

cap
foncières &
territoires

rapport annuel
2021





SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....	P. 3
RAPPORT DE GESTION.....	P. 4
LE MOT DU PRESIDENT DE FONCIERES & TERRITOIRES.....	P. 4
INFORMATIONS DIVERSES	P. 7
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES.....	P. 13
PARTS DE LA SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES	P. 22
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	P. 23
INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT.....	P. 24
DONNEES FINANCIERES.....	P. 25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	P. 27
COMPTES ANNUELS.....	P. 28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	P. 40
LES RESOLUTIONS.....	P. 43

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^{er} 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

Prenant la suite d'une année 2020 essentiellement préoccupée par le coronavirus, **cette année 2021** a encore été un peu particulière.

Il s'agit à mon sens d'une année de transition au cours de laquelle nous avons pu constater :

- Que, grâce au vaccin, nous pouvons vivre avec ce virus et recommencer à travailler, produire, consommer, tout en en prenant des précautions élémentaires de protection,
- Un effet rattrapage de notre économie à conjuguer avec une « envie de consommer » et surtout avec la capacité de le faire, du fait des protections financières accommodantes des pouvoirs politiques,
- Que l'ensemble de nos ressources sont épuisables, qu'il s'agisse de l'énergie, des denrées alimentaires ou des matières premières,
- Que cette tension sur les ressources couplée à l'abondance de liquidités avec des taux d'intérêts historiquement faibles a fait revenir l'inflation à des taux élevés, ce qui renforce l'appétence des Épargnants pour l'immobilier, traditionnellement protecteur contre l'inflation grâce aux loyers indexés.

Les équipes des trois pôles (épargne, investissement et gestion), implantées « **au cœur des territoires** » ont été particulièrement mobilisées en 2021 :

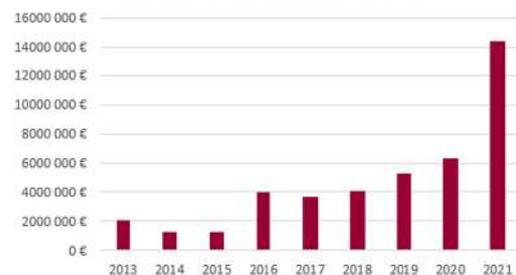
« **Collecter** » - Le pôle épargne en charge de la collecte et de la relation avec les associés de notre SCPI

Notre SCPI gagne en visibilité en affichant en 2021 :

Une collecte de plus de 14,4 M€, qui a plus que doublé par rapport à l'an passé...

Un trend de collecte accrue qui se confirme sur le 1^{er} semestre 2022

Evolution de la collecte annuelle SCPI



AU 31/12/2021

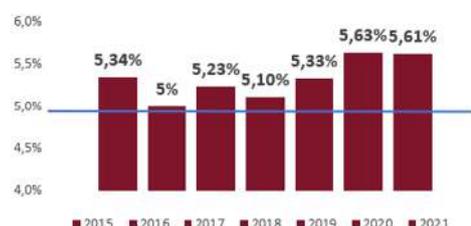


Un nombre d'associés nous ayant fait confiance qui a également doublé en 2 ans...

Nous avoisinons les 1 000 associés à l'heure de la rédaction du rapport annuel.

Un taux de distribution de 5.61% sur 2021, taux supérieur à la moyenne du marché des SCPI et réalisé sans artifice : **uniquement des loyers, pas de plus-value**

Tout en maintenant un Report à Nouveau proche d'un trimestre de dividendes



Je rappellerai que notre SCPI profite de toutes les modalités de souscription possibles :

- Classique** : au comptant ou à crédit
- En démembrement** : temporaire ou viager
- Via l'**assurance-vie**
- Par **versements programmés**
- ... et **100% digitalisée** via notre plateforme de souscription en ligne

« Investir » - Le pôle Investissement en quête d'actifs diversifiés pour notre SCPI

Sur 2021, nous avons poursuivi notre stratégie d'investissement **diversifiée**, tant d'un point de vue de la typologie des immeubles, des locataires mais aussi de territoires.

Nous sommes heureux d'avoir réalisé nos premiers investissements :

- Sur **Lille** – Eurasanté, avec notamment une nouvelle typologie d'actif : un laboratoire
- Sur **Reims** centre gare avec notamment un centre de formation public (CNFPT)

Nous avons également renforcé notre présence sur **l'Ouest de la France** avec l'acquisition d'un immeuble de bureaux « type Google » avec comme locataire WIZTIVI – Groupe Altice - SFR

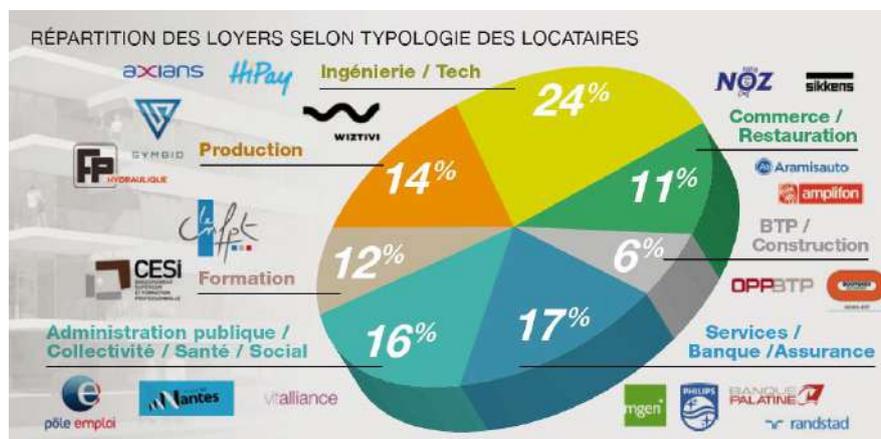


La livraison en septembre 2021 d'une **école d'ingénieurs** de 1 700 m² pour le CESI sur Nancy en un temps record fait partie des réussites de l'année.

Enfin, l'acquisition de **locaux de production** tels que ceux de FP Hydraulique en Haute Savoie, dans la Vallée de L'Arve, nous conforte dans l'intérêt d'investir dans cette typologie d'actifs qui abrite un process industriel, fortement demandé en ce moment suite au retour de la production sur le territoire français.

Notre stratégie d'investissement initiale visant une **hyper-diversification** trouve tout son sens en cette période géopolitique et économique volatile :

- au niveau des typologies d'actifs : bureaux, commerces, locaux d'activité et de production, laboratoires, centres de formation...
- au niveau des typologies de locataires : ingénierie et tech, administrations, services, banques, assurances, BTP construction, formation...
- et au niveau géographique : Lille, Nantes, Haute Savoie, Reims, Strasbourg, Nancy...



