

#4 / 2024

## LE MOT DU PRÉSIDENT



## LE CAP DE BONNE ESPÉRANCE

Dans le dernier bulletin trimestriel 2024, l'objectif que nous nous étions fixés pour notre SCPI était : « **On garde le cap** »

avec trois axes majeurs :

- une gestion active de proximité,
- des acquisitions d'immeubles neufs,
- des locataires de grande qualité notés AAA.

Sur cette année 2024, nous avons subi de nombreux mouvements et instabilités au niveau économique, géopolitique et sociétal.

Dans cet environnement chahuté, notre SCPI a tenu toutes ses promesses grâce à l'**acquisition d'immeubles neufs**, comme :

- le restaurant de loisirs Place des Oliviers à Reims, qui a débuté en décembre dernier son exploitation, avec de très bons taux de réservation ;
- des locaux commerciaux en plein cœur de ville de Voiron, loués à la salle de sport Basic Fit, dans un immeuble emblématique de la cité, au pied du célèbre massif de La Chartreuse ;
- le « clés en mains » de bureaux construits pour la société Cylène, à Troyes ;
- et la réception de notre immeuble de Rouen loué à YZY by EDF et SIEMENS en juillet 2024.

Ces quatre immeubles disposent des dernières normes thermiques et techniques de construction et ont été acquis sur des taux de rendement supérieurs à 7 %.

**Des constructions de qualité couplées à des signatures locatives triple A nous permettent d'afficher sur 2024 un performant taux de distribution annuel de 6,24 %, et une revalorisation du prix de la part le 31 décembre à 260 €.**

**En 2025**, notre SCPI poursuit cette dynamique d'acquisitions et de construction d'immeubles neufs avec :

- la livraison le 1<sup>er</sup> mars prochain de notre immeuble de Grenoble au groupe canadien CGI. Ce locataire termine actuellement ses travaux d'aménagement chiffrés à 1,3 M d'€. Nous complétons cet investissement par une centrale photovoltaïque en toiture avec une revente de l'énergie à tarif préférentiel au locataire et aux immeubles voisins ;
- la livraison sur Toulon d'un immeuble dédié à NAVAL GROUP prévue à la fin du deuxième trimestre 2025 ;
- de nouveaux investissements dans l'immobilier de loisirs et de commerce avec plusieurs dossiers en cours d'étude sur Lille et dans le sud-ouest ;
- des locaux d'activité « clés en mains » avec des baux longues durées signés avec des locataires dans le domaine de la maintenance et des services à horizon fin 2025 / début 2026.

(suite page 2)

### CHIFFRES-CLÉS

au 31/12/24

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

99

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

106

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T4 2024

6,56%

PRIX DE  
PART (EN €)

260



La situation économique française s'annonce plus tendue, c'est pourquoi nous allons renforcer notre présence auprès de nos locataires dans le cadre d'une gestion active de proximité et ainsi détecter d'éventuelles difficultés financières pour certains, avec pour objectif de toujours maximiser notre taux d'occupation.

En parallèle, anticipant une baisse des taux d'intérêts, nous resterons à l'écoute de certains de nos locataires pouvant souhaiter se

positionner en acquéreurs de leurs locaux...  
En effet, si un locataire veut acheter, c'est souvent le meilleur des clients pour un propriétaire ; preuve en est la cession de ses bureaux à notre locataire Magyar à Dijon en décembre dernier.

D'un point de vue gestion financière, nous envisageons également d'utiliser l'effet de levier de la dette pour de prochains investissements, notre SCPI étant endettée actuellement à moins de 2%.

Voici le nouveau cap que nous vous proposons pour 2025 !  
Et nous sommes confiants, puisque nous constatons un retour des investisseurs vers des SCPI de taille moyenne comme la nôtre, gérées par des indépendants, proches de leurs clients locataires et de leurs clients épargnants, à la recherche d'un patrimoine en France près du lieu où ils vivent et travaillent.

**Avec tous mes vœux pour cette nouvelle année.**

Frédéric DURAND



**PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI**  
**260€**

**AUGMENTATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION LE 31 DÉCEMBRE 2024 !**

Nous sommes ravis de vous annoncer que Foncières & Territoires a décidé de faire évoluer le prix de souscription de la SCPI Cap Foncières & Territoires le 31 décembre 2024. Il est passé de 258 € à 260 €, soit une augmentation de 0.78%.

En conséquence la valeur de retrait passe de 237,36 € à 239,20 € à compter de cette même date.

