



# **RAPPORT ANNUEL**

## **2020**





# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>P. 3</b>
<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>P. 4</b>
LE MOT DU PRESIDENT DE FONCIERES & TERRITOIRES.....	P. 4
INFORMATIONS DIVERSES .....	P. 8
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES.....	P. 11
PARTS DE LA SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES .....	P. 18
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	P. 19
INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT.....	P. 20
<b>DONNEES FINANCIERES.....</b>	<b>P. 21</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P. 23</b>
<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>P. 24</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....</b>	<b>P. 36</b>
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P. 40</b>

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION

**Foncières & Territoires** est née en 1997 autour d'un modèle économique participatif permettant aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur **des actifs immobiliers de proximité**.

**Président : Frédéric DURAND**

**Directrice Générale : Laurence NICOLAS**

**Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur LYON, NANCY, et NANTES : une vingtaine d'intervenants** passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique...).

Siège social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy : 412 374 894

Commissaire aux Comptes : EMARGENCE – 15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 PARIS

Garantie GALIAN ASSURANCES (RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Adhérente IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

### 3 adresses :

21 Quai Antoine Riboud 69002 **LYON**

22 Avenue Foch CS 90737 54064 **NANCY** Cedex

22 Mail Pablo Picasso 40000 **NANTES**

## CONFORMITÉ AMF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, **Foncières & Territoires** a obtenu auprès de l'**AMF** (Autorité des Marché Financiers) l'agrément de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 13000031.

L'agrément en tant que société de gestion répondant au **régime intégral AIFM** (Alternative Investment Fund Managers Directive) a été obtenu le 30 septembre 2014, en vue notamment de bénéficier du **PASSEPORT EUROPÉEN** en matière de collecte et d'investissements.

## CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le contrôle interne est à la charge du Responsable de Conformité et du Contrôle Interne, Katia DZIEBOWSKI, en collaboration avec la société de conseil AGAMA CONSEIL.

# RAPPORT DE GESTION

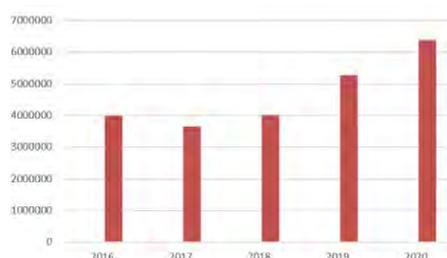
## LE MOT DU PRESIDENT DE FONCIERES & TERRITOIRES

### Commençons par le bilan de l'année 2020 de notre SCPI...

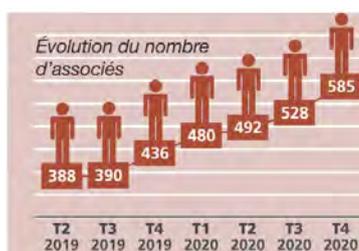
Notre adage « Collecter, Investir et Gérer au cœur des territoires » a pris tout son sens en cette année 2020 tourmentée par la Covid. En effet, la parfaite résilience du modèle de notre SCPI Cap Foncières & Territoires nous permet de clôturer l'année par un bilan positif.

#### 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 80 associés (soit 14%) qui ont souscrit de façon dématérialisée à notre SCPI.

Le lancement des versements programmés en août 2020 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...**

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 principalement sur des locaux d'activités et de production mais également 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, co-entreprise entre MICHELIN et FAURECIA
- Un local d'activité loué à GCI (groupe EIFFAGE) sur Le Parc d'Activités Économiques Hexapôle sur CHAMBERY GRAND LAC.
- 3 locaux d'activité en cours de construction au nord de Grenoble occupés par des PME
- Réservés sur le dernier trimestre 2020 et acquis sur le T1 2021 :
  - o Un immeuble de bureaux neuf en cours de construction via le promoteur Alsacien LCR à Strasbourg loué à AXIANS (groupe VINCI ENERGIES)
  - o Une Unité de production à Thyez en Haute Savoie sur l'axe Chamonix / Italie exploitée par les systèmes de production électrohydrauliques de FP HYDRAULIQUE
  - o Un lot de bureaux de 1 414 m<sup>2</sup> à VIENNE loué à Pole Emploi

Vous avez pu découvrir dans chacun de nos bulletins trimestriels des focus sur nos Actifs immobiliers et nos locataires ainsi que des vidéos sur certains d'entre eux.

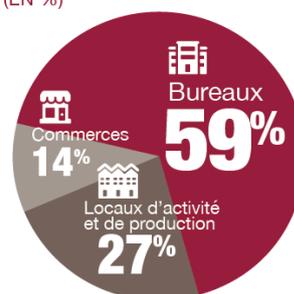
Ce panel des Investissements ne serait pas complet sans évoquer la construction en cours par SPIE Batignolles sur le Site Universitaire et de recherche Médical de NANCY Brabois du campus de Formation du CESI (Ecole d'Ingénieurs) qui lui sera livré dès la rentrée d'Octobre prochain.

L'ensemble de notre collecte est donc parfaitement investie sur des actifs diversifiés tant en ce qui concerne leur territoire d'implantation que la nature des immeubles entre bureaux, commerces, locaux de formation et enseignements et locaux de production.



**Répartition géographique des immeubles**

**CATÉGORIES DE LOCATAIRES  
(EN %)**



Au 31/3/2021

**Gérer...**

Depuis la création de Foncières & Territoires il y a bientôt 25 ans, nous aimons nos locataires, qui sont, ne l'oublions pas, la source des revenus de notre SCPI. **Un bon immeuble est un immeuble loué !**

En cette année 2020, les équipes de gestion se sont réunies chaque semaine pour suivre au plus près les 42 locataires de notre SCPI : répondre à leurs demandes, écouter leurs suggestions mais également suivre le règlement des loyers...

Cette gestion quotidienne de proximité couplée au comité locatif hebdomadaire a porté ses fruits puisque notre SCPI a été peu impactée par Covid, peu de loyers ont été annulés, quasiment 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...**

Comme vous l'avez compris, nous avons pris le temps de bien construire notre SCPI Cap Foncières & Territoires, brique après brique sur un concept simple qu'est l'immobilier de proximité, sur des territoires que l'on connaît, avec des immeubles et des locataires **parfaitement mutualisés et diversifiés**.

Cette recette que nous appliquons depuis 25 ans trouve son public puisque vous êtes de **plus en plus nombreux** à nous avoir fait confiance par votre souscription dans notre SCPI Cap Foncières & Territoires.

Pour 2021 la dynamique est bien lancée et notre SCPI peut correspondre à tout profil d'Investisseur et est **accessible** de plusieurs manières :

- « en direct » au comptant, pour des revenus immédiats,
- à crédit, les revenus procurés par la SCPI permettant de rembourser un prêt,
- via des versements programmés pour les plus jeunes générations ou les professions libérales en prévision de leur retraite
- en démembrement, temporaire ou viager, en prévision de transmission patrimoniale,
- en assurance-vie depuis février 2021 via le contrat UNEP EVOLUTION chez PREPAR VIE
- et de manière totalement digitalisée.

