après fusionDate de réalisation effective : **31 juillet 2019**Nombre d'associés : **388**Nombre de parts : **76035**Capital social : **15 207 000 €**Patrimoine : **21 000 000 €**Nombre de locataires : **40**

- Taux d'occupation financier (TOF) <sup>1</sup> : **99,98 %**
- Taux de rendement interne (TRI) <sup>2</sup> : Non disponible
- Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>3</sup> :  
Un dividende de 3,26€/part, soit un taux de  
distribution sur valeur de marché (TDVM) de **5,21 %**
- Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>4</sup> : Non
- Taux d'endettement : **12,5%**

(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



#### NANTES

Acquisition le 29 avril 2019 d'un lot de bureaux de 172m² et parkings loués à VITTALIANCE pour un prix de 372 500 €



#### NANCY Brabois

Acquisition le 15 mai 2019

- d'un lot de bureaux de 360m² loué à PREDICT,
- 46 places de parkings,
- d'un terrain avec projet de construction d'un immeuble bois R+2

Prix d'acquisition total : 460 000 €

#### GRENOBLE St-Égrève

Acquisition le 18 juin 2019 du solde des parts de la SCI GRENOBLE.COM au co-associé : 3550 parts au prix de 399 978,50 €  
Pleine propriété de l'immeuble commercial multi-locataires

### En prospection

#### RENNES

Plateau de bureaux dans un immeuble neuf sur un secteur prisé de Rennes

#### CHAMBÉRY

Lot mixte bureaux et activités

#### NANCY

Edification d'un immeuble bas carbone R+2

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

Les Muses, METZ

Pyramide d'Argent

Imbrika, NANTES

Hikari, LYON

Cap Sud, MARSEILLE

**Une sélection rigoureuse d'investissements multi-produits dans les métropoles et au cœur des territoires**

Europa, NANTES

Bellecour, LYON

21 Europe, STRASBOURG

Sigma, DIJON

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.