Un focus du patrimoine de notre SCPI est disponible sur <https://www.foncières-et-territoires.com/-SCPI-.html>

« Gérer » - les gestionnaires comptables et immobilier en charge de la relation avec les locataires

Une fois la collecte investie, entre en scène le pôle gestion immobilière qui a été mobilisé sur 2021 avec :

- Un contact renforcé avec nos locataires afin d'être à leur écoute,
- Un comité locatif hebdomadaire sur le premier semestre 2021, allégé depuis septembre et qui a décidé des mesures d'accompagnement proposées aux locataires les plus exposés à la crise sanitaire et économique.

Cet important travail de gestion au quotidien a permis d'obtenir **un excellent taux de recouvrement des loyers de 99,87 % sur l'année 2021.**

Sur l'ensemble de nos actifs immobiliers, les visites réalisées au dernier trimestre 2021 nous ont permis de ressentir globalement une bonne activité économique de nos locataires.

Si l'impact du télétravail nous paraît différent entre nos territoires et les grands sièges sociaux parisiens, nous restons vigilants sur notre capacité à maintenir les locataires en place, avec, le cas échéant, une réduction de leur superficie.

Compte tenu de l'état de guerre en UKRAINE, nous avons décidé de remettre en place notre comité locatif à un rythme hebdomadaire depuis mars 2022 afin d'être à l'écoute de nos locataires qui pourraient être directement ou indirectement impactés par cette crise et ses conséquences.

Notre challenge pour 2022 est de maintenir un taux d'occupation élevé de vos immeubles et d'inscrire votre fonds immobilier dans le cadre d'une démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance), en débutant par une politique de diminution des consommations énergétiques, ceci en concertation avec vos locataires pour répondre aux obligations du décret tertiaire, opérationnel à compter de septembre 2022.

Cette politique ESG sur nos actifs devra s'effectuer en parfaite collaboration avec nos locataires car chez FONCIERES & TERRITOIRES, depuis plus de 25 ans, nous considérons nos locataires comme des clients. Nous les visitons régulièrement, nous les écoutons, nous suivons leurs actualités et développements ou questionnements.

Un locataire heureux est un locataire qui reste longtemps dans nos immeubles.

Un bon investissement, c'est un immeuble loué.

Les efforts conjugués des 3 pôles de Foncières & Territoires sont récompensés chaque année, en témoignent les prix obtenus par votre SCPI :



Je tiens ainsi à remercier les équipes pour leur implication et suis fier des bons résultats obtenus pour notre SCPI.

Je vous souhaite bonne lecture du présent rapport et rappelle que l'équipe du pôle Épargne est à l'écoute de vos projets d'investissement.



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^{er} 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 2021 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.

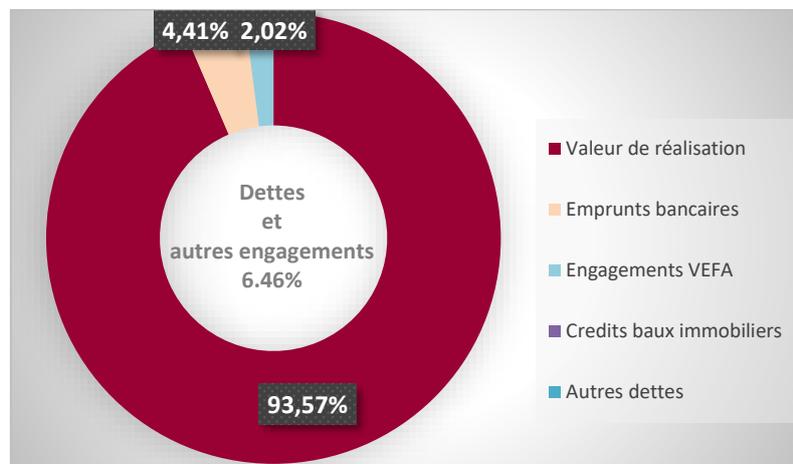
Le contrôle du taux d'endettement de la SCPI est effectué hebdomadairement.

A compter du 1^{er} janvier 2022, votre Société de Gestion doit présenter non seulement le ratio d'endettement mais aussi le ratio d'engagements de la SCPI :

Sont ainsi comptabilisés :

- les emprunts bancaires (ou autre) à hauteur du capital restant dû ;
- les engagements VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser.
- les comptes courants d'associés
- les crédit-baux immobiliers (ou autres) à hauteur du montant restant dû.

Il en ressort les ratios d'endettement et d'engagement suivants au 31/12/2021 :



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 $\frac{1}{4}$ de ses frais généraux.

Sur la base de ses comptes sociaux au 31/12/2021, Foncières & Territoires dispose de fonds propres liquides largement supérieurs au $\frac{1}{4}$ 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 2021, 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 2021, la Société de Gestion a prélevé deux types de rémunération, conformément aux statuts de la SCPI et dans le respect de la réglementation :

Commissions de souscription HT : 1 439 552 €
Honoraires de gestion HT : 159 060 €

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 2021, aucune rémunération variable entrant dans le champ d'AIFM n'a été constatée pour les collaborateurs identifiés comme preneurs de risque.

Le dépositaire

En date du 5 octobre 2021, SOCIETE GENERALE SECURITY SERVICES a résilié unilatéralement sa mission de dépositaire de notre SCPI.

Après consultation de l'ensemble des dépositaires de la place, **ODDO BHF** reprend la mission à compter du 1^{er} juillet 2022.

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 2021, 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, 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

Il existe de nombreux critères comme :

- Les émissions de CO2, la consommation d'énergie, 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...
- 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 votre SCPI.

Sont présentées ci-dessous les actions ESG mises en place en 2021, au niveau de la Société de Gestion et ensuite au niveau des actifs Immobiliers de la SCPI.

FONCIERES & TERRITOIRES : L'Immobilier durable et le RSE

La crise COVID-19 a été un détonateur pour bon nombre d'entreprises qui ont pris conscience que l'on ne ferait plus à l'avenir comme avant.

Nos sociétés ont pris conscience de la raréfaction des ressources, que ce soient : l'énergie, les matières premières pour produire et construire mais également pour se nourrir.

Votre société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES est particulièrement sensibilisée à l'ensemble de ces sujets depuis de nombreuses années et souhaite dans ce rapport relater un premier état des actions RSE mises en place.

Cette analyse s'articulera autour des **3 critères ESG** que sont : **l'Environnement, le Social et la Gouvernance**.

- **Notre Action sur l'Environnement**

Votre société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES occupe des locaux respectueux de l'environnement.

Les locaux de Lyon Confluence sont situés dans un **immeuble à énergie positive**, c'est-à-dire qu'il produit autant d'énergie qu'il n'en consomme.

Les locaux de Nancy se situent dans un immeuble ancien construit en pierre de taille en 1899, au tout début de la dynamique de l'École de Nancy (Majorelle, Daum ...). Doté d'une parfaite inertie, cet immeuble n'a pas besoin de climatisation, le local serveur est rafraîchi par un captage de l'air frais des caves (façon puit canadien) et l'extension est dotée d'une toiture végétalisée adorée par les Oiseaux.

Les locaux de Nantes sont situés dans un immeuble récent d'une grande efficacité thermique.