Notre stratégie reste payante car l'objectif initial d'un rendement supérieur à 5% est dépassé... tout en maintenant **un niveau de réserves équivalent à un trimestre de dividendes**

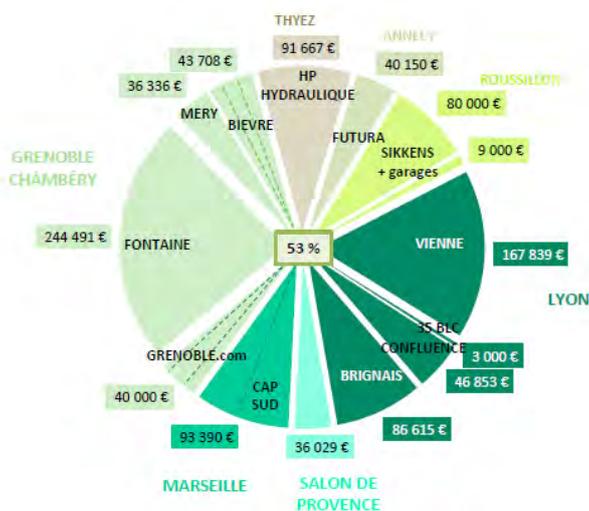
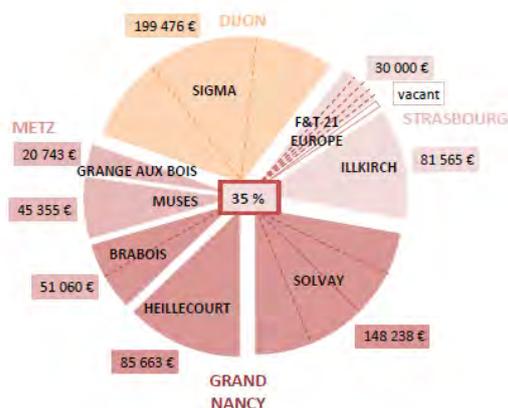
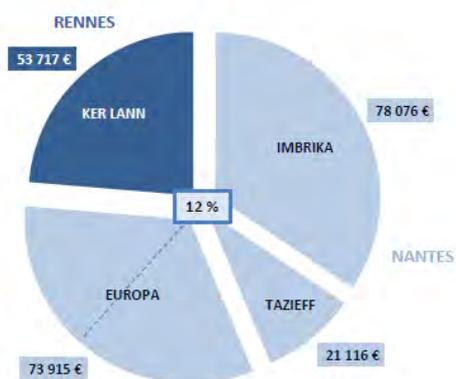


SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Enfin, je tiens à rappeler que la réglementation dite « **décret tertiaire** » impose une obligation de diminuer de 40 % d’ici 2030 les consommations énergétiques des immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> par rapport à une année de référence choisie.

Les équipes sont mobilisées sur la démarche pour les immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> détenus en pleine propriété et ce sujet sera évoqué lors des prochaines assemblées générales des copropriété pour les autres lots. Les déclarations sur la plateforme OPERAT devront être effectives pour septembre 2022.

Plus de 30 M€ d’actifs & Une grande mutualisation



Je vous souhaite une bonne lecture de ce rapport annuel et remercie les équipes de Foncières & Territoires pour leur implication, mais aussi les associés qui ont su nous faire confiance.



Frédéric DURAND  
Président, Fondateur

## INFORMATIONS DIVERSES

### *Focus règlementaire de la Société de Gestion*

#### **Organisation du dispositif de contrôle interne**

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- D'un ensemble de procédures écrites en format électronique et papier encadrant les activités de Foncières & Territoires
- D'un ensemble de cartographies et registres mis à jour et complétés au gré de l'activité
- Des collaborateurs de Foncières & Territoires sensibilisés régulièrement à la réglementation en vigueur et assurant le contrôle de 1<sup>er</sup> niveau
- Du RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui supervise le dispositif en assurant le contrôle permanent
- Du Cabinet de conseil AGAMA en charge du contrôle périodique

Ce dispositif dont les priorités sont revues chaque année en fonction de l'activité de la société de gestion et de l'évolution de la réglementation en vigueur, a consisté notamment sur 2020 en :

- Les vérifications nécessaires à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du Terrorisme (LCB/FT)
- La gestion des risques de conflits d'intérêt
- Le respect des ratios réglementaires et statutaires
- Le respect du niveau de fonds propres
- Le contrôle de la bonne diffusion de la documentation commerciale et réglementaire
- Le respect de la bonne application de la politique d'investissement
- Le bon suivi de l'asset et du property management
- Le bon respect de l'obligation d'information avec l'AMF
- La bonne efficacité du plan de continuité d'activité  
*(liste non exhaustive)*

L'application de ce dispositif de contrôle interne a plusieurs objectifs tels que :

- La protection des porteurs de parts
- La prévention et la maîtrise des risques résultant de l'activité de Foncières & Territoires
- La transparence de l'information diffusée aux investisseurs
- La sauvegarde des actifs immobiliers
- La conformité de la gestion de la SCPI avec la réglementation en vigueur

#### **La gestion de la liquidité et de l'endettement**

La société de gestion dispose d'une procédure interne permettant de contrôler le niveau d'endettement et le recours à l'effet de levier par la SCPI. Ce ratio est fixé statutairement à un maximum de 30% de la valeur des actifs.

Le contrôle du taux d'endettement de la SCPI est effectué hebdomadairement.

**Au 31/12/2020 le taux d'endettement de la SCPI était de 11,39%**

### La gestion des fonds propres réglementaires

La société de gestion dispose d'une procédure relative au respect de ses fonds propres réglementaires. Du fait des caractéristiques financières de Foncières & Territoires et de l'application de la directive AIFM 2011/65/UE, la société de gestion doit conserver des fonds propres réglementaires représentant au minimum ¼ de ses frais généraux.

Sur la base de ses comptes sociaux au 31/12/2020, Foncières & Territoires dispose de fonds propres liquides largement supérieurs au ¼ des frais généraux.

### La gestion des conflits d'intérêts

La société de gestion est dotée d'une procédure encadrant la politique de limitation et de gestion des conflits d'intérêts. Elle tient un registre des conflits d'intérêts potentiels et de conflits d'intérêts avérés. Sur l'année 2020, aucun conflit d'intérêt potentiel relevé n'a fait l'objet d'une action correctrice.

