

## Cap sur le Technopôle de la Mer à Toulon !

La SCPI Cap Foncières & Territoires a finalisé l'année 2023 avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux en cours de construction à TOULON (Ollioules). L'ensemble immobilier sera livré au début du 2e trimestre 2025 et loué dans son intégralité au travers d'un bail ferme de 6 ans à un locataire de grande qualité NAVAL GROUP, acteur international du naval de défense.

La SCPI Cap Foncières & Territoires a soigneusement sélectionné le territoire du Technopôle de la Mer, en choisissant d'investir au cœur du 1er Technopôle européen pour la sécurité maritime, véritable site d'excellence pour la R&D et l'incubation de projets innovants. Notre SCPI a vocation à investir dans les enjeux majeurs de demain et la Sécurité Nationale et Internationale en est un !

Cet actif, d'une superficie de 1774 m<sup>2</sup> est signé par le cabinet d'architecture Rougerie+Tangram et réalisé en co-promotion par Icade et Cogedim. L'engagement environnemental de ce programme est également au rendez-vous, car l'ensemble immobilier répondra à une équivalence de la réglementation thermique RE 2020. Cette acquisition permet à la SCPI de diversifier sa typologie de locataires, avec un investissement apparaissant comme pérenne compte tenu du niveau d'activité du locataire et son implantation historique à Toulon. Ce dossier représente un volume d'investissement de 5,8M€ sur la base d'un rendement immobilier de 6,70 % AEM. Les fonds décaissés dans le cadre de vente en état futur d'achèvement seront également rémunérés au taux de l'opération, et ce, jusqu'à la livraison, assurant un revenu tout au long de la construction.



### CHIFFRES-CLÉS

au 31/12/23

*Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures*

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

83

NOMBRE  
DE LOCATAIRES

104

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T4 2023

6,51%

Soit  
un taux de  
distribution  
2023 de

6%

## ON GARDE LE CAP !

Avant de vous développer nos objectifs 2024, faisons un léger retour sur 2023 qui, en octobre clôture les 10 ans de votre SCPI CAP Foncières & Territoires.

### LE MOT DU PRÉSIDENT

### Un Taux de Distribution 2023 de 6%

2023 a été une année particulièrement chahutée dans le monde des SCPI mais la mobilisation des équipes de votre Société de Gestion s'est traduite par une collecte maîtrisée qui a permis d'acquérir de beaux actifs loués à des signatures de qualité. Cette mobilisation couplée à une gestion de proximité et un taux d'occupation élevé de nos immeubles nous a permis de distribuer une superbe performance au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 de 6,51 %, soit un taux de distribution annuel de 6 %, plaçant ainsi votre SCPI dans le cercle très fermé des "plus de 6 % de rentabilité".



On garde le Cap sur 2024 avec trois axes majeurs :

#### • Gestion de proximité

Voilà près de 30 ans que nous gérons des foncières et SCPI chez Foncières & Territoires, et nous savons bien que la performance durable d'un fond immobilier réside dans :  
- sa gestion de proximité, au quotidien afin de maintenir un taux d'occupation le plus élevé possible,  
- le maintien des actifs immobiliers up to date et performants en consommation énergétique dans lesquels nos locataires se plaisent à travailler et resteront longtemps...

#### • Acquisition d'immeubles neufs

Déjà initiée sur 2023, nous renforcerons en 2024 l'acquisition d'immeubles neufs, qui répondent aux normes techniques et thermiques les plus exigeantes du moment et disposant de labels comme PassivHaus, BREEAM ou BiodiverCity. C'est dans ces nouveaux actifs que souhaitent être implantées les activités économiques d'aujourd'hui et de demain. Plusieurs de ces immeubles sont équipés de centrales Photovoltaïques et je vous présenterai au cours du prochain bulletin un focus sur les 4 centrales

actuelles de votre SCPI et le plan de développement en cours.

L'acquisition en VEFA de ce type d'immeubles est dorénavant facilitée par l'intérêt que suscite notre SCPI auprès des promoteurs, grâce à ses investissements sur fonds propres, sans recours à la dette. Ceci nous permet de cibler des taux de rendement immobiliers de l'ordre de 7 % net ainsi qu'une rémunération des versements des appels de fonds en état futur d'achèvement au taux de l'investissement.

#### • Locataires de qualité

Enfin ces investissements en cours sont réalisés pour le compte de locataires AAA comme :

**izi** Filiale de la rénovation énergétique d'EDF qui sera livré par Vinci à Rouen en juillet 2024,

**NAVAL GROUP** Acteur international du naval de défense qui redéploie sur

Toulon ses services de technologie maritime.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce Bulletin Trimestriel nouvelle formule qui, je l'espère, vous permettra de mieux appréhender la vie de votre SCPI.

Frédéric DURAND

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Évolution du capital

AU 31/12/2023

Nombre d'associés : 1 660  
Nombre de parts : 322 069  
Capital social : 64 413 800 €  
Capitalisation : **83 093 802 €**

DU 01/10/2023 AU 31/12/2023

Émissions de parts nouvelles : 16 953  
Nombre de parts cédées de gré à gré : 20  
Souscriptions compensées par des retraits : 1 423  
Demandes de retraits en suspens : 0

### Fiscalité

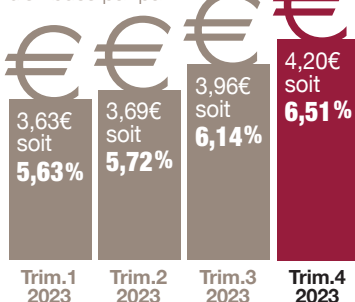
Valeur IFI 2023 : 215,90 € / part



### FOCUS EXPERTISES

Les expertises au 31/12/2023 de notre expert externe GALTIER VALUATION sont encourageantes : à patrimoine constant, celui-ci s'est déprécié de 0.50% ; les actifs acquis en 2023 se sont appréciés de 4.4% par rapport à leur valeur d'acquisition.