En ce qui concerne la mobilité, 70% des salariés de FONCIERES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pied.

Parallèlement, l'entreprise a changé sa flotte de véhicules en passant à l'énergie électrique avec l'implantation de bornes dans les locaux de Nancy et de Lyon.

Pour les salariés étant amenés à se déplacer sur de longues distances, la société prend en charge une carte SNCF pour privilégier les transports ferrés décarbonés.

Une procédure de tri des déchets est réalisée dans les locaux de l'entreprise intégrant l'utilisation d'un papier recyclé.

- **Notre Action sur le Social :**

La sécurité des salariés au travail a été renforcée surtout pendant la période de COVID avec le télétravail, la possibilité d'avoir des espaces de travail isolés dans les bureaux et les locaux de restauration. Des contrôles d'accès aux locaux ont été effectués (accueil contrôlé, température et gestes barrières).

Le Télétravail a été maintenu après la pandémie sur la base du volontariat au rythme de 1 jour par semaine.

Le parc d'ordinateurs et de téléphones mobiles a été en grande partie renouvelé, faisant évoluer l'entreprise dans une hyper **mobilité des collaborateurs**.

Concernant **l'équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 70 % de l'effectif, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.



L'entreprise a favorisé **la formation et l'intégration de la jeune génération** avec la mise en place sur l'année 2021-2022 de 4 contrats d'alternance et stage en Master Gestion du patrimoine (IAE de Lyon), Manager en communication (Digital Collège Lyon), Master en analyse et gestion immobilière (INSEEC Lyon), Master 2 Juriste d'affaires (Université de Nancy).

- **Notre action en matière de Gouvernance :**

Le partage de la gouvernance s'articule autour des 3 piliers métiers de l'entreprise :

- ✓ Pôle collecte et patrimoine
- ✓ Pôle investissement
- ✓ Pôle gestion

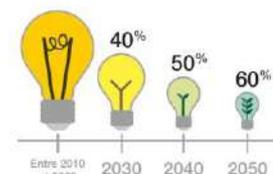
Une plus grande autonomie est accordée depuis 2021 à ces 3 pôles avec la mise en place de délégations renforcées de pouvoirs des managers de pôles et des collaborateurs.

Foncières & Territoires s'efforce à créer du **lien entre les différents services** au moyen d'une réunion mensuelle impliquant tous les collaborateurs qui peuvent ainsi exposer les avancées et les points à améliorer dans leurs différents pôles.

Enfin l'entreprise a décidé du partage de la performance économique avec l'ensemble de ses salariés, en mettant en place un plan d'intéressement.

Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Le décret tertiaire vise à réduire de 40 %, d'ici 2030, les consommations d'Energie et de gaz à effet de serre des immeubles de plus de 1000 m² et impose aux propriétaires de référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT au plus tard le 30 septembre 2022.



L'année 2021 a donc été marquée **par une grande sensibilisation** de l'ensemble des collaborateurs de FONCIERES & TERRITOIRES, sur la mise en place du Décret Tertiaire qui a nécessité un important travail de recherche de data et d'échanges avec les locataires.

Pour nous accompagner dans cette collecte de données et le choix d'une année de référence des consommations par immeuble, nous avons missionné fin 2021, le **prestataire Egreen**. Sous la responsabilité de nos équipes de gestion, nous avons ainsi recensé 29 locataires entrant dans le champ d'application du Décret.



Votre société de gestion a également renforcé ses audits techniques et thermiques avec des prestataires extérieurs sur les immeubles cibles, en recherchant des pistes d'**amélioration des consommations** des bâtiments par :

- ✓ Du relamping (passage des éclairages en éclairages en LED)
- ✓ Le changement de modes de chauffage vers des énergies décarbonées
- ✓ Des travaux d'amélioration énergétique.
- ✓ Un programme d'installation de bornes électriques de recharge de véhicules dans le temps sur l'ensemble des sites sous gestion.

Des provisions pour travaux d'amélioration de l'Efficiency Energétique des immeubles sont systématiquement intégrées à l'acquisition des immeubles, mais aussi mises à l'ordre du jour des Assemblées Générales 2022 des SCI dans lesquelles la SCPI CAP Foncières & Territoires est actionnaire.

Il est à noter que 75% des investissements réalisés par la SCPI sur 2021 concernent de « l'Immobilier Utile » avec des locataires qui font sens ; nous pouvons citer :

- L'acquisition en mars 2021 des 1 414 m² de locaux de Pôle Emploi sur Vienne ;
- La livraison en septembre 2021 du Centre d'Enseignement Supérieur et de Formation Professionnelle - CESI, de 1700 m² sur Nancy ;
- L'acquisition en décembre 2021 des 900 m² de locaux de Reims loués au CNFPT (Centre de Formation de la Fonction Publique Territoriale) ;
- Les acquisitions de plusieurs locaux à usage de santé & services à la personne sur LILLE Eurasanté.

Enfin, soucieux de répondre aux exigences et aux défis qui s'imposent à nous, notre société de gestion est membre d'un groupe de travail piloté par l'ASPIM afin d'échanger et d'améliorer nos pratiques en matière d'immobilier. A travers ces rendez-vous trimestriels avec nos confrères, nous évoquons ensemble l'évolution des normes et réglementations spécifiques à nos activités et dont l'objectif premier est d'inciter le secteur de l'immobilier à accélérer sa transition vers un immobilier plus responsable.



À la suite de cette prise de conscience des enjeux ESG pour notre SCPI, nous envisageons sa **labellisation ISR** (Investissement Socialement Responsable) tenant compte des nouvelles dispositions réglementaires en cours d'élaboration.

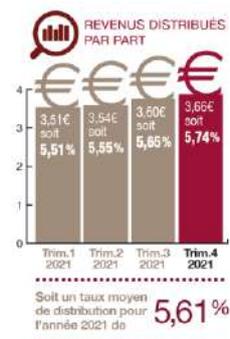


CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2021

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 31/12/2021, les associés sont au nombre de...	852
Soit un total de parts de.....	166 361
Et une capitalisation* de	42 422 055 €
Prix de souscription	255 €

Distributions trimestrielles 2021



* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2021 x le prix de souscription de 255 €

LE PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021



Acquis le 17 septembre 2014 :
Lot de bureaux de 546 m² à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à POLE EMPLOI



Acquis le 28 novembre 2014 :
Locaux commerciaux de 111 m² à **NANCY**, loués à AMPLIFON, référence en matière d'audition



Acquis le 12 juin 2015 :
Un lot de bureaux de 200 m² à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à PHILIPS



Acquis le 30 juin 2015 :
Lot de bureaux de 220 m² à **METZ** Face Musée Pompidou, loué à BANQUE PALATINE



Acquis le 16 décembre 2015 :
Lot de bureaux de 101 m² à **NANCY**, loué à EURODEAL, société de travail temporaire



Acquis le 11 janvier 2017 :
Un immeuble mixte bureaux/activité de 1 010 m² 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 m² comprenant 9 lots à **STRASBOURG** - Schiltigheim