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 31/12/2024

Nombre d'associés : 1 935  
Nombre de parts : 380 821  
Capital social : 76 164 200 €  
Capitalisation : **99 013 460 €**

DU 01/10/2024 AU 31/12/2024

Émissions de parts nouvelles : 30 967  
Nombre de parts cédées de gré à gré : 74  
Souscriptions compensées par des retraits : 89  
Demandes de retraits en suspens : 0

### Données financières

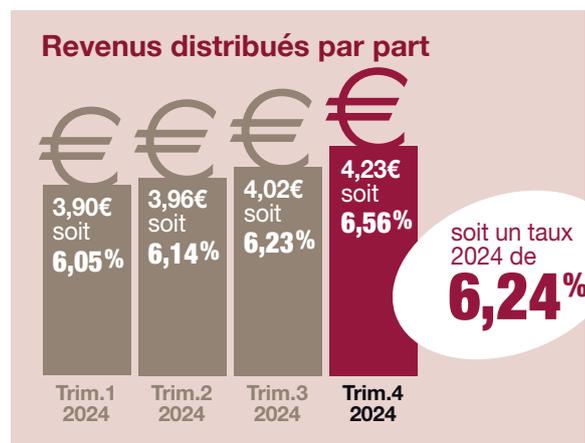
Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 6,05 %  
Taux de distribution <sup>2</sup> : un dividende de 4,23 €/part, soit un taux de distribution de **6,56 %**

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>3</sup> :  
le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 1,71 %  
Valeur de reconstitution : 268,26 € (au 30/06/2024)

### Fiscalité

Valeur IFI 2024 : 218,56 € / part



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

(1) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

## Données locatives

Nombre de locataires : 106

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> : 98,45 %

Taux de recouvrement au 4<sup>e</sup> trimestre : 98,38 %

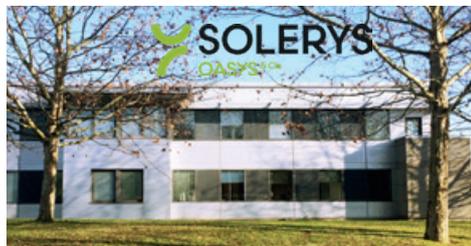
Locaux vacants :

- 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence

- 247 m<sup>2</sup> à Metz

- 208 m<sup>2</sup> à Echirrolles

Locations/relocations :



**SCHILTIGHEIM** (SCI F&T 21 EUROPE) : relocation à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024 d'un lot de bureaux de 105 m<sup>2</sup> à la société SOLERYS, organisme de formation des bénéficiaires de France Travail.



**THIONVILLE** : renouvellement du bail « TOM & CO » d'une surface de 614 m<sup>2</sup> à compter du 1<sup>er</sup> juin 2024 pour une durée de 3/6/9 ans aux mêmes charges et conditions.

## Répartition géographique des actifs



### ARBITRAGE

#### DIJON

Cession le 2 décembre 2024 d'un lot de bureaux de 274 m<sup>2</sup> au locataire MAGYAR au prix de 714 000 € (valeur d'expertise).



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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Poursuite de la stratégie de diversification du patrimoine en renforçant l'investissement en immobilier dit de « loisirs et santé ».

### ACQUISITION LE 23 DÉCEMBRE 2024

Ensemble immobilier à destination de loisirs (salle de sport).  
Surface totale : 1 258 m<sup>2</sup>.  
Montant de l'investissement : 2,5 M€ sur la base d'un taux de rendement immobilier brut de 7,54 % AEM.

### VOIRON - CŒUR DE VILLE



Situé à deux pas de la gare de Voiron, le bien est loué dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes à **Basic Fit**.

Utilisateur à dimension internationale et leader du marché du fitness avec environ 780 salles en France et pas moins de 2 millions de membres.



## EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE

### TOULOUSE

Ensemble de cellules commerciales multi-locataires sur la base d'un taux de rendement immobilier objectif de plus de 7%.

### NANCY

VEFA / clé en mains locatif de locaux d'activité de 1 500 m<sup>2</sup> loués à une filiale de société cotée en bourse sur la base d'un taux de rendement immobilier objectif de 7%.

### NORD

Locaux d'activité / loisirs



## Mémo-info

### SCPI à capital variable

Valeur de part = 260 €

(200 € de nominal / 60 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la souscription



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)

### Souscription des parts

Valeur de part = 260 € (200 € de nominal / 60 € de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €.

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<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 8% :

Prix de souscription : 260,00 €

- Commission de souscription : 20,80 €

= Prix de retrait : 239,20 €.

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%

### Conseil de Surveillance

#### • ALPTIS ASSURANCES

(Jean-Paul BABEY)  
Société d'assurances  
Président du Conseil

• GANDIT Pierre  
Cadre bancaire

• LAMOUREUX Roland  
Investisseur privé

• NUMA INVESTISSEMENTS  
(Patrick WOLFF)  
Foncières

• RICHÉ Jacques  
Conseiller en gestion de patrimoine

• ROSNOBLET Gabriel  
Expert Comptable

#### • SOCIÉTÉ CIVILE SOGEFIC

(Dominique CHUPIN)  
Gestion de Valeurs Mobilières

• SOCIÉTÉ CIVILE VAN HOFF-  
VAN DIJCK-TIESSEN  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

Commissaire aux comptes  
MAZARS

Expert immobilier  
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire  
ODDO BHF

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 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'acquiescement 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.

Parution du 24/10/2022