

RAPPORT  
ANNUEL 2022

cap  
foncières | &  
territoires

# SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL  
SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES 2022

- 04** | ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE
- 05** | RAPPORT DE GESTION
- 06** | LE MOT DU PRÉSIDENT  
DE FONCIÈRES & TERRITOIRES
- 08** | INFORMATIONS DIVERSES
- 12** | CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE  
DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES
- 20** | PARTS DE LA SCPI
- 21** | ÉVÉNEMENTS SURVENUS  
POSTÉRIEUREMENT À LA CLÔTURE  
DE L'EXERCICE
- 22** | INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT
- 23** | DONNÉES FINANCIÈRES
- 26** | RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 28** | RENOUVELLEMENT DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE
- 30** | COMPTES ANNUELS
- 40** | RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 44** | RÉOLUTIONS

# 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 Marchés 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 EUROPEEN 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

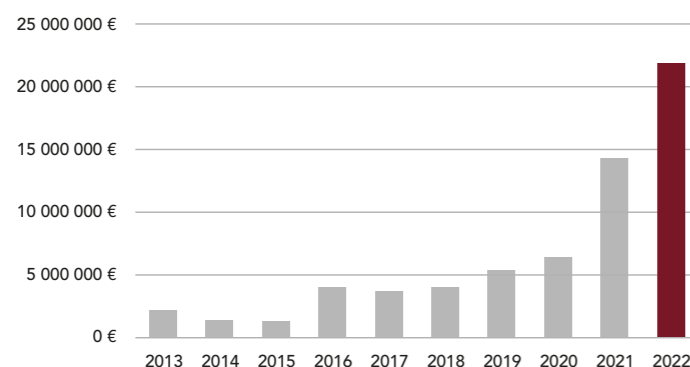
## LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

“ La stratégie et la bonne gestion de votre SCPI à nouveau récompensées ”

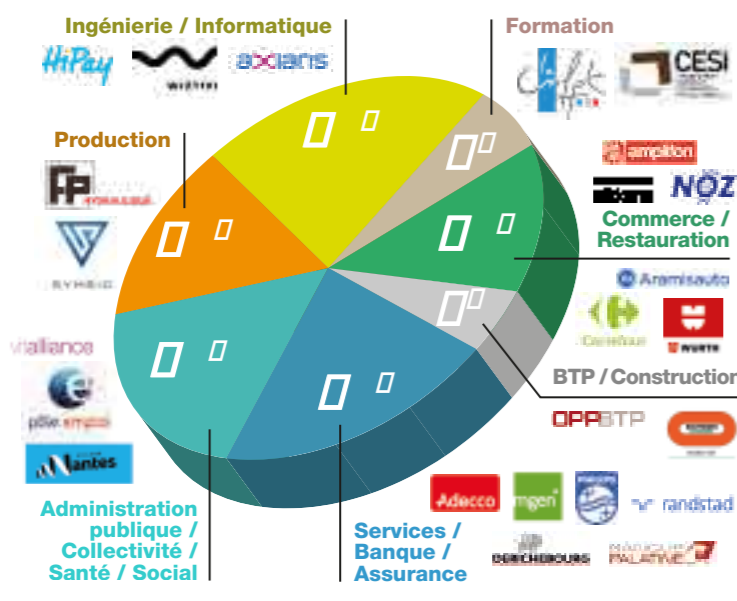


Début 2022, nous quittons la pandémie de COVID et tous les feux étaient au vert pour une reprise normale des activités économiques. C'était sans compter sur l'invasion de l'Ukraine par la Russie et le choc géopolitique, économique et énergétique qui s'en est suivi. Dans cet environnement chahuté, les équipes des 3 pôles, Collecte, Investissement et Gestion, ont poursuivi leurs efforts au quotidien...

Évolution de la collecte annuelle SCPI



Répartition des loyers selon typologie des locataires



### LE PÔLE COLLECTE

2022 est une belle année de collecte avec **22 M€** de nouveaux capitaux à investir sur l'année, ce qui fait passer la capitalisation de votre SCPI à près de 65M€ soit + 53 % par rapport à 2021.