9 locataires



Acquis le 13 décembre 2018 :
Un lot de bureaux de 154 m² à **METZ**
Loué à OTE





Apporté dans le cadre de la fusion
Un local commercial de 139 m² 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 m² 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 m² 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 m² à **LYON BELLECOUR**



Apporté dans le cadre de la fusion
Lot de bureaux de 225 m² à **LYON CONFLUENCE** dans un
immeuble à énergie positive, loué à THELIO (Data)



Apporté dans le cadre de la fusion
Lot de bureaux de 481 m² loués à **AGEMETRA**, service de santé
au travail à **BRIGNAIS – LYON SUD**



Apporté dans le cadre de la fusion
Locaux d'activité de 438 m² 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 m² et 131 m²) 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 m² 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 m² à **NANTES** loués à un cabinet d'architectes



Apporté dans le cadre de la fusion
Lots de bureaux d'une surface de 1 038m² dans un immeuble neuf à **NANTES – EUROPA** – 2 locataires
-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 m² de bureaux à **DIJON** Centre Gare dans l'opération de restructuration de l'ancienne Tour Mercure rebaptisée SIGMA, labellisée BREEM
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 m² loué à Predict



Acquis le 17 décembre 2019 en l'état futur d'achèvement
Locaux d'activité de 336 m² à **CHAMBERY** dédiés au locataire GCI (Génie Civil Industriel, filiale d'Eiffage Construction)



Acquis le 13 décembre 2019
Un plateau de bureaux de 353 m² dans un immeuble neuf à **RENNES** – Campus Ker Lann
Loué à HELEOS, cabinet d'expertise comptable



Acquis le 22 mai 2020
Locaux d'activité et de production de 3467 m² 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 m²
Multilocataires PME





Acquis le 15 décembre 2020
Centrale photovoltaïque située sur l'immeuble de NANCY – Brabois dans lequel la SCPI détient un actif



Acquis le 28 janvier 2021
Immeuble de bureaux R+1 de 780 m² à **STRASBOURG – Illkirch Graffenstaden** (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement – livraison 05/2021)
Loué à AXIANS, groupe VINCI ENERGIES



Acquis le 1^{er} mars 2021
Ensemble immobilier à usage industriel de 1 825 m² à **THYEZ (Haute Savoie)**
Loué à HP HYDRAULIQUE



Acquis le 15 mars 2021
Lot de bureaux de 1 414 m² à **VIENNE**
Loué à POLE EMPLOI



Livraison septembre 2021
Centre de formation de 1 700 m² à **NANCY - BRABOIS**
Loué à CESI (École d'ingénieurs)
Bail de 11 ans ½ fermes



Acquis le 1^{er} septembre 2021
Un immeuble de bureaux de 1 176 m² à **NANTES - Carquefou**
Loué à WIZTIVI (Groupe ALTICE)



Acquis les 21 octobre et 29 décembre 2021
2 lots de bureaux et un laboratoire d'une surface totale de 800 m² à **LILLE –Eurasanté**
Locataires : Association Soins Services – Proteor – Kheops



Acquis le 29 décembre 2021
2 lots de bureaux d'une surface totale de 870 m² à **REIMS Centre Gare**
Locataires : CNFPT (centre de formation) et TRAVEL LAB (Voyages KUONI)



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 750m² 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.

ÉVÈNEMENTS LOCATIFS

Les nouveaux locataires suite aux acquisitions en 2021 :

FP HYDRAULIQUE : locataire de l'ensemble immobilier à usage industriel de 1825 m² à Thyez (Haute Savoie) Fort d'un savoir-faire acquis depuis plus de 40 ans, FP HYDRAULIQUE figure parmi les rares concepteurs et fabricants français indépendants de composants hydrauliques ; une activité de niche qui a fait preuve d'une remarquable robustesse pendant la pandémie de covid-19.

POLE EMPLOI : locataire d'une surface de 1.414m² dans un immeuble implanté au cœur de l'espace Saint-Germain, pôle tertiaire de la commune de Vienne (38).

AXIANS (Vinci Energies) : Locataire de l'immeuble de bureaux neuf de 780 m² à Strasbourg - Illkirch Graffenstaden

WIZTIVI : locataire d'un immeuble en pleine propriété de 1. 176 m² sur la métropole de Nantes, à Carquefou.

ASSOCIATION SOINS SERVICES– KHEOPS INGENIERIE et PROTEOR : trois lots de copropriété (293, 215 et 449 m²) situés sur le pôle Eurasanté de LILLE qui est dédié aux secteurs de la biologie, de la santé et de la nutrition.

CNFPT et TRAVEL LAB (KUONI) : un centre de formation (600 m²) et un lot de bureaux (272 m²) sur REIMS centre gare

Mouvements de locataires

- Immeuble SCI 35 PLACE BELLECOUR - LYON

Le locataire ATLAS V a résilié son bail et a quitté les locaux au 31/03/2021.

A ce jour, le lot est en commercialisation à la location et à la vente.

Nous notons actuellement un intérêt à l'achat que nous sommes en train de négocier.

- Immeuble HIKARI – LYON CONFLUENCE

Le locataire ROKORIKO, rencontrant des difficultés financières suite à la crise sanitaire, restitué les locaux le 22/07/2021

Le même jour, les locaux ont été reloués à THELIO SUD EST (expert DATA : du conseil à l'intégration technique).

- **Immeuble METZ**

Le locataire RANDSTADT a dénoncé son bail pour un départ au 31/08/2021.

Le lot a été reloué à la société OTE (bureau d'études pluridisciplinaire) qui occupe également un local au rez de chaussée de l'immeuble, à effet du 01/01/2022

- **Immeuble RENNES**

A été négociée la sortie anticipée du locataire COMEODE qui était régulièrement en impayé 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).

- **Immeuble STRASBOURG (SCI F&T 21 EUROPE)**

Un des 2 locaux vacants de l'immeuble a été loué à la société OCF EST (formation pour adultes) au travers d'un bail commercial de 9 ans.

- **Immeuble GRENOBLE / BIEVRE**

Un local d'activité initialement sous garantie locative a été loué à AIDA (Agence Iseroise de Diffusion Artistique en charge notamment du Festival Berlioz) à effet du 01/09/2021.

Suivi des actifs et des locataires

Notre politique de gestion des actifs détenus par la SCPI vise à privilégier une gestion active et de proximité avec les locataires en maintenant un lien régulier avec chacun d'entre eux. Nous sommes ravis de pouvoir constater lors de nos visites trimestrielles qu'ils en sont pleinement satisfaits.

C'est bien cette proximité avec les occupants et la connaissance des immeubles gérés qui nous permettent d'afficher une occupation des locaux optimisée et un taux de recouvrement proche de 100%.

Les actifs qui constituent le patrimoine de la SCPI sont principalement soumis au régime de la copropriété, cette année 2021 aura aussi été l'occasion de renforcer nos liens avec les syndicats de copropriété et d'intégrer l'équipe de gestion au sein des conseils syndicaux de nos actifs.