### Évolution des revenus distribués par part



### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 5,82 %

Taux de distribution <sup>2</sup> : un dividende de 4,20 €/part, soit un taux de distribution de **6,51 %**

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 : 2,18 %

Valeur de reconstitution : 267,35 € (au 30/06/2023)

(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 : 104

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> : 99,34 %

Taux de recouvrement du 4<sup>e</sup> trimestre : 99,01 %

Locaux vacants :

- un lot de bureaux de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles
- un lot de bureaux de 116 m<sup>2</sup> à Lille

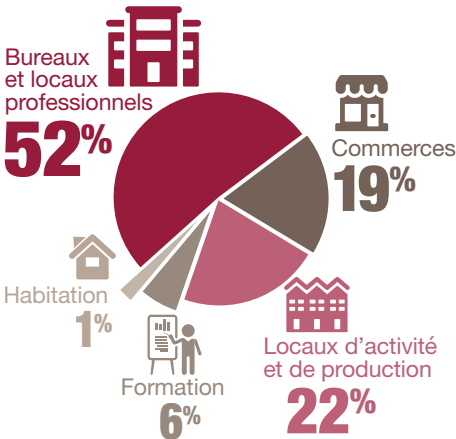
Locations/relocations :

• **DIJON** : 2 baux signés avec ANDRE LE GROUPE, experts comptables (partenaire de CANOVIA, conseiller financier et copropriétaire de l'immeuble)  
 - Surface de 163 m<sup>2</sup> libérée par BOUYGUES, relouée pour 27 776 € HTHC/an au 02/12/23,  
 - Surface de 480 m<sup>2</sup>, libérée par MGEN, relouée pour 81 600 € HTHC/an au 06/10/23.  
 Ces 2 baux comportent une option d'achat pour une cession fin 2026.

• **VIENNE** : Relocation des 120 m<sup>2</sup> de bureaux libérés par POLE EMPLOI à LOGIC INTERIM, agence d'intérim trouvant logiquement sa place auprès de PÔLE EMPLOI pour 20 631€ HT/an.

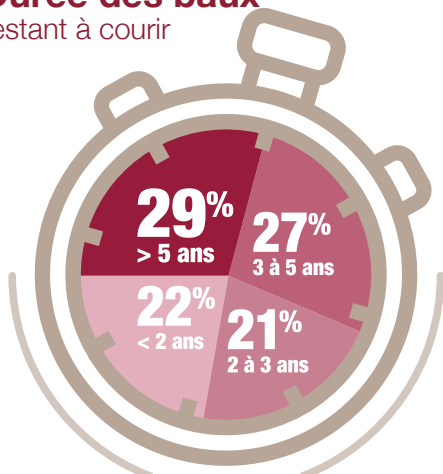
## Répartition des actifs

(en % des loyers) au 31/12/2023



## Durée des baux

restant à courir



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### ACQUISITION LE 23 NOVEMBRE 2023



**TROYES**

VEFA - clés en main locatif de 522 m<sup>2</sup> construit pour **CYLENE** dans le cadre d'un bail longue durée. Avec ses 10 implantations et ses 450 collaborateurs, CYLENE est l'un des leaders nationaux du conseil en transformation digitale. Investissement : 1.2 M€, sur la base d'un taux de rendement immobilier de 6,70 %. Livraison prévue en avril 2024.



### ACQUISITION LE 30 NOVEMBRE 2023



**GRENOBLE**

Immeuble d'activités neuf de 1 160 m<sup>2</sup>, comprenant show-room, stockage et bureaux. Centrale photovoltaïque en toiture dont la production d'électricité est intégralement revendue à EDF. Locataire : **TÉRÉVA** (filiale du groupe Martin Belaysoud spécialisée dans la distribution professionnelle pour les secteurs du bâtiment et de l'industrie). TÉRÉVA assure la vente de matériaux de rénovation pour professionnels, et plus spécifiquement la vente de système de climatisation et de chauffage de qualité. Investissement : 2 M€ pour un rendement immobilier de 6.91 %.



### ACQUISITION LE 18 DÉCEMBRE 2023



**TOULON**



VEFA - immeuble de bureaux de 1774 m<sup>2</sup>. Locataire : **NAVAL GROUP**. Investissement de 5.8 M€ sur la base d'un rendement immobilier de 6.70 %. Livraison prévue le 30 avril 2025.

### EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE

**GRENOBLE**

Dans un ensemble immobilier de bureaux labellisé Passiv Haus à construire de 3 388 m<sup>2</sup>. Locataire principal : leader dans le conseil et services dans la gestion de projets ESG. Investissement envisagé : 5 M€ sur la base d'un taux de rendement immobilier de 7%.



## Mémo-info

### SCPI à capital variable

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

Souscription minimum : 4 parts = 1 032 €.

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

### Retrait et cession des parts

#### PREX 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%

### Conseil de Surveillance

• ALPTIS ASSURANCES (J.-Paul BABEY)  
Société d'assurances

• GANDIT Pierre  
Cadre bancaire

• LAMOUROUX Roland  
Investisseur privé

• NUIRY Jean-Bernard  
Retraité - Délégué Fondation du Patrimoine Rhône Alpes

• 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

et 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'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