Nous sommes également heureux de compter **1 256 associés** qui nous font désormais confiance soit une progression de + de 47% par rapport au 31 décembre 2021.

### LE PÔLE INVESTISSEMENT

Depuis nos 3 implantations de Lyon, Nancy et Nantes, les équipes d'investissement ont été renforcées et ont sillonné la France avec de belles acquisitions entreprises sur l'année :

- Renforcement des locaux commerciaux de proximité ;
- Des locaux d'activité avec des locataires de qualité ;
- Des investissements dans des immeubles de bureaux faiblement consommateurs d'énergies pour être en accord avec les attentes des locataires, mais aussi du Législateur dans le cadre du décret tertiaire.

Nous maintenons notre stratégie de triple mutualisation :

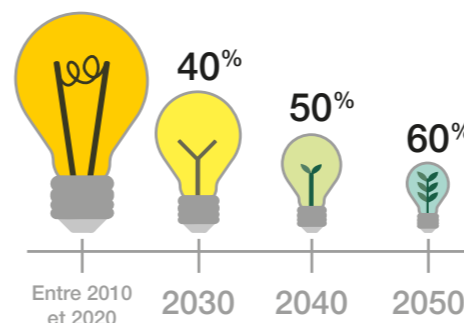
- mutualisation géographique ;
- mutualisation en termes de typologie d'actifs : 51% de bureaux, 22% de commerces, 18% de locaux d'activité, 8% de centres de formation et 1% de locaux d'habitation ;
- mutualisation au niveau des locataires, en témoigne le graphique ci-contre en présentant la diversité.

### LE PÔLE GESTION

La gestion de proximité avec les locataires a permis un excellent **taux de recouvrement des loyers de 99.16%** sur l'année 2022, mais aussi de s'adapter rapidement aux demandes de locataires.

Le service a été pro-actif dans la gestion des données dans le cadre du décret tertiaire et intégré déjà la variable « économie d'énergie » dans les décisions de gestion et entretien des immeubles.

La réglementation dite « décret tertiaire » impose une obligation de diminuer de 40 % d'ici 2030 les consommations énergétiques de nos immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> par rapport à une année référence choisie.



Les efforts combinés des 3 pôles ont porté leurs fruits, en témoignent les performances de notre SCPI :

- Un excellent **taux de distribution de 5,92%** sur 2022, étant précisé que ce taux de rendement est sans artifice, composé exclusivement de revenus fonciers, tout en maintenant un report à nouveau intéressant ;
- Une **revalorisation du prix de part de 1,18%** en décembre 2022 pour le porter à 258 €.

Notre SCPI, de par ses bons résultats gagne en visibilité, en témoignent les prix qui lui ont été décernés en 2022 et 2023.



Enfin, cette assemblée générale vise également le renouvellement du Conseil de Surveillance.

Je tenais à remercier les membres du Conseil de Surveillance pour leur participation active dans les travaux de notre SCPI ces trois dernières années.

**Frédéric Durand**  
Président, Fondateur

## INFORMATIONS DIVERSES

### Focus réglementaire 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 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

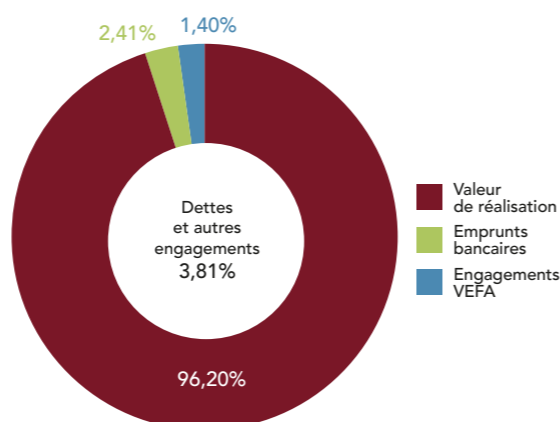
La société de gestion dispose d'une procédure interne permettant de contrôler le niveau d'endettement et le recours à l'effet de levier par la SCPI. Ce ratio est fixé statutairement à un maximum de 30% de la valeur des actifs.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 31/12/2022 :



#### 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 1/4 de ses frais généraux.

Sur la base de ses comptes sociaux au 31/12/2022, Foncières & Territoires dispose de fonds propres liquides largement supérieurs au 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 2022, 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 2022, 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 : 2 193 357 €**  
**Honoraires de gestion HT : 228 525 €**

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 2022, 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** a repris la mission à compter du 1<sup>er</sup> 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 2022, 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.