Pour assurer la pérennité des actifs, une attention particulière est portée par les équipes de gestion sur le suivi technique du parc immobilier.

Un point de vigilance demeure sur quelques actifs, notamment sur l'actif CAPSUD à Marseille. Livré courant 2016, des dysfonctionnements ont été constatés sur l'installation commune de chauffage et climatisation. Une expertise est en cours.



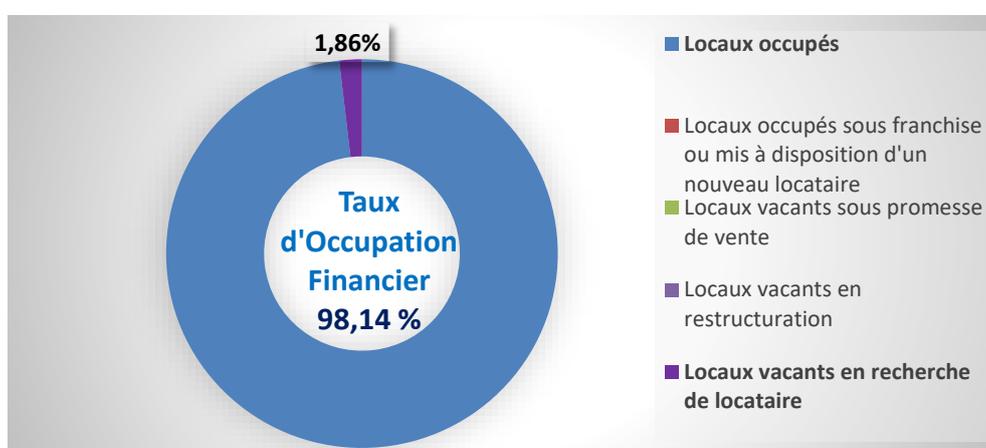
EXPERTISES IMMOBILIÈRES (GALTIER VALUATION)

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 **38 255 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les 3 SCI dans lesquelles la SCPI a une participation.

TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021

Superficie globale (m ²)	24 308 m ² *
Superficie vacante (m ²)	264 m ²
Taux d'occupation physique annuel	98.81 %
Taux d'occupation financier annuel	98.14 %

* y compris les m² des immeubles détenus par les SCI GRENOBLE.COM, 35 PLACE BELLECOUR et F&T 21 EUROPE au prorata des détections



COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES LOYERS)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Autres (centres de formation)	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	55%	10%	24%		11%	100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
TOTAL	55%	10%	24%		11%	100%

SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Surface totale au 31.12.2021	Surfaces vacantes au 31.12.2021
« SOLVAY » à NANCY	958 m ²	0 m ²
« MUSES » à METZ	220 m ²	0 m ²
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	1 010 m ²	0 m ²
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	802 m ^{2*}	78 m ^{2**}
« LES GRANGES » à METZ	154 m ²	0 m ²
« BRABOIS/ PREDICT » à NANCY	356 m ²	0 m ²
« SIGMA » à DIJON	1 198 m ²	0 m ²
« BRABOIS / ORION » à NANCY	1 702 m ²	0 m ²
« AXIANS » à STRASBOURG	779 m ²	0 m ²
« EURASANTE BAT B » à LILLE	293 m ²	0 m ²
« EURASANTE BAT D » à LILLE	508 m ²	0 m ²
« CHURCHILL » à REIMS	870 m ²	0 m ²
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	139 m ²	0 m ²
« SIKKENS » à ROUSSILLON	885 m ²	0 m ²
SCI GRENOBLE.COM (100%)	2 302 m ²	0 m ²
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	186 m ^{2***}	186 m ^{2***}
« HIKARI » à LYON	225 m ²	0 m ²
« AGEMETRA » à LYON SUD	488 m ²	0 m ²
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	438 m ²	0 m ²
« CAP SUD » à MARSEILLE	472 m ²	0 m ²
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	336 m ²	0 m ²
« SYMBIO » à GRENOBLE FONTAINE	3 503 m ²	0 m ²
« ESPACE BIEVRE » à GRENOBLE	766 m ²	0 m ²
« POLE EMPLOI » à VIENNE	1 414 m ²	0 m ²
« FP HYDRAULIQUE » à THIEZ	1 825 m ²	0 m ²
« IMBRIKA » à NANTES	393 m ²	0 m ²
« TAZIEFF » à NANTES	124 m ²	0 m ²
« EUROPA » à NANTES	290 m ²	0 m ²
« KER LANN » à RENNES	353 m ²	0 m ²
« WIZTIVI » à NANTES	1 176 m ²	0 m ²

* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m²

** Un lot de bureaux vacant de 112 m² - au prorata de la détention dans SCI F&T 21 EUROPE

*** La SCI 35 PLACE BELLECOUR détient un lot de bureaux de 308 m²

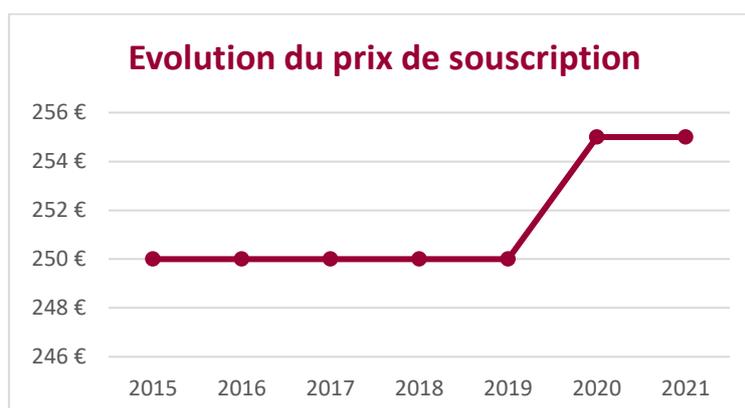
PARTS DE LA SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

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
2021	33 272 200 €	14 395 515 €	166 361	852	1 439 551 €	255 €
2020	22 037 600 €	6 394 435 €	110 188	585	639 443 €	255 €
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 31.12.2021	AU 31.12.2020
Prix de souscription	255 €	255 €
Variation du prix de la part	-	2%
Dividende brut versé au titre de l'exercice	14.31 €	14.10 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	5.61%	5.63%



EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION ET RETRAIT

Année	Nb Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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
2021	379	0,34%	0	10 jours	200,00 €
2020	2 037	1,85%	0	10 jours	0,00 €
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

-NANCY – Capindus

02/02/2022 et 01/04/2022 :

3 lots d'activité d'une surface totale de 1 116 m²

Multilocataires

Investissement : 1 160 K€ HT

Taux de rendement immobilier : 7.40%*

**-GRENOBLE – Les Terrasses de Montbonnot**

11/03/2022 : Vente en l'état futur d'achèvement –

Livraison prévue fin 2022

Lot de bureaux de 374 m² dans un immeuble « Passive House »