### Politique de rémunération de la société de gestion

Sur l'année 2020, la Société de Gestion a prélevé deux types de rémunération, conformément aux statuts de la SCPI et dans le respect de la réglementation :

<p style="text-align: center;"><b>Commissions de souscription HT : 639 444 €</b> <b>Honoraires de gestion HT : 113 042 €</b></p>
--

Conformément à la directive AIFM, la société de gestion a mis en place une procédure de contrôle de la rémunération de ses collaborateurs. Cette procédure vise à contrôler les critères d'attribution des rémunérations et à contrôler l'identification des preneurs de risques au sein de la société.

Sur l'année 2020, aucune rémunération variable entrant dans le champ d'AIFM n'a été constatée pour les collaborateurs identifiés comme preneurs de risque.

### *Informations transmises aux associés*

Alors que la réglementation AMF a proposé que les bulletins d'informations soient édités de manière semestrielle, Foncières & Territoires maintient le rythme trimestriel de transmission des bulletins d'information. Ceci permet de maintenir une communication régulière avec les épargnants.

Sur l'année 2020, la Société de Gestion a multiplié les notes d'informations et mailings, visant à partager le maximum d'informations en toute transparence de la situation de la SCPI dans le contexte de crise sanitaire, que ce soit aux associés mais aussi aux partenaires de distribution.

**Prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)**



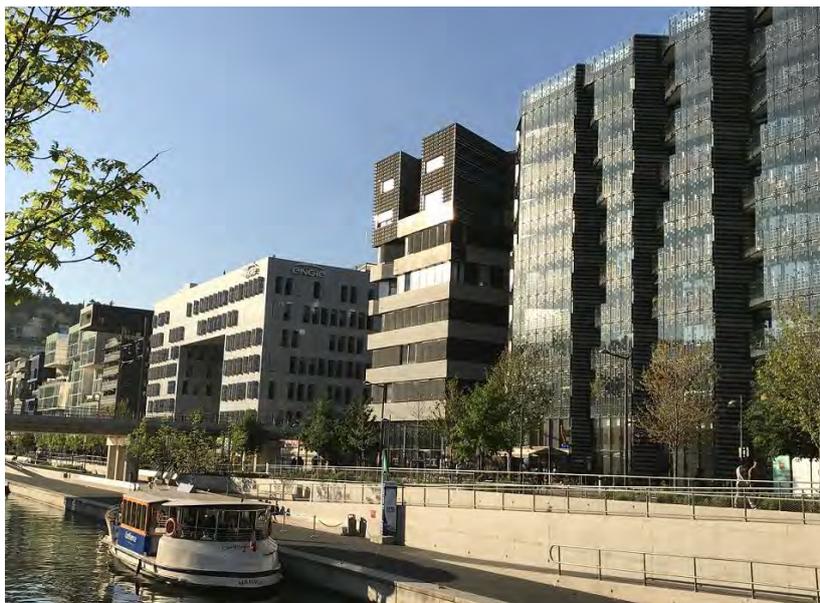
Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) visent à évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques :

- Au niveau de la Société de Gestion
- Au niveau des actifs de la SCPI

Ces critères peuvent être par exemple :

- les émissions de CO2, la consommation d'électricité, le recyclage des déchets de nos locataires...
- la typologie de locataires : à visée sociale, activité de production de produits verts ou assimilés...
- la prise en compte des critères de mobilité (local vélos, borne électriques, proximité des transports en commun) et de bien-être des occupants dans les immeubles sous gestion
- la gestion « active » du personnel : qualité du dialogue social, emploi de personnes handicapées, mise à disposition de transports peu polluants...
- la transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la parité hommes/femmes...

**Les équipes de Foncières & Territoires sont en ordre de marche pour décliner les critères ESG sur les immeubles et les locataires de notre SCPI en vue de l'obtention, du label ISR (Investissement Socialement Responsable), nous l'espérons en 2021.**

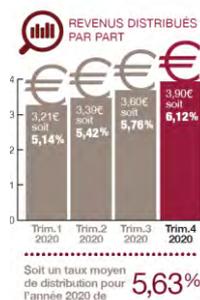


## CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES

### CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Son visa de distribution AMF	N° 19-22 du 17 septembre 2019
Son siège social est situé	22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex
Capital variable - maximum	100 000 000 €
Commissaire aux comptes	MAZARS
Expert immobilier	GALTIER VALUATION
Conseil de Surveillance	ALPTIS ASSURANCES (JP BABEY) CHEVRY Jean-Luc DUQUENNE Olivier GANDIT Pierre NUIRY Jean-Bernard – <i>Président</i> NUMA INVESTISSEMENTS (P WOLFF) RICHE Jacques ROSNOBLET Gabriel SC VAN HOFF – VAN DIJCK – TIESSEN (H. TIESSEN)
Dépositaire	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
Au 31/12/2020, les associés sont au nombre de...	585
Soit un total de parts de.....	110 188
Et une capitalisation* de .....	28 097 940 €
Prix de souscription	255 €

Distributions trimestrielles 2020



\* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2020 x le prix de souscription de 255 €

## LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020



Acquis le 17 septembre 2014 :  
Lot de bureaux de 546 m<sup>2</sup> à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à  
POLE EMPLOI



Acquis le 28 novembre 2014 :  
Locaux commerciaux de 111 m<sup>2</sup> à **NANCY**, loués à AMPLIFON,  
référence en matière d'audition



Acquis le 12 juin 2015 :  
Un lot de bureaux de 200 m<sup>2</sup> à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à  
PHILIPS



Acquis le 30 juin 2015 :  
Lot de bureaux de 220 m<sup>2</sup> à **METZ** Face Musée Pompidou, loué à  
BANQUE PALATINE



Acquis le 16 décembre 2015 :  
Lot de bureaux de 101 m<sup>2</sup> à **NANCY**, loué à EURODEAL, société  
de travail temporaire



Acquis le 11 janvier 2017 :  
Un immeuble mixte bureaux/activité de 1 010 m<sup>2</sup> à **NANCY** -  
Heillecourt, loué à MCI, spécialisé en génie climatique et  
réfrigération industrielle



Souscription le 8 décembre 2017 au capital de la SCI F&T 21  
EUROPE à hauteur de 69,57%  
La société a acquis le 27 décembre 2017 un immeuble de  
bureaux de 1 153 m<sup>2</sup> comprenant 9 lots à **STRASBOURG** -  
Schiltigheim



9 locataires



Acquis le 13 décembre 2018 :  
Un lot de bureaux de 154 m<sup>2</sup> à **METZ**, loué à RANDSTAD,  
spécialiste dans le domaine de l'intérim et services en  
ressources humaines



SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES



Apporté dans le cadre de la fusion  
Un local commercial de 139 m<sup>2</sup> et 12 places de parking  
souterraines Avenue de Genève à ANNECY, loués à  
AramisAuto.com, leader dans la vente automobile sur internet.