### Finance durable - Règlement SFDR

Notre SCPI est classée « **ARTICLE 6** » selon le règlement SFDR pour l'année 2022.

Selon les engagements pris par la Société, ce règlement impose d'indiquer dans la documentation pré-contractuelle comment sont pris en compte les risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement.

L'article 6 concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

SI Foncières & Territoires n'a pas pris d'engagement ferme au regard des critères du règlement européen, la Société reste sensible aux critères environnementaux et sociaux dans les décisions d'investissement mais également dans sa politique de gestion des immeubles.

Est décrite page suivante la politique de prise en compte des critères ESG.

## 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, bornes 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 entreprises 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 pandémie COVID-19 suivie de la crise géopolitique de l'invasion de l'Ukraine par la Russie 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 soigner ou 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 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 puits 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, la flotte de véhicules de l'entreprise est à 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

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 65% de l'effectif, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise poursuit l'intégration de la jeune génération avec le recrutement en 2022 d'une stagiaire Master Gestion de Patrimoine, le prolongement de l'alternance Master 2 Communication et le lancement d'un recrutement alternant analyste immobilier destiné à renforcer le Service Investissement.

#### 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

La mise en place de délégations renforcées de pouvoirs des managers de pôles et des collaborateurs permet une grande autonomie des services.

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

Pour rappel, le décret tertiaire vise à réduire de 40 %, d'ici 2030, les consommations d'Énergie et de gaz à effet de serre des immeubles de plus de 1000 m<sup>2</sup> et a imposé aux propriétaires de rénover leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT au plus tard le 31 décembre 2022.

Les deux années passées ont donc été marquées 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.

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'Efficiéne Énergétique 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.

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.

## CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### CARACTÉRISTIQUES au 31 décembre 2022

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 - Président  
NUMA INVESTISSEMENTS (P WOLFF)  
RICHE Jacques  
ROSNOBLET Gabriel  
SC VAN HOFF - VAN DIJCK - TIESSEN  
(H. TIESSEN)

Dépositaire : ODDO BHF

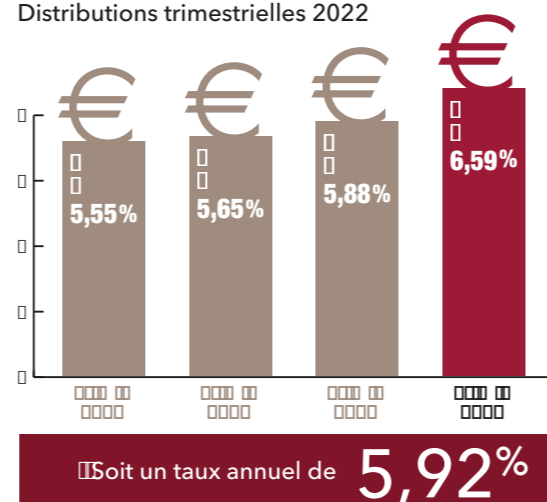
Au 31/12/2022, les associés sont au nombre de 1 256

Soit un total de parts de 251 626

Et une capitalisation\* de 64 919 508 €

Prix de souscription : 258 €

Distributions trimestrielles 2022



\* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2022 x le prix de souscription de 258 €



### PATRIMOINE acquis en 2022 // Total investi : 18 M€



Acquis le 2 février 2022 et 2 lots complémentaires le 1<sup>er</sup> avril 2022  
**NANCY // Zone d'activités CAPINDUS**  
Locaux d'activité sur 1832 m<sup>2</sup>  
Investissement : 1,9 M€