Investissement : 895 K€ HT

Taux de rendement immobilier : 6.06%*

**-LILLE - Eurasanté**

06/05/2022 :

2 lots de bureaux complémentaires dans le Bâtiment B d'une surface totale de 447 m²

Multilocataires

Investissement : 920 K€ AEM

Taux de rendement immobilier : 7.07%*



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CESSIONS

-GRENOBLE - Bièvre

31/03/2022 :

1 des 3 locaux d'activité de 285 m²

Au prix de 315 000 €

Taux de rendement immobilier : 7.07%*

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)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	0						0					
Montant total des factures concernées HT	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 040 €	943.98 €	2 983.98 €	0,00 €	349 €	794 €	866 €	8 403 €	10 412 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%	0,04%	0.12%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0,00%	0.03 %	0,00%	0.33 %	0.41 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
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 31/12/2021 : 166 361 PARTS)

	2021	En % du total des revenus	2020	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	15.25 €	99.74%	17.81 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers	0.04 €	0.26%		
TOTAL REVENUS (1)	15.29 €	100%	17.81 €	100%
Commission de gestion	0.96 €		1.02 €	
Autres frais de gestion	4.36 €		3.60 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.10 €		0.14 €	
Charges locatives non récupérables	-		-	-
Sous total charges externes	5.42 €	35.45%	4.76 €	26.73%
Amortissement net	-		-	
- Patrimoine	-		-	
- Autres	-		-	
Provisions nettes (2)	-		-	
- Pour travaux*	0.14 €		0.15 €	
- Autres				
Intérêts d'emprunt	0.10 €		0.23 €	
Sous total des charges internes	0.24 €	1.57%	0,38 €	2.13%
TOTAL CHARGES (1)	5.66 €	37.02%	5.14 €	28.86%
Résultat courant	9.63 €	62.98%	12.67 €	71.14%
▪ Variation report à nouveau	2.55 €	16.68%	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

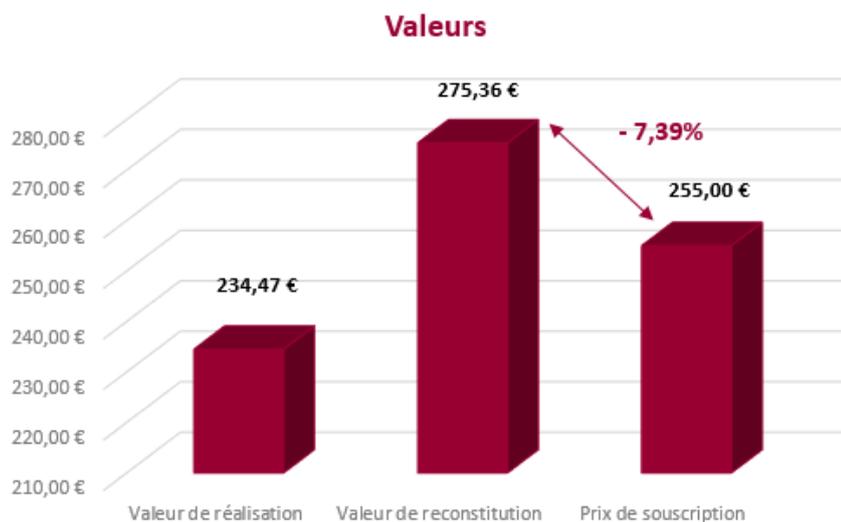
	Global Exercice 2021	Par part Exercice 2021	Global Exercice 2020	Par part Exercice 2020
I – Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière	2 544 120 €	15.29 €	1 962 339 €	17.81 €
Résultat d'exploitation	1 618 485 €	9.73 €	1 421 534 €	12.90 €
Résultat de l'exercice	1 762 228 €	10.59 €	1 394 769 €	12.66 €
II – Valeurs bilancielles				
Capital social	33 272 200 €	200.00 €	22 037 600 €	200.00 €
Total des capitaux propres	37 070 924 €	222.83 €	25 500 354 €	231.43 €
Total des placements immobiliers	35 725 621 €	214.74 €	23 921 806 €	217.10 €
III – Patrimoine				
Valeur comptable	37 070 924 €	222.83 €	25 500 354 €	231.43 €
Valeur de réalisation	39 006 055 €	234.47 €	26 343 699 €	239.08 €
Valeur de reconstitution	45 809 015 €	275.36 €	30 736 116 €	278.94 €

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 2021.

Sur 2021, le Conseil s'est réuni en visioconférence les 19 mai et 4 novembre, 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

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 4 avril 2022 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2021, et nous présenter ainsi un état des lieux de notre SCPI dans le contexte Covid qui persiste.

Malgré le contexte économique qui reste tendu, le bilan de l'année 2021 de notre SCPI est plus que positif :

- une collecte qui s'est poursuivie sur un rythme croissant : plus de 14M€ en 2021 (pour rappel 6M€ en 2020), notre SCPI bénéficiant d'une meilleure visibilité ;
- un taux de distribution de 5,61%, sans artifice (uniquement des revenus locatifs) toujours au-delà de la moyenne du marché, produit d'une gestion de proximité avec les locataires ;
- la poursuite de la stratégie d'investissement sur des actifs bien placés avec des locataires de qualité avec une vision long terme (on notera la livraison en septembre 2021 d'une école d'ingénieurs avec un bail de 11,5 ans fermes)
- l'opportunité de la cession du lot de bureaux de Nantes libéré par le locataire, évitant ainsi du vide locatif à notre SCPI
- le maintien d'un taux de recouvrement record avoisinant les 100% au 31/12/2021.

La qualité des informations transmises à notre Conseil et le bilan financier positif de notre SCPI qui en découle, viennent conforter notre confiance en une gestion pérenne de notre investissement.

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 2021.

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, déduction faite des acomptes sur dividendes versés, en réserves afin de maintenir à titre prudentiel un report à nouveau suffisant.

Le Conseil de Surveillance a pris note qu'aucune nouvelle convention n'est intervenue sur l'exercice 2021 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

Informations Covid-19 :

L'épidémie mondiale de COVID-19 n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes annuels 2020 et n'a eu aucunes conséquences sur les comptes annuels 2021.

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 résultat 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 nécessités 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 : 1 439 552 €
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 159 060 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 24 002 €.