Apporté dans le cadre de la fusion  
Murs commerciaux de 885 m<sup>2</sup> et parkings loués au groupe  
AKzo-Nobel (**Sikkens**), leader des vernis et peintures bâtiment  
haute performance à **ROUSSILLON**,  
Et 20 garages loués



Apporté dans le cadre de la fusion  
**100% du capital de la SCI GRENOBLE.COM**  
Bâtiment commercial multi locataires (NOZ, CIRCET, LA VENCE)  
de 2 302 m<sup>2</sup> à **GRENOBLE**  
*Acquisition le 18 juin 2019 du solde des parts de la SCI  
GRENOBLE.COM au co-associé*



Apporté dans le cadre de la fusion  
**60,37% du capital de la SCI 35 PLACE BELLECOUR**  
Lot de bureaux d'une surface de 308 m<sup>2</sup> à **LYON BELLECOUR**  
ATLAS V, société de production audiovisuelle et de réalité  
virtuelle



Apporté dans le cadre de la fusion  
Lot de bureaux de 225 m<sup>2</sup> à **LYON CONFLUENCE** dans un  
immeuble à énergie positive, loué à ROKORIKO



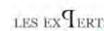
Apporté dans le cadre de la fusion  
Lot de bureaux de 481 m<sup>2</sup> loués à **AGEMETRA**, service de santé  
au travail à **BRIGNAIS – LYON SUD**



Apporté dans le cadre de la fusion  
Locaux d'activité de 438 m<sup>2</sup> loués à AS FLUID, expert dans le  
process et l'étude des fluides à **SALON DE PROVENCE**



Apporté dans le cadre de la fusion  
2 lots de bureaux (341 m<sup>2</sup> et 131 m<sup>2</sup>) loués à AGILITY,  
logisticien international et fret multicanal, et un cabinet  
d'expertise comptable à **MARSEILLE - CAP SUD**



Apporté dans le cadre de la fusion  
Un lot de bureaux de 393 m<sup>2</sup> loués à HIPAY, plateforme de  
paiement multicanal pour les commerçants, sur **Ile de NANTES**





Apporté dans le cadre de la fusion  
Un lot de bureaux de 124 m<sup>2</sup> à **NANTES** loués à un cabinet d'architectes



Apporté dans le cadre de la fusion  
Lots de bureaux d'une surface de 1 038m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf à **NANTES – EUROPA** – 3 locataires  
-Institut Public OCENS, centre d'action médico social spécialisé auprès des enfants et adultes avec déficiences visuelles sévères  
-L'espace de Lecture de la Ville de Nantes s'est installé dans les locaux en rez-de-chaussée  
-Vitalliance, service d'aide à domicile



Acquis le 31 janvier 2019  
1 198 m<sup>2</sup> de bureaux à **DIJON** Centre Gare dans l'opération de restructuration de l'ancienne Tour Mercure rebaptisée SIGMA, labellisée BREAM  
3 locataires :  
Bouygues Bâtiment Nord Est  
Magyar dont l'activité en France est la fabrication de citernes pour le transport de produits liquides  
MGEN, mutuelle et assurances



Acquis le 15 mai 2019  
Un lot de bureaux à **NANCY** – Brabois de 356 m<sup>2</sup> loué à Predict  
Et un terrain avec construction en cours d'un centre de formation de 1 700 m<sup>2</sup> qui sera loué à CESI, école d'ingénieurs.



Acquis le 17 décembre 2019 en l'état futur d'achèvement  
Locaux d'activité de 336 m<sup>2</sup> à **CHAMBERY** dédiés au locataire GCI (Génie Civil Industriel, filiale d'Eiffage Construction)



Acquis le 13 décembre 2019  
Un plateau de bureaux de 353 m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf à **RENNES** – Campus Ker Lann  
Loué à COMEODE, spécialisé dans le logiciel BIM 3D de la construction



**Acquis le 22 mai 2020**  
Locaux d'activité et de production de 3467 m<sup>2</sup> à **GRENOBLE - FONTAINE**.  
Locataire SYMBIO, co-entreprise MICHELIN et FAURECIA qui conçoit, produit et commercialise des systèmes hydrogène pour véhicules électriques



**Acquis le 30 novembre 2020**

Locaux d'activité à **GRENOBLE – BIEVRE** en (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'une surface totale de 770 m<sup>2</sup>  
Multilocataires PME



3 locataires

**Acquis le 15 décembre 2020**

Centrale photovoltaïque située sur l'immeuble de **NANCY – Brabois** dans lequel la SCPI détient un actif

**ÉVÈNEMENTS LOCATIFS****Renouvellement de baux**

-Immeuble Roussillon : renouvellement du bail commercial de SIKKENS à effet 01/01/2021

-Immeuble SCI GRENOBLE.COM : renouvellement du bail commercial de RESTAURANT DE LA VENCE à effet 01/01/2021

-Immeuble NANCY / SOLVAY : renouvellement du bail commercial de PHILIPS à effet 15/04/2021

**Mouvements de locataires**

-Immeuble METZ : le locataire RANDSTADT a dénoncé son bail pour un départ au 31/08/2021. Le lot est en commercialisation.

-Immeuble SCI 35 PLACE BELLECOUR : le locataire ATLAS V a dénoncé son bail pour un départ au 31/03/2021. Le lot est en commercialisation à la location et à la vente

-Immeuble RENNES (BRUZ) : un avenant de résiliation de bail anticipé a été signé avec le locataire COMEODE, qui présentait des difficultés à régler son loyer à effet 31/05/2021. Un nouveau bail commercial de 9 ans à effet du 01/06/2021 a été signé avec le Cabinet HELEOS (Expertise comptable).

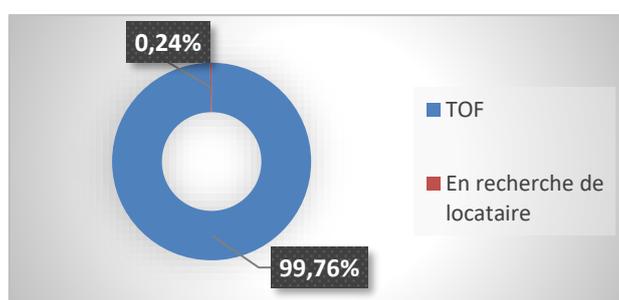
**EXPERTISES IMMOBILIÈRES (GALTIER VALUATION)**

GALTIER VALUATION, expert immobilier externe en évaluation, nommé en Assemblée Générale a procédé à l'expertise des actifs de la SCPI. De son expertise, il en ressort une valeur totale des immeubles de **25 885 000 €**, comprenant les immeubles détenus par les 3 SCI.

## TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	15 784 m <sup>2</sup> *
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	105 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel	99.76 %
Taux d'occupation financier annuel	99.76 %

\* y compris les m<sup>2</sup> des immeubles détenus par les SCI GRENOBLE.COM, 35 PLACE BELLECOUR et F&T 21 EUROPE au prorata des détentions



## COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES LOYERS)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	60%	17%	23%			100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
<b>TOTAL</b>	<b>60%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>			<b>100%</b>

## SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Surface totale au 31.12.2020	Surfaces vacantes au 31.12.2020
« SOLVAY » à NANCY	958 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« MUSES » à METZ	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	1 010 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	802 m <sup>2*</sup>	73 m <sup>2**</sup>
« LES GRANGES » à METZ	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« BRABOIS/ PREDICT » à NANCY	356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SIGMA » à DIJON	1 198 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	139 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SIKKENS » à ROUSSILLON	885 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI GRENOBLE.COM (100%)	2 302 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	186 m <sup>2***</sup>	0 m <sup>2</sup>
« HIKARI » à LYON	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« AGEMETRA » à LYON SUD	481 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	438 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« CAP SUD » à MARSEILLE	472 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	336 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SYMBIO » à GRENOBLE FONTAINE	3 467 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« ESPACE BIEVRE » GRENOBLE	240 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« IMBRIKA » à NANTES	393 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« TAZIEFF » à NANTES	124 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« EUROPA » à NANTES	1 038 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« KER LANN » à RENNES	353 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

\* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m<sup>2</sup>

\*\* Un lot de bureau vacant de 105 m<sup>2</sup> - au prorata de la détention dans SCI F&T 21 EUROPE

\*\*\* La SCI 35 PLACE BELLECOUR détient un lot de bureaux de 308 m<sup>2</sup>

## SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

## PARTS DE LA SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

Date de création : 6 janvier 2014  
 Date d'ouverture au public : 14 février 2014 (visa n° 19-22 actualisé suite fusion le 19/09/2019)  
 Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
<b>2020</b>	<b>22 037 600 €</b>	<b>6 394 435 €</b>	<b>110 188</b>	<b>585</b>	<b>639 443 €</b>	<b>255 €</b>
2019	17 335 800 €	5 273 000 €	86 679	437	527 300 €	250 €
2018	5 005 800 €	1 613 250 €	25 029	174	161 325 €	250 €
2017	3 717 200 €	1 406 750 €	18 586	129	140 675 €	250 €
2016	2 591 800 €	966 750 €	12 959	86	96 675 €	250 €

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2020	AU 31.12.2019
Prix de souscription	<b>255 €</b>	250 €
Variation du prix de la part	<b>2%</b>	-
Dividende brut versé au titre de l'exercice	<b>14.10 €</b>	13.35 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	<b>5.63%</b>	5.33%

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION ET RETRAIT

Année	Nb Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
<b>2020</b>	<b>2 037</b>	<b>1,85%</b>	<b>0</b>	<b>10 jours</b>	<b>0,00 €</b>
2019	0	0	0	n/a	n/a
2018	10	0,04%	0	n/a	0,00 €
2017	10	0,08%	0	n/a	50,00 €
2016	0	0	0	n/a	n/a

## EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

### ACQUISITIONS

#### -STRASBOURG – Illkirch Graffenstaden

28/01/2021 : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – livraison 05/2021

Immeuble R+1 de 780 m<sup>2</sup>

Loué à AXIANS, groupe VINCI ENERGIES

Bail ferme de 6 ans

Investissement : 1 830 K€

Taux de rendement immobilier : 6,20%\*



#### -THYEZ (Haute Savoie)

01/03/2021

Ensemble immobilier à usage industriel de 1 825 m<sup>2</sup>

Loué à FD HYDRAULIQUE

Investissement : 1,3M€

Taux de rendement immobilier : 9,37%\*



#### -VIENNE

15/03/2021

Lot de bureaux de 1 414 m<sup>2</sup>

Loué à POLE EMPLOI

Bail de 6 ans fermes

Investissement : 3,3M€

Taux de rendement immobilier : 6,82%\*



### EN COURS DE CONSTRUCTION

#### -NANCY - BRABOIS

Centre de formation de 1 700 m<sup>2</sup>

Loué à CESI (École d'ingénieurs)

Bail de 11 ans ½ fermes

Investissement : 3,3M€

Taux de rendement immobilier : 6,50%\*

Livraison prévue 09/2021



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

## CESSIONS



## NANTES – Europa – lot Institut Public OCENS

Dans le cadre d'une réorganisation interne, notre locataire l'Institut Public OCENS (locaux médicaux sociaux) a souhaité quitter prématurément les 750m<sup>2</sup> de bureaux qu'il occupait.

La solution trouvée a été la cession, à titre exceptionnel avant le délai de détention requis de 5 ans, du lot à la Région Pays de la Loire le 1er mars 2021 au prix de 1 740 000 € conforme à la dernière valeur d'expertise.

## INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	0						0					
Montant total des factures concernées HT	0,00 €	3 429 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3 429 €	0,00 €	0,00€	23 705 €	0,00€	0,00 €	23 705 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%	0,65%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0,00%	1,21%	0,00%	0,74%	1,21%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais légaux					

## DONNEES FINANCIERES

### EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

(SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2020 : 110 188 PARTS)

	2020	En % du total des revenus	2019	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	17.81 €	100%	17.55 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers				
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>17.81 €</b>	<b>100%</b>	<b>17.55 €</b>	<b>100%</b>
Commission de gestion	1.02 €		0.97 €	
Autres frais de gestion	3.60 €		3.37 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.14 €		0.39 €	
Charges locatives non récupérables	-	-	-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4.76 €</b>	<b>26.73%</b>	<b>4.73 €</b>	<b>26.95%</b>
Amortissement net	-		-	-
- Patrimoine	-		-	-
- Autres	-		-	-
Provisions nettes (2)	-		-	-
- Pour travaux*	0.15 €		0.06 €	-
- Autres				
Intérêts d'emprunt	0.23 €		0.30 €	
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>0,38 €</b>	<b>2.13%</b>	<b>0,36 €</b>	<b>2.05%</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>5.14 €</b>	<b>28.86%</b>	<b>5.09 €</b>	<b>29%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12.67 €</b>	<b>71.14%</b>	<b>12.46 €</b>	<b>71%</b>
▪ Variation report à nouveau	1.07 €	6%		

(1) : sous déduction de la partie non imputable à l'exercice et hors transfert de charges imputées sur la prime d'émission

(2) : dotation de l'exercice diminuée des reprises hors charges imputées sur la prime d'émission

\*Selon plan pluriannuel de travaux

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2020	Par part Exercice 2020	Global Exercice 2019	Par part Exercice 2019
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	1 962 339 €	17.81 €	1 521 217 €	17.55 €
Résultat d'exploitation	1 421 534 €	12.90 €	1 106 103 €	12.76 €
Résultat de l'exercice	1 394 769 €	12.66 €	1 077 373 €	12.43 €
<b>II – Valeurs bilancielle</b>				
Capital social	22 037 600 €	200.00 €	17 335 800 €	200.00 €
Total des capitaux propres	25 500 354 €	231.43 €	20 144 457 €	232.40 €
Total des placements immobiliers	23 921 806 €	217.10 €	19 848 671 €	228.99 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	25 500 354 €	231.43 €	20 144 457 €	232.40 €
Valeur de réalisation	26 343 699 €	239.08 €	20 866 422 €	240.73 €
Valeur de reconstitution	30 736 116 €	278.94 €	24 420 670 €	281.74 €

Sur la base des expertises du patrimoine immobilier, sont déterminées trois valeurs :

-La **valeur comptable** qui reprend les capitaux propres de la SCPI

-La **valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles conformément à l'expertise augmentée de la valeur nette des autres actifs

-La **valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisitions et de recherche d'immeubles et commissions de souscription).