Acquis le 30 mai 2022  
**ÉCHIROLLES // Grenoble Alpes Métropole**  
Cellules commerciales sur 1700 m<sup>2</sup>  
Investissement : 1,8 M€



Acquis le 30 mai 2022  
**GRENOBLE // Centre-ville**  
Immeuble mixte commerces de proximité et habitation sur 900 m<sup>2</sup>  
Investissement : 1,9 M€



Acquis le 11 mars 2022 (VEFA)  
**GRENOBLE // Les Terrasses de Montbonnot**  
Lot de copropriété sur 374 m<sup>2</sup>  
avec ses 8 places de parking  
Investissement : 900 K€



Acquis le 15 septembre 2022  
**PAYS D'AIX // Vitrolles**  
Ensemble de commerces de proximité neufs sur 880 m<sup>2</sup>  
Investissement : 2,2 M€



Acquis le 27 septembre 2022  
**THONVILLE // Proche Luxembourg**  
Ensemble de cellules commerciales et bureaux sur 2000 m<sup>2</sup>  
Investissement : 3,9 M€



Acquis le 26 décembre 2022  
**ESSEY-LÈS-NANCY //**  
Ensemble commercial mutualisé sur 1214 m<sup>2</sup>  
Investissement : 1,3 M€



Acquis le 30 décembre 2022  
**METZ // Urban Buro**  
Immeuble de bureaux sur 2826 m<sup>2</sup>  
Investissement : 3,6 M€



## CESSIONS en 2022

Le **31/03/2022**, cession d'un des 3 locaux d'activité, d'une surface de 285 m<sup>2</sup> à **BIÈVRE**. Au prix de **351 000 €** (valeur d'expertise).

Le **13/06/2022**, cession d'un lot de bureaux de 124 m<sup>2</sup> à **NANTES** au prix de **240 000 €** (valeur d'expertise).

Acquis par SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE 200 000 € HT - apporté dans le cadre de la fusion au prix de 235 000 €.

Le **05/10/2022**, la SCI 35 PLACEBELLECOUR a cédé son actif de 308 m<sup>2</sup> situé à **LYON** au prix de **1 650 000 €**, acquis 1 250 000 € 5 ans plus tôt. La SCI, dans laquelle la SCPI est associée à hauteur de 60,37% est en cours de liquidation.

## ÉVÉNEMENTS LOCATIFS 2022

### Les nouveaux locataires suite aux acquisitions en 2022

**GRENOBLE - JEAN JAURÈS** : Immeuble mixte habitation et commerces en pied d'immeuble loué en totalité pour une superficie de 905 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 91 000 €. L'immeuble est idéalement situé à proximité des transports en communs et des commodités du centre-ville.

**3 commerces** : une agence immobilière, une boulangerie et un commerce d'alimentation de proximité.

**GRENOBLE - ECHIROLLES** : Immeuble de commerces d'une superficie de 1 700 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 141 000 €.

Les locataires principaux sont :

- SIKKENS, spécialiste des peintures et laques
- CTA, contrôle technique automobile
- MARTIAL GYM, salle de sport
- PAPIER RUSE - ISERE EMBALLAGE, spécialiste de l'emballage et vaisselle jetable

**AIX EN PROVENCE - VITROLLES** : commerces en pied d'immeuble pour une superficie de 883 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 143 000 €.

Les locataires sont :

- CARREFOUR CITY
- Une pharmacie
- Un institut de beauté
- Une salle de sport en cours d'installation

**THONVILLE** : Immeuble mixte bureaux et commerces d'une superficie de 2 338 m<sup>2</sup>. Idéalement situé dans une zone commerce dynamique et à proximité des axes autoroutiers Metz - Luxembourg générant un loyer annuel HT HC de 290 000 €.

Les principaux locataires sont :

- WURTH : vente d'ouillage et matériel pour professionnels
- TOM & CO : animalerie
- ADECCO : travail temporaire
- DERICHEBOURG : service aux entreprises / environnement et recrutement
- LOGIEST : logement social
- UDAF : social



**METZ** : Immeuble de bureaux d'une superficie de 2 826 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 295 000 €.