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
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	33 077 901 €	34 785 000 €	20 005 723 €	20 745 000 €
Installations et agencements	50 837 €	-	50 837 €	-
Immobilisations en cours	44 750 €	44 750 €	1 276 448 €	1 276 448 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			-	-
Gros entretien	-73 416 €	-73 416 €	- 50 197 €	- 50 197 €
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	2 625 550 €	2 904 420 €	2 588 798 €	2 743 704 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées			-	
Provisions pour risques et charges			-	
TOTAL I	35 725 622 €	37 660 754 €	23 871 609 €	24 714 955 €
Immobilisations financières				
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			-	-
TOTAL II	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
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			-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	24 496 €	24 496 €	49 854 €	49 854 €
Autres créances	292 417 €	292 417 €	654 555 €	654 555 €
Provisions pour dépréciation des créances			-	-
Valeurs de placement disponibles				
Valeurs mobilières de placement			-	-
Fonds de remboursement			-	-
Autres disponibilités	3 187 243 €	3 187 243 €	3 357 512 €	3 357 512 €
TOTAL III	3 504 156 €	3 504 156 €	4 061 921 €	4 061 921 €

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-1 206 564 €	-1 206 564 €	-2 057 569 €	-2 057 569 €
Dettes d'exploitation	- 952 291 €	- 952 291 €	- 375 608 €	- 375 608 €
Dettes diverses			-	-
TOTAL IV	- 2 158 855 €	- 2 158 855 €	- 2 433 177 €	- 2 433 177 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	-		-	-
Produits constatés d'avance	-		-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-		-	-
TOTAL V	0€	0€	0 €	0 €
Capitaux propres comptables	37 070 924 €		25 500 354 €	
Valeur estimée du patrimoine		39 006 055 €		26 343 699 €

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
Capital				
Capital souscrit	22 037 600 €		11 234 600 €	33 272 200 €
Capital en cours de souscription				
+/- values sur capital				
Primes d'émission				
Primes d'émission	3 437 335 €		3 096 655 €	6 533 990 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 365 884 €		2 330 €	1 368 214 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 2 165 138 €		-2 375 651 €	-4 540 789 €
Ecart d'évaluation				
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	326 963 €	-326 963 €		0 €
Report à nouveau		423 419 €		423 419 €
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	1 394 769 €	- 1 394 769 €	+ 1 762 228 €	1 762 228 €
Acomptes sur distribution	- 912 360 €	912 360 €	- 1 763 639 €	-1 763 639 €
Distribution exercice		385 953 €	- 385 953 €	
Total général	25 500 354 €	0 €	11 570 570 €	37 070 924 €

COMPTES DE RÉSULTAT AU 31/12/2021

	Au 31/12/2021		Au 31/12/2020	
Produits immobiliers				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	2 014 158 €	+	1 444 897 €
Charges refacturées	+	389 897 €	+	348 639 €
Produits des participations contrôlées	+	133 324 €	+	168 803 €
Produits annexes	+	6 740 €		
Reprises de provisions	+		+	
Transferts de charges immobilières				
Total I (produits immobiliers)	+	2 544 120 €	+	1 962 339 €
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	-	320 663 €	-	305 817 €
Travaux de gros entretien	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	16 315 €	-	15 110 €
Provisions gros entretien	-	23 219 €	-	16 724 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	-	39 977 €	-	11 032 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-		-	
Total II (Charges immobilières)	-	400 174 €	-	348 683 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A (I – II)	+	2 143 946 €	+	1 613 656 €
Produits d'exploitation				
Produits d'exploitation	+		+	
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	+	2 373 321 €	+	786 379 €
Produits divers de gestion courante	+	531 €	+	2 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+		+	
Total I (produits d'exploitation)	+	2 373 852 €	+	786 381 €
Charges d'exploitation				
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	1 439 552 €	-	639 444 €
Honoraires de gestion	-	159 060 €	-	113 042 €
Charges d'exploitation de la société	-	1 297 795 €	-	225 445 €
Diverses charges d'exploitation	-	6 €	-	573 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-	2 900 €	-	
Total II (Charges d'exploitation)	-	2 899 313 €	-	978 504 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B (I – II)	-	525 461 €	-	192 123 €

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Produits financiers				
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+		+	
Produits d'intérêts de comptes courants	+		+	
Autres produits financiers	+		+	
Reprises de provisions sur charges financières	+		+	
Total I (produits financiers)				
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	16 769 €	-	25 464 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-	238 €	-	
Dépréciations	-		-	
Total II (Charges financières)	-	17 007 €	-	25 464 €
RÉSULTAT FINANCIER C (I – II)	-	17 007 €	-	25 464 €
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	1 900 750 €	+	
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+	
Total I (produits exceptionnels)	+	1 900 750 €		
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	1 740 000 €	-	1 300 €
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-	
Total II (charges exceptionnelles)	-	1 740 000 €	-	1 300 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)	+	160 750 €	-	1 300 €
RESULTAT NET (A+B+C+D)	+	1 762 228 €	+	1 394 769 €

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
Terrains et constructions locatives*				
Habitation				
Bureaux (y compris aménagements)	23 196 535 €	24 497 000 €	15 303 803 €	15 924 653 €
Locaux d'activités	6 689 661 €	7 110 000 €	4 694 611 €	4 920 000 €
Commerces	2 595 988 €	2 722 419 €	2 595 988 €	2 644 050 €
Autres (école - centre de formation)	3 184 396 €	3 360 000 €		
Total	35 666 580 €	37 689 419 €	22 594 402 €	23 488 703 €
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	44 750 €	44 750 €	481 448 €	481 448 €
Locaux d'activités			795 000 €	795 000 €
Commerces				
Entrepôts				
Total	44 750 €	44 750 €	1 276 448 €	1 276 448 €
Autres éléments				
Provision gros entretien	- 73 416 €	- 73 416 €	- 50 197 €	- 50 197 €
Dividendes des SCI à percevoir	87 707 €		50 954 €	
Total	14 291 €	- 73 416 €	€	- 50 197 €
Total général	35 725 621 €	37 660 753 €	23 871 609 €	24 714 954 €

* 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	Valeur d'expertise 31/12/2021
« SOLVAY » à NANCY	17/09/2014 + 28/11/2014 + 12/06/2015 + 06/12/2015	958 m ²	199 Rue Julie Victoire Daubié 54000 NANCY	1 938 361 €	1 850 000 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m ²	Av François Mitterand/1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €	620 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m ²	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €	1 120 000 €
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	27/12/2017	802 m ² *	21 Avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	800 000 €	1 175 733 €
« LES GRANGES » à METZ	13/12/2018	154 m ²	1 B Rue de Courcelles 57000 METZ	294 000 €	305 000 €
« BRABOIS » à NANCY	15/05/2019	356 m ²	19 Avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDEUVRE LES NANCY	440 000 €	430 000 €
« SIGMA » à DIJON	31/01/2019	1 198 m ²	13 Avenue Albert 1 ^{er} 21000 DIJON	2 629 550 €	2 840 000 €
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m ²	109 avenue de Genève 74000 ANNECY	480 000 €	500 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m ²	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €	1 170 000 €
SCI GRENOBLE.COM (100%)**	12/2015	2 302 m ²	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE	875 989 €	2 050 000 €
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%***	07/2016	186 m ² ***	35 place Bellecour 69002 LYON	861 855 €	935 735 €
« HIKARI » à LYON	12/2016	225 m ²	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €	1 130 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m ²	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €	1 250 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m ²	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €	490 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	341 m ² et 131 m ²	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €	1 260 000 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m ²	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €	1 210 000 €
« TAZIEFF » à NANTES	01/03/2018	124 m ²	28 rue des Collines 44000 NANTES	235 000 €	240 000 €
« EUROPA » à NANTES	29/03/2018 + 29/04/2019	1 038 m ²	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES	2 264 200 €	630 000 € (Cession partielle en 2021)
KERR LANN à RENNES	13/12/2019	353 m ²	22 Rue Blériot 35170 BRUZ	685 000 €	740 000 €
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	17/12/2019	336 m ²	Rue Nicoals Copernic – ZAC Savoie Hexapôle 73420 MERY	486 331 €	530 000 €

SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

« SYMBIO » GRANOBLE FONTAINE	22/05/2020	3 467 m ²	14 rue Jean-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €	2 890 000 €
« ESPACE BIEVRE » à GRENOBLE	09/2020	770 m ²	1219 Rue Alphonse Gourju 38140 APPRIEU	795 000 €	810 000 €
« AXIANS » STRASBOURG	28/01/2021	780 m ²	60 rue Katia et Maurice Krafft 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	1 860 968 €	2 070 000 €
THIEZ	01/03/2021	1 825 m ²	177 avenue des Melezes 74300 THIEZ	1 200 000 €	1 270 000 €
« POLE EMPLOI » VIENNE	15/03/2021	1 414 m ²	30 avenue du General Leclerc 38200 VIENNE	3 050 000 €	3 100 000 €
« BRABOIS ORION » à NANCY	09/2021	1700 m ²	19 Avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	3 184 396 €	3 360 000 €
« WIZTIVI » NANTES	01/09/2021	1 176 m ²	ZAC DE LA FLEURIAYE 44470 CARQUEFOU	1 733 625 €	1 780 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT B	21/10/2021	293 m ²	250 rue Salvador Allende - Batiment B – 59120 LOOS	290 000 €	1 370 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT D	29/12/2021	508 m ²	280 rue Salvador Allende - Batiment D – 59120 LOOS	1 050 000 €	
« CHURCHILL » REIMS	29/12/2021	870 m ²	3 rue du Pdt Roosevelt 51100 REIMS	1 720 000 €	1 820 000 €

* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m² - valeur expertise 31/12/2021 = 1 690 000 €

** La SCI GRENOBLE.COM est propriétaire d'un ensemble immobilier de 2 302 m² - valeur d'expertise 31/12/2021 = 2 050 000 €

*** La SCI 35 PLACE BELLECOUR détient un lot de bureaux de 308 m² - valeur d'expertise 31/12/2021 = 1 550 000 €

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					
A. Renseignements détaillés										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000	-38 000	69.57	800 000			148 882	38 484	30 180	337
SCI GRENOBLE.COM	735 000	114 277	100.00	875 988			200 239	119 951	99 582	64 951
SCI 35 PLACE BELLECOUR	1 350 000	-12 500	60.37	861 855			34 662	-7 448	3 562	- 12 043
-Participations détenues entre 10 et 50%										
B. Renseignements globaux										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

SCI F&T 21 EUROPE (détenue à 69.6%)	Clôture au 30/09/2021	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 506 982 €	1 679 000 €**
Dettes	514 362 €	524 362 €***
Autres actifs	157 864 €	157 854 €
TOTAL	1 150 484 €	1 312 502 €

*Bilan clôturé au 30/09/2021

** Valeur hors droits suivant expertise, déduction d'une provision vacance (11 K€) 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 30/09/2021	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 809 €	2 050 000 €**
Dettes	1 039 817 €	1 054 817 €***
Autres actifs	57 236 €	57 236 €
TOTAL	969 228 €	1 052 419 €

*Bilan clôturé au 30/09/2021

** 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 30/09/2021	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 264 725 €	1 490 000 €**
Dettes	12 589 €	12 589 €***
Autres actifs	77 916 €	77 915 €
TOTAL	1 330 052 €	1 555 326 €

*Bilan clôturé au 30/09/2021

** Valeur hors droits suivant expertise, déduction d'une provision vacance (60 K€) 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 31.12.2021

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2021
Terrains et constructions locatives	20 005 722 €	14 912 178 €	1 840 000 €	33 077 900 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	50 837 €	-	-	50 837 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
Immobilisation en cours	1 276 448 €	44 750 €	1 276 448 €	44 750 €
Titres de participation immobilière	2 588 798 €	39 582 €	2 829 €	2 625 550 €
	23 921 806 €	14 996 510 €	3 119 277 €	35 799 038 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2020	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2021
Provisions pour gros entretien (1)	50 197 €	23 219 €	-	73 416 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-	2 900 €	-	2 900 €
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	50 197 €	26 119 €	0 €	76 316 €

(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	27 396 €	27 396 €	-
Créances fiscales	236 314 €	236 314 €	-
Débiteurs divers	34 125 €	34 125 €	-
	297 385 €	297 835 €	-

SCPI CAP FONCIERES & 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				
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	733 497 €	50 556 €	267 959 €	414 982 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	470 867 €	470 867 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	179 045 €	179 045 €		
Dettes fiscales (TVA)	19 742 €	19 742 €		
Autres impôts taxes et assimilés	72 504 €	72 504 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 799 €	45 799 €		
Autres dettes	121 897 €	121 897 €		
Produits constatés d'avance	0	0 €		
	1 643 351 €	960 410 €	267 959 €	414 982 €

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

Produits et charges exceptionnels		
Produits exceptionnels	sur opérations de gestion	+ 160 750 €
	Cession d'actif	+ 1 740 000 €
Charges exceptionnelles	Valeur comptable d'actifs cédés	- 17 40 000 €
Résultat Exceptionnel		+ 160 750 €

Transfert de charges	
Commissions de souscription	1 439 552 €
Frais d'acquisition des actifs	933 769 €
Total charges transférées	2 373 321 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dettes garanties par des sûretés réelles

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	733 497 €

Détail des dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du 15/02/2019- CREDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie	: 800 000 €
Montant restant dû en capital	: 733 497 €
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 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2021)

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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^{er} janvier 2021 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, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne 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.

Vérifications spécifiques

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 de la gérance 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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 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 10 juin 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eve Martineau', with a long horizontal flourish extending to the right.

Eve Martineau, Associée

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2021)

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 10 juin 2022



Eve Martineau, Associée

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 2021 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 2021.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	1 762 228.13 €
Report à nouveau	423 418.76 €
Plus-value non encore affectée	15 301.05 €
Total distribuable	2 200 947.94 €
Acompte de dividendes versés en 2021	1 250 334.98 €
Solde à affecter	950 612.96 €
Acompte de dividendes versé en 2022 (T4)	513 304.02 €
Report à nouveau	437 308.94 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de **437 308.94 €**

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 2021 à :

- Valeur comptable	37 070 923 €	Soit 222.83 € par part
- Valeur de réalisation	39 006 055 €	Soit 234.47 € par part
- Valeur de reconstitution	45 809 015 €	Soit 275.36 € 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 2022.

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

Tel : 09 70 650 410