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour le l'exercice social de la **SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES** qui s'est clôturé le 31 décembre 2020.

Sur 2020, le Conseil s'est réuni les 16 avril et 15 octobre, réunions lors desquelles la Société de Gestion nous a présenté de manière complète et en toute transparence :

- Les actions menées en matière de collecte,
- Les négociations en matière d'investissements, les acquisitions réalisées et arbitrages envisagés
- Un point administratif et financier
- Un état de suivi de l'état locatif dans le contexte Covid-19

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 19 mai 2021 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2020, mais surtout de nous présenter un état des lieux de notre SCPI dans le contexte Covid-19.

Malgré le contexte économique chahuté de l'année passée, le bilan de l'année 2020 de notre SCPI est plus que positif :

- une collecte qui se poursuit sur un rythme croissant : plus de 6M€ en 2020
- un taux de distribution de 5,63%, au-delà de la moyenne du marché tout en maintenant une gestion prudentielle ;
- des acquisitions de qualité, sur des territoires dynamiques
- une revalorisation du prix de la part de 2%, reflétant la qualité du patrimoine acquis.
- un taux de recouvrement avoisinant les 100% au 31/12/2020, fruit de la gestion de proximité des équipes de la Société de Gestion avec les locataires.

Les éléments communiqués en toute transparence par la Société de Gestion et les échanges avec notre Conseil nous permettent de réaffirmer le caractère résilient de l'investissement en notre SCPI grâce à la qualité de la gestion de Foncières & Territoires qui maintient sa démarche pro-active envers les locataires.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que les données financières de l'année 2020.

Les comptes sociaux de **SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES** qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance.

Après échanges, il a été décidé collectivement d'affecter le solde de résultat distribuable en réserves et de ne pas effectuer de distribution exceptionnelle, afin de maintenir à titre prudentiel un report à nouveau équivalent à un trimestre de dividendes.

Le Conseil de Surveillance a pris note qu'aucune nouvelle convention n'est intervenue sur l'exercice 2020 qui serait à soumettre à l'assemblée générale, comme indiqué dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Je remercie les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active à nos travaux, la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui nous ont fourni toutes les informations nécessaires pour l'exercice de notre mandat.

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Le président Jean-Bernard NUIRY**

# COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

### Conséquences de l'événement Covid-19 : IMPACT NON SIGNIFICATIF

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Etant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Toutefois, l'entreprise est dans la mesure de vous apporter les précisions suivantes :

- Les actifs les plus touchés sont les commerces et les hôtels
- La plupart des actifs détenus par la société sont des bureaux (67%)
- Peu d'activités des locataires ont été identifiées comme étant directement impactées par la crise COVID 19
- Aucune annulation de loyer spécifiquement due au COVID 19 n'a été consentie mais des plans d'étalement ont été mis en place avec les locataires en difficulté de trésorerie
- Des remises commerciales sans lien avec la crise COVID 19 ont été accordées pour certains locataires

La SCPI CAP FONCIERES ET TERRITOIRES a bénéficié d'un report des échéances des prêts au T2 et T3.

Un PGE a été obtenu pour un montant de 380 000 €.

Au 31/12/2020, le niveau de trésorerie s'élève à 3 357 512 €.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES (PCG ART. 831-1/1)

### Principes et conventions générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- Aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices
- Aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.
- Les comptes sociaux de la société sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC 2014-03 relatif au PCG) et des recommandations et observations de l'Autorité des Normes Comptables relatives à la prise en compte des conséquences de l'événement Covid-19 dans les comptes et situations établis à compter du 1er janvier 2020, publiées le 18 mai 2020 et mises à jour le 3 juillet 2020.

### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

## Informations générales complémentaires

### 1) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2016-03, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine)
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- un compte de résultat
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

### 2) Principales règles d'évaluation

#### **Immobilisations locatives - immeubles détenus acquis hors fusion**

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation". La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société GALTIER VALUATION en qualité d'expert immobilier indépendant.

#### **Immobilisations locatives - immeubles acquis par apport lors de la fusion**

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire la valeur vénale résultant des expertises menées par les experts immobiliers indépendants.

#### **Prélèvements sur prime d'émission**

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition d'immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

#### **Prime de fusion**

Suite à la fusion en 2019, une prime de fusion de 1 466 599 € a été constatée. Cette prime correspond à la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI Nord Est Horizon, après prise en compte du rapport d'échange retenu et des rompus.

#### **Provisions pour gros travaux**

Les provisions pour grosse réparation sont destinées à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles ou autres biens immobiliers.

Conformément à la note d'information de la SCPI cette provision est dotée annuellement, à compter du premier exercice complet, soit à compter du 01/01/2016, d'un montant déterminé par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien du patrimoine. Cette méthode vise à répartir sur 5 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision, à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

**Autres informations**

Conformément à l'article 150-73 du Plan Comptable des SCPI, sont mentionnées ci-dessous les transactions réalisées entre la Société de Gestion et la SCPI :

- Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 639 444 €
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 113 042 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 24 132 €.



## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes)	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	20 005 723 €	20 745 000 €	16 836 111 €	17 320 000 €
Installations et agencements	50 837 €	-	837 €	-
Immobilisations en cours	1 276 448 €	1 276 448 €	471 650 €	471 650 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	- 50 197 €	- 50 197 €	- 33 473 €	- 33 473 €
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	2 588 798 €	2 743 704 €	2 540 072 €	2 778 984 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>23 871 609 €</b>	<b>24 714 955 €</b>	<b>19 815 198 €</b>	<b>20 537 161 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	49 854 €	49 854 €	121 419 €	121 419 €
Autres créances	654 555 €	654 555 €	592 843 €	592 843 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement disponibles</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 357 512 €	3 357 512 €	1 779 955 €	1 779 955 €
<b>TOTAL III</b>	<b>4 061 921 €</b>	<b>4 061 921 €</b>	<b>2 494 216 €</b>	<b>2 494 216 €</b>

## SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-2 057 569 €	-2 057 569 €	-1 608 396 €	-1 608 396 €
Dettes d'exploitation	- 375 608 €	- 375 608 €	-556 560 €	-556 560 €
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 2 433 177 €</b>	<b>- 2 433 177 €</b>	<b>-2 164 956 €</b>	<b>-2 164 956 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>25 500 354 €</b>		<b>20 144 457 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>26 343 699 €</b>		<b>20 866 421 €</b>