Les principaux locataires sont :

- Un centre de coworking
- Professions libérales : avocats, médecins, géomètres

**NANCY** : Zone commerciale La Porte Verte. Immeuble de commerces d'une superficie de 1 214 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 115 000 €.

- MISS NUMERIQUE, spécialiste photo
- Commerce de luminaires
- Commerce de quads



**NANCY** : Plusieurs lots de copropriété pour une superficie de 1 848 m<sup>2</sup> générant un loyer annuel HT HC de 148 000 € dans un immeuble d'activité « CAPINDUS ». Situé à proximité immédiate des axes autoroutiers Strasbourg - Metz - Luxembourg / Nancy - Lyon.

Les locataires sont :

- DEUTZ, machiniste agricole
- SGS Engineering, expert informatique
- CAME, fournisseur d'équipements industriels
- ADISTA, opérateur télécom et hébergement



### Mouvements de locataires

**SCI F&T 21 EUROPE / Immeuble à Strasbourg**  
Location d'un lot de bureaux vacant de 112 m<sup>2</sup> le 01/05/2022 à DRILHEAT (géothermie)

### Immeuble MARSEILLE CAP SUD

Le locataire AGILITY nous a sollicité pour obtenir une résiliation amiable anticipée de son contrat de location eu égard à une réorganisation interne de la société par fusion-absorption. Aussi, de façon concomitante, nous avons résilié par anticipation le bail AGILITY et reloué le jour même à une agence immobilière TEAM MARSEILLE EUROMED à compter du 01/10/2022. Nous avons également négocié une indemnité de résiliation anticipée d'un montant de 39 000 € HT payée par AGILITY.

### Suivi des actifs et des locataires

Notre volonté de gestion de proximité se poursuit et se renforce.

C'est ainsi, que notre connaissance des locataires et des immeubles nous permet d'anticiper les fluctuations liées aux incertitudes économiques relatives à la guerre en Ukraine, à la hausse des prix de l'énergie et à l'inflation galopante.

Nous nous inscrivons dans un partenariat gagnant-gagnant avec nos occupants.

Ces derniers n'hésitent pas à nous solliciter en cas de difficultés financières et nous faisons le pari de les accompagner et les soutenir par des aménagements des conditions de paiement des loyers et accessoires ou en facilitant une résiliation anticipée et amiable du contrat de location.

Cette approche est une réelle force et plus-value qui nous permet encore cette année d'afficher un taux de recouvrement qui flirte avec les 100 %.

L'intégration de l'équipe de gestion au sein des conseils syndicaux se poursuit et nous permet là encore d'anticiper des dépenses exceptionnelles de l'immeuble en ajustant les acomptes de charges sur les locataires en cours d'année afin d'éviter de grosses régularisations de charges en fin d'année. Egalement, notre présence au sein des conseils syndicaux nous permet de mieux nous approprier l'immeuble et d'accroître notre connaissance de la copropriété en étant force de proposition.

### Décret tertiaire

La réglementation dite « décret tertiaire » nous impose une obligation de diminuer de 40% les consommations énergétiques de nos immeubles de plus de 1.000m<sup>2</sup> à horizon dans un premier 2030 et dans un second temps 2040.

La collaboration avec notre prestataire Egreen qui nous suit sur ce sujet se poursuit. C'est ainsi que les déclarations des données de consommation ont été faite sur la plateforme OPERAT pour le 31 décembre 2022 comme demandé par le législateur.

Au sein des copropriétés, nous avons œuvré pour sensibiliser les syndicats de copropriété et les autres copropriétaires sur le sujet car beaucoup ne l'étaient pas et n'avaient pas anticipé la nécessité de procéder aux déclarations et les conséquences en terme de modification des usages de l'immeuble voire des travaux nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par le législateur.

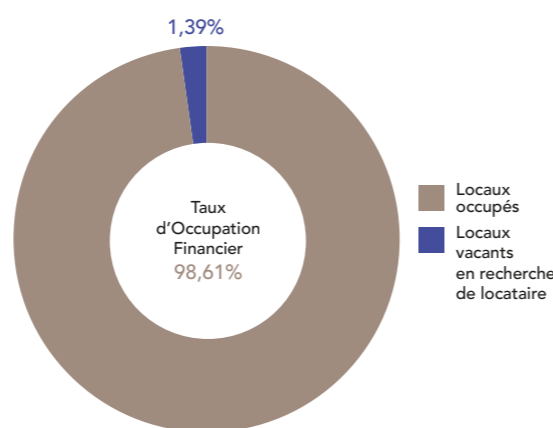
## EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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 **55 892 000 €**, 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 2022

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	35 731 m <sup>2</sup> *
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	586 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel	98.80 %
Taux d'occupation financier annuel	98.61 %



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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022 (en % des loyers)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Autres (centres de formation)	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	51%	22%	18%	1%	8%	100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
<b>TOTAL</b>	<b>51%</b>	<b>22%</b>	<b>18%</b>	<b>1%</b>	<b>8%</b>	<b>100%</b>



## SURFACES DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

	Surface totale au 31.12.2022	Surfaces vacantes au 31.12.2022
« SOLVAY » à NANCY	969 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« MUSES » à METZ	225 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> *	0 m <sup>2</sup>
« LES GRANGES » à METZ	153 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>
« BRABOIS / ORION » à NANCY	1 702 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« AXIANS » à STRASBOURG	779 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« EURASANTE BAT B » à LILLE	740 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>
« EURASANTE BAT D » à LILLE	508 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« CHURCHILL » à REIMS	871 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%)	2 303 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	473 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	3 503 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« ESPACE BIEVRE » à GRENOBLE	441 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« POLE EMPLOI » à VIENNE	1 414 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« FP HYDRAULIQUE » à THIEZ	1 825 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« IMBRIKA » à NANTES	393 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« EUROPA » à NANTES	291 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« KER LANN » à RENNES	353 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« WIZTIVI » à NANTES	1 176 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« CAPINDUS » NANCY	1 832 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« COMMERCE » à THIONVILLE	2 338 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« MULTILOCATAIRES » à ECHIROLLES	1 691 m <sup>2</sup>	208 m <sup>2</sup>
« JEAN JAURES » à GRENOBLE	902 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« COMMERCE » à VITROLLES	883 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« COMMERCE PORTE VERTE » à NANCY	1 214 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« URBAN BURO » à METZ	2 826 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>

\* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1153 m<sup>2</sup>.



## PARTS DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Date de création : **6 janvier 2014**

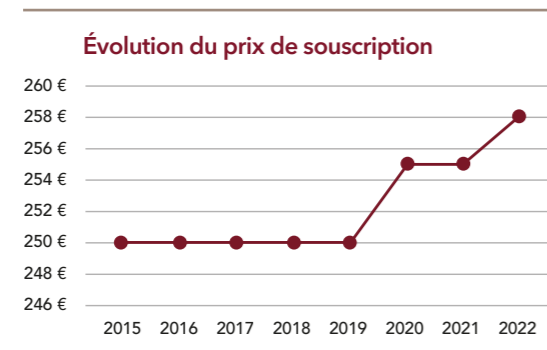
Date d'ouverture au public : **14 février 2014**  
(visa n° 19-22 actualisé suite fusion le 19/09/2019)

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
2022	50 325 200 €	21 933 570 €	251 626	1 256	2 193 357 €	258 €
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 €

### Évolution du prix de la part

PRIX DE LA PART	Au 31.12.2022	Au 31.12.2021
Prix de souscription	258 €	255 €
Variation du prix de la part	1.18%	-
Dividende brut versé au titre de l'exercice	15.09 €	14.31 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	5.92%	5.61%



### Évolution des conditions de cession et retrait

Année	Nombre de 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
2022	749	0%	0	10 jours	0,00 €
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 €

## ÉVÈNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE : ACQUISITIONS



**LE TRAPÈZE / GRENOBLE / BUREAUX**  
Surface : 1056 m<sup>2</sup>  
Locataires : ASM / ASML France  
Investissement : 2,9 M€  
Acquis le 01/03/2023



**DIJON / COMMERCE**  
Surface : 785 m<sup>2</sup>  
Locataire : MDA  
Investissement : 1 M€  
Réitération de l'acte authentique le 30/03/2023 pour entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> avril 2023

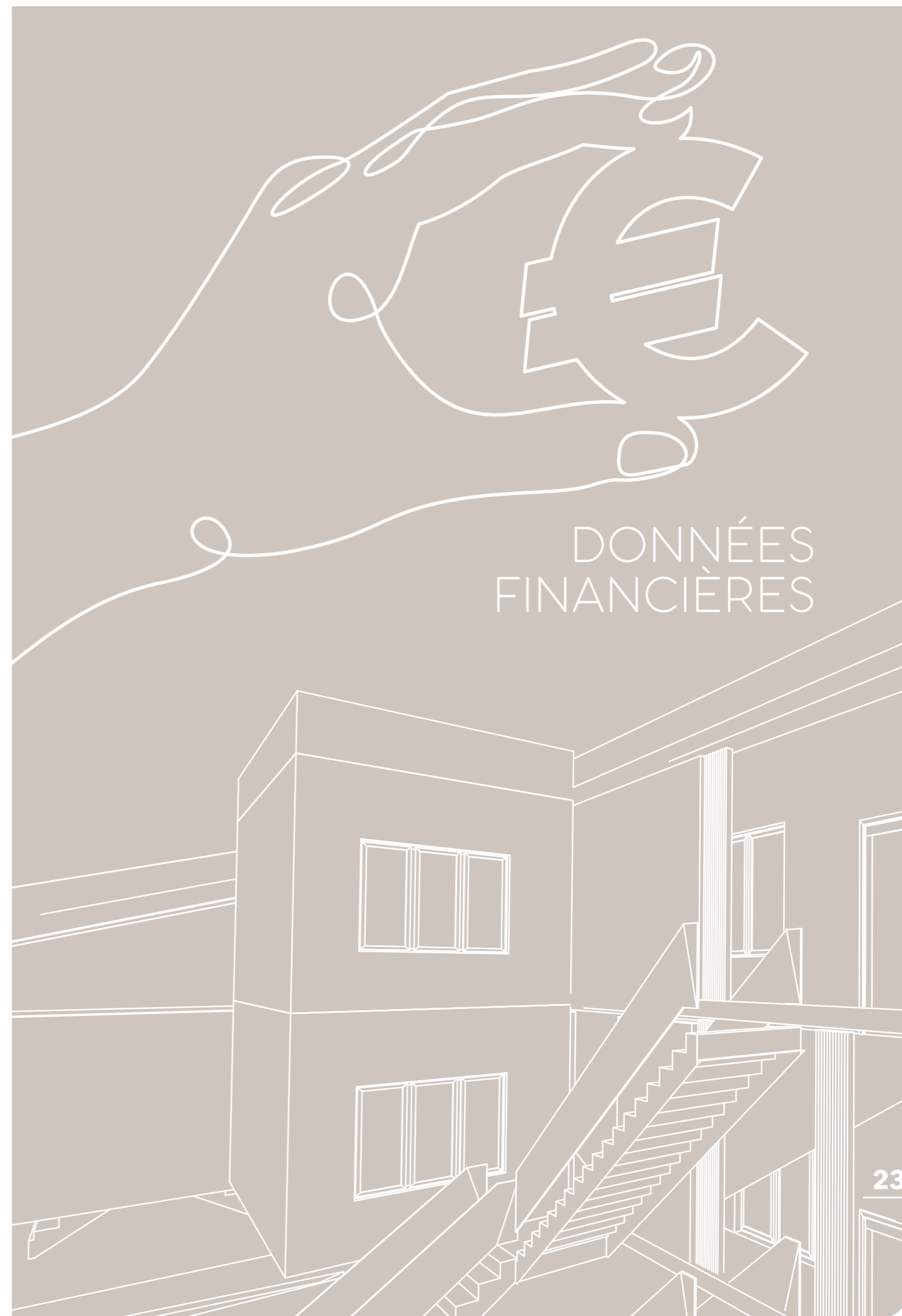
