

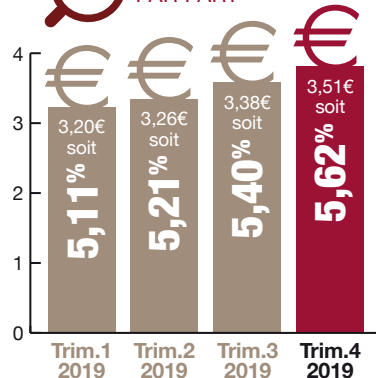
Chiffres-clés de la SCPI

22 millions
d'euros
investis

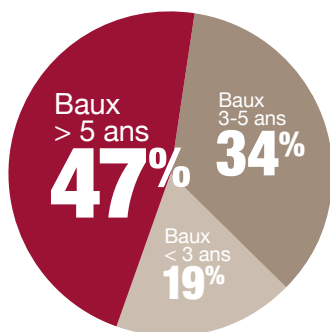
39 locataires



REVENUS DISTRIBUÉS PAR PART



DURÉE DES BAUX RESTANT À COURIR (% DES LOYERS)



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures

LE MOT DU PRÉSIDENT

Cap Foncières & Territoires : le bilan 2019 et les belles perspectives 2020

L'année 2019 a été active pour votre société de gestion avec la fusion des 3 SCPI régionales développées depuis 2013 : Rhône Alpes Méditerranée, Nord Est Horizon et Ouest Cap Atlantique. 70 % des associés ont émis un vote positif sur cette fusion lors des 3 assemblées générales extraordinaires, et approuvé la naissance de la SCPI Cap Foncières & Territoires. Toute l'équipe de Foncières & Territoires les remercie vivement pour leur confiance.

En cette fin d'année 2019, nous pouvons constater les deux effets principaux escomptés de cette fusion :

- l'amélioration de la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle, avec un taux de distribution passé de 5.21% à 5.40% au 3^{ème} trimestre de 2019, à nouveau supérieur sur ce 4^{ème} trimestre à 5.62%. 5.33% sur l'année 2019 est donc conforme à nos prévisions.

- et l'augmentation importante de notre collecte avec près de 2500000 € collectés sur le 4^{ème} trimestre 2019, ce qui représente près de la moitié de la collecte de l'année, qui je le rappelle a été interrompue pendant 3 mois du fait de la fusion.

Votre SCPI CAP Foncières & Territoires est donc en ordre de marche.

Pour 2020 les perspectives pour le marché des SCPI sont encourageantes, d'autant plus que les épargnants réorientent progressivement leurs avoirs dont les rendements se sont considérablement érodés ces dernières années :

- les dépôts bancaires ne rapportent plus rien ; l'un des placements préférés des Français, le livret A, voit sa rémunération chuter à 0.5%,
- les fonds euros des contrats d'assurance sont dorénavant voisins de 1 %,
- tous ces placements, corréls à une inflation de 1.4% par an, détruisent même de l'épargne...

Vive la SCPI dont le taux de rendement surpasse le Marché de l'Épargne !

En plein débat sur les retraites, n'oublions pas qu'il n'y a pas meilleur support sur le long terme que l'immobilier. La SCPI est un outil idéal pour se constituer une épargne solide et des revenus ultérieurs au moment de son arrêt d'activité.

À ce sujet votre SCPI Cap Foncières & Territoires va proposer dès la fin du 1^{er} trimestre 2020 la possibilité d'effectuer des versements programmés et ainsi obtenir, dès 3 € par jour d'épargne, un capital de près de 80000 € au bout de 30 ans, générant ainsi des revenus annuels complémentaires de 4000 € par an.

Par ailleurs, depuis quelques mois votre société de gestion participe au groupe de travail constitué au sein de l'ASPIM en lien avec l'AMF visant à la mise en place du label ISR (investissement socialement responsable) sur les fonds immobiliers. Nous visons l'obtention du label ISR pour notre SCPI Cap Foncières & Territoires dès les discussions de Place abouties.

Enfin, je tenais à remercier les membres des Conseils de Surveillance pour leur participation active dans les travaux de nos 3 SCPI, réunies en une désormais. Le Conseil de Surveillance de Cap Foncières & Territoires doit être renouvelé lors de la prochaine assemblée générale et je remercie d'avance les associés qui candidateront en vue d'une collaboration prochaine.

Que de belles perspectives pour Cap Foncières & Territoires en 2020 !

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)

Commissaires
aux comptes

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

Expert immobilier

GALTIER EXPERTISES

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SECURITY SERVICES

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.foncieres-et-territoires.com
ainsi que sur l'espace Associés.

L'actualité du trimestre

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

auprès de tous les associés de
la SCPI Cap Foncières & 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 31 mars, à l'adresse
suivante : kd@foncieres-et-territoires.com**

Les données de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Évolution du capital

AU 31/12/2019

Nombre d'associés	436
Nombre de parts	86 769
Capital social	17 353 800 €
Capitaux collectés	21 692 250 €

DU 01/10/2019 AU 31/12/2019

Émissions de parts nouvelles	9 716
Souscriptions compensées par des retraits	0
Demandes de retraits en suspens	0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ² :
Non significatif – calcul à compter de 2020

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ³ :
Un dividende de 3,51 €/part, soit un taux de distribution
sur valeur de marché (TDVM) de **5,62%**

Variation du prix moyen de la part (VPM) ⁴ :
Le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 12,24%

Données locatives

Nombre de locataires	39
Taux d'occupation financier (TOF) ¹	100 %
Taux de recouvrement	100 %
Locaux vacants	0
Locations/relocations	Sans objet ce trimestre

Mémo-info



SCPI à capital variable

Valeur de part = 250 €
(200 € de nominal / 50 € de prime d'émission)

Visa de distribution AMF N°19-22
du 17 septembre 2019

Souscription minimum : **4 parts = 1 000 €**

Délai de jouissance : **1^{er} jour du 3^{ème} mois
suivant la souscription**

(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

De Chambéry à Rennes, à Dijon ou à Lyon, Cap Foncières & Territoires mène ses actions de prospection / acquisition / construction.

En prospection



LYON 6^e

2 lots de bureaux de 384 m²
et 6 garages



RENNES



LILLE

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

Acquisitions



Ker Lann, RENNES

Le 13 décembre 2019.
353m² de bureaux
et 10 places de parking.
Taux de rendement
brut : **7,57%**.
Durée du bail : 6 ans fermes.
Locataire : Comedode,
expert en BIM Ingénierie.
Prix : 728 000 € HT
Acte en main.



CHAMBERY Hexavillage



Le 17 décembre 2019.
Au sein de l'éco-parc
d'activités Savoie
Hexapole implanté
entre Aix les Bains
et Chambéry.

Locaux mixtes bureaux et activité pour une superficie de 336m²
et 1 place de parking électrique. Taux de rendement brut : **7,97%**.
Durée du bail : 6 ans fermes. Locataire : GCI, filiale d'Eiffage
spécialisée dans le béton. Prix : 439 020 € HT Acte en main.
Livraison du bâtiment prévue mars 2020.

Livraison

DIJON Gare - SIGMA II

Le 2 décembre 2019.
Livraison après restructuration
de 2 plateaux de bureaux au sein
de l'ancienne tour Mercure du
quartier gare de Dijon.
2 locataires :
Bouygues Batiment Nord-Est
et Magyar.



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^{er} 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^{er} jour du 3^{ème} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2018.

La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie

depuis le 1^{er} septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse ;
- de 4 % la 22^{ème} année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1^{er} septembre 2013 également d'un abattement de :

- de 1,65% par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année de détention incluse,
- de 1,60% pour la 22^{ème} année de détention,
- de 9% par an au-delà de la 22^{ème} 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^{er} 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^{er} 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.