## ANALYSE ET VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	17 335 800 €		4 701 800 €	22 037 600 €
Capital en cours de souscription				
+/- values sur capital				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	2 211 300 €		1 226 035 €	3 437 335 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 367 199 €		- 1 315 €	1 365 884 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 380 075 €		- 785 064 €	- 2 165 138 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart d'évaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	15 301 €			15 301 €
Réserves	209 120 €	+ 117 843 €		326 963 €
Report à nouveau				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 077 373 €</b>	<b>- 1 077 373 €</b>	<b>+ 1 394 769 €</b>	<b>1 394 769 €</b>
Acomptes sur distribution	- 691 561 €			- 912 360 €
Distribution exercice				
<b>Total général</b>	<b>20 144 457 €</b>			<b>25 500 354 €</b>

## COMPTES DE RÉSULTAT AU 31/12/2020

	Au 31/12/2020		Au 31/12/2019	
<b>Produits immobiliers</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	+	1 444 897€	+	1 134 655 €
Charges refacturées	+	348 639 €	+	262 144 €
Produits des participations contrôlées	+	168 803 €	+	124 417 €
Produits annexes				
Reprises de provisions	+		+	14 106 €
Transferts de charges immobilières				
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>+</b>	<b>1 962 339 €</b>	<b>+</b>	<b>1 535 323 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	-	305 817 €	-	226 690 €
Travaux de gros entretien	-		-	14 106 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	15 110 €	-	19 675 €
Provisions gros entretien	-	16 724 €	-	5 440 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	-	11 032 €	-	6 504 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-		-	
<b>Total II (Charges immobilières)</b>	<b>-</b>	<b>348 683 €</b>	<b>-</b>	<b>272 415 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A (I – II)</b>	<b>+</b>	<b>1 613 656 €</b>	<b>+</b>	<b>1 262 908 €</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
<b>Produits d'exploitation</b>	+		+	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		+	
Reprise de provision d'exploitation	+		+	
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+	786 379 €	+	803 778 €
Produits divers de gestion courante	+	2 €	+	25 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+		+	
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>+</b>	<b>786 381 €</b>	<b>+</b>	<b>803 803 €</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	639 444 €	-	527 300 €
Honoraires de gestion	-	113 042 €	-	83 690 €
Charges d'exploitation de la société	-	225 445 €	-	349 615 €
Diverses charges d'exploitation	-	573 €	-	2 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-		-	
<b>Total II (Charges d'exploitation)</b>	<b>-</b>	<b>978 504 €</b>	<b>-</b>	<b>960 607 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B (I – II)</b>	<b>-</b>	<b>192 123 €</b>	<b>-</b>	<b>156 804 €</b>

## SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

<b>Produits financiers</b>			
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	+		+
Produits d'intérêts de comptes courants	+		+
Autres produits financiers	+		+
Reprises de provisions sur charges financières	+		+
<b>Total I (produits financiers)</b>			
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	-	25 464 €	- 25 261 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-		- 268 €
Autres charges financières	-		- 201 €
Dépréciations	-		-
<b>Total II (Charges financières)</b>	-	<b>25 464 €</b>	- <b>25 730 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C (I – II)</b>		-	<b>25 464 €</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	+		+
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	+		
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	-	1 300 €	- 3 000 €
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	-	<b>1 300 €</b>	- <b>3 000 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)</b>		-	<b>1 300 €</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>		+	<b>1 394 769 €</b>
		+	<b>1 077 373 €</b>

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (y compris la quote-part liée à la détention de parts de SCI)

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives*</b>				
Habitation				
Bureaux (y compris aménagements)	15 303 803 €	15 924 653 €	15 240 195 €	15 744 871 €
Locaux d'activités	4 694 611 €	4 920 000 €	1 540 000 €	1 560 000 €
Commerces	2 595 988 €	2 644 050 €	2 595 988 €	2 794 114 €
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>22 594 402 €</b>	<b>23 488 703 €</b>	<b>19 376 183 €</b>	<b>20 098 985 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	481 448 €	481 448 €	115 000 €	115 000 €
Locaux d'activités	795 000 €	795 000 €	356 650 €	356 650 €
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>1 276 448 €</b>	<b>1 276 448 €</b>	<b>471 650 €</b>	<b>471 650 €</b>
<b>Autres éléments</b>				
Provision gros entretien	- 50 197 €	- 50 197 €		
Dividendes des SCI à percevoir	50 954 €			
<b>Total</b>	<b>757 €</b>	<b>- 50 197 €</b>		
<b>Total général</b>	<b>23 871 609 €</b>	<b>24 714 954 €</b>	<b>19 847 833 €</b>	<b>20 570 635 €</b>

\* y compris la participation dans SCI F&T 21 EUROPE, 35 PLACE BELLECOUR et GRENOBLE.COM

### LISTE DES ACTIFS :

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition
« SOLVAY » à NANCY	17/09/2014 + 28/11/2014 + 12/06/2015 + 06/12/2015	958 m <sup>2</sup>	199 Rue Julie Victoire Daubié 54000 NANCY	1 938 361 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m <sup>2</sup>	Av François Mitterrand/1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m <sup>2</sup>	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	27/12/2017	802 m <sup>2</sup> *	21 Avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	800 000 €
« LES GRANGES » à METZ	13/12/2018	154 m <sup>2</sup>	1 B Rue de Courcelles 57000 METZ	294 000 €

## SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

« BRABOIS » à NANCY	15/05/2019	356 m <sup>2</sup>	19 Avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	440 000 €
« SIGMA » à DIJON	31/01/2019	1 198 m <sup>2</sup>	13 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 DIJON	2 629 550 €
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m <sup>2</sup>	109 avenue de Genève 74000 ANNECY	480 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m <sup>2</sup>	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €
SCI GRENOBLE.COM (100%)	12/2015	2 302 m <sup>2</sup>	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE	875 989 €
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	07/2016	186 m <sup>2</sup> **	35 place Bellecour 69002 LYON	861 855 €
« ROKORIKO » à LYON	12/2016	225 m <sup>2</sup>	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m <sup>2</sup>	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m <sup>2</sup>	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	341 m <sup>2</sup> et 131 m <sup>2</sup>	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m <sup>2</sup>	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €
« TAZIEFF » à NANTES	01/03/2018	124 m <sup>2</sup>	28 rue des Collines 44000 NANTES	235 000 €
« EUROPA » à NANTES	29/03/2018 + 29/04/2019	1 038 m <sup>2</sup>	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES	2 264 200 €
KERR LANN à RENNES	13/12/2019	353 m <sup>2</sup>	22 Rue Blériot 35170 BRUZ	685 000 €
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	17/12/2019	336 m <sup>2</sup>	Rue Nicoals Copernic – ZAC Savoie Hexapôle 73420 MERY	486 331 €
« SYMBIO » GRANOBLE FONTAINE	22/05/2020	3 467 m <sup>2</sup>	14 rue Jean-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €

\* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m<sup>2</sup>

\*\* La SCI 35 PLACE BELLECOUR détient un lot de bureaux de 308 m<sup>2</sup>

*Le montant des travaux d'aménagements éventuellement réalisés n'est pas significatif*

## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES (PARTICIPATIONS DANS DES SCI)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Créances en attente
				Brute	Nette					
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000	-59 000	69.57	800 000			166 169	63 084	35 478	130
SCI GRENOBLE.COM	735 000	95 277	100.00	875 988			183 933	113 582	75 000	46 646
SCI 35 PLACE BELLECOUR	1 350 000	-13 900	60.37	861 855			74 343	14 800	9 599	1 949
-Participations détenues entre 10 et 50%										
<b>B. Renseignements globaux</b>										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

SCI F&T 21 EUROPE (détenue à 69.6%)	Clôture au 30/09/2020	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 533 696 €	1 650 000 €**
Dettes	528 522 €	549 335 €***
Autres actifs	143 793 €	143 793 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 148 967 €</b>	<b>1 232 458 €</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2020

\*\* Valeur hors droits suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

\*\*\* Sont inclus la provision gros entretien et le dernier acompte de dividende à verser

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)	Clôture au 30/09/2020	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 809 €	2 020 000 €**
Dettes	1 068 067 €	1 084 755 €***
Autres actifs	61 805 €	61 805 €
<b>TOTAL</b>	<b>945 547€</b>	<b>984 050 €</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2020

\*\* Valeur hors droits suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

\*\*\* Sont inclus la provision gros entretien et le dernier acompte de dividende à verser

SCI 35 PLACE BELLECOUR (détenue à 60.37%)	Clôture au 30/09/2020	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 281 307 €	1 470 000 €**
Dettes	28 539 €	30 603 €***
Autres actifs	100 197 €	100 197 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 352 965 €</b>	<b>1 494 594€</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2020

\*\* Valeur hors droits suivant expertise et servant au calcul de la valeur nette de la SCI

\*\*\* Sont inclus la provision gros entretien et le dernier acompte de dividende à verser

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2020

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2020
Terrains et constructions locatives	16 836 111 €	3 169 611 €		20 005 722 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	837 €	50 000 €		50 837 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
Immobilisation en cours	471 650 €	1 161 448 €	356 650 €	1 276 448 €
Titres de participation immobilière	2 540 072 €	48 725 €	-	2 588 798 €
	<b>19 848 671 €</b>	<b>4 429 784 €</b>	<b>356 650 €</b>	<b>23 921 806 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2019	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2020
Provisions pour gros entretien (1)	33 473 €	16 724 €		50 197 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	<b>33 473 €</b>	<b>16 724 €</b>		<b>50 197 €</b>

(1) Selon le plan pluriannuel d'entretien

(2) Absence de provisions pour créances douteuses et risques, les immeubles ayant été acquis loués à des signatures de bonne qualité.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	49 854 €	49 854 €	-
Créances fiscales	341 944 €	341 944 €	-
Débiteurs divers	312 611 €	312 611 €	-
	<b>704 409 €</b>	<b>704 409 €</b>	<b>-</b>

## SCPI CAP FONCIERES &amp; TERRITOIRES

Etat des dettes	Montants bruts	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	1 166 499 €	433 081 €	262 082 €	470 646 €
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	543 596 €	37 535 €	198 843 €	307 218 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	347 475 €	347 475 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 831 €	117 831 €		
Dettes fiscales (TVA)	3 690 €	3 690 €		
Autres impôts taxes et assimilés	58 641 €	58 641 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	133 823 €	133 823 €		
Autres dettes	53 622 €	53 622 €		
Produits constatés d'avance	8 000 €	8 000 €		
	<b>2 433 177 €</b>	<b>1 193 698 €</b>	<b>460 925 €</b>	<b>777 864 €</b>

Les emprunts sont amortissables à taux fixe et ont été souscrits sur 15 ans (échéances 2033 et 2034)

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Dettes garanties par des sûretés réelles

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 706 683 €

### Détail des dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du 22/03/2018 - CREDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie : 600 000 €  
Montant restant dû en capital : 543 595 €  
Date de fin d'échéance de la garantie : 15/12/2033  
Nature de la sûreté réelle : Privilège de prêteur de deniers sur l'ensemble immobilier à hauteur de 600 000 €

Emprunt du 15/02/2019- CREDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie : 800 000 €  
Montant restant dû en capital : 783 088 €  
Date de fin d'échéance de la garantie : 10/11/2034  
Nature de la sûreté réelle : Hypothèque et privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble pour 800 000 €

Emprunt du 06/10/2020 – PGE - CREDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie : 342 000 €  
Montant restant dû en capital : 380 000 €  
Date de fin d'échéance de la garantie : 31/10/2021  
Nature de la sûreté réelle : Garantie de l'Etat C-19

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2020)

A l'assemblée générale de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'Etat du patrimoine, sont évalués à la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la Société de Gestion**

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Saint-Herblain, le 14 juin 2021



Arnaud Le Néen, Associé

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2020)

---

A l'assemblée générale de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Le commissaire aux comptes

Mazars  
Saint-Herblain, le 14 juin 2021



Arnaud Le Néen, Associé

# LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

---

## PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

## DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion FONCIERES & TERRITOIRES et lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2020.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	1 394 769,14 €
Autres réserves	326 963,03 €
Total distribuable	<u>1 721 732,17 €</u>
Acompte de dividendes versés en 2020	<u>912 360,31 €</u>
Solde à affecter	809 371,86 €
Acompte de dividendes versé en 2021 (T4)	385 953,10 €
<b>Report à nouveau</b>	<b>423 418,76 €</b>

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de 423 418.76 €

## CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, et le rapport du Conseil de Surveillance, approuve les conventions qui y sont visées.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2020 à :

- Valeur comptable	25 500 354 €	Soit 231.43 € par part
- Valeur de réalisation	26 343 699 €	Soit 239.08 € par part
- Valeur de reconstitution	30 736 116 €	Soit 278.94 € par part

#### SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

#### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président et au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes formalités légales consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent.





---

**SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES**

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 22 avenue Foch CS 90737 54064 NANCY cedex  
RCS Nancy 799 481 817  
Visa AMF – SCPI N° 19-22 DU 17/09/2019

**FONCIERES & TERRITOIRES**

Société de Gestion de Portefeuille  
RCS Nancy B 412 374 894  
Agrément AMF n° GP-13000031 en date du 01/10/ 2013

[www.foncieres-et-territoires.com](http://www.foncieres-et-territoires.com)

Tel : 09 70 650 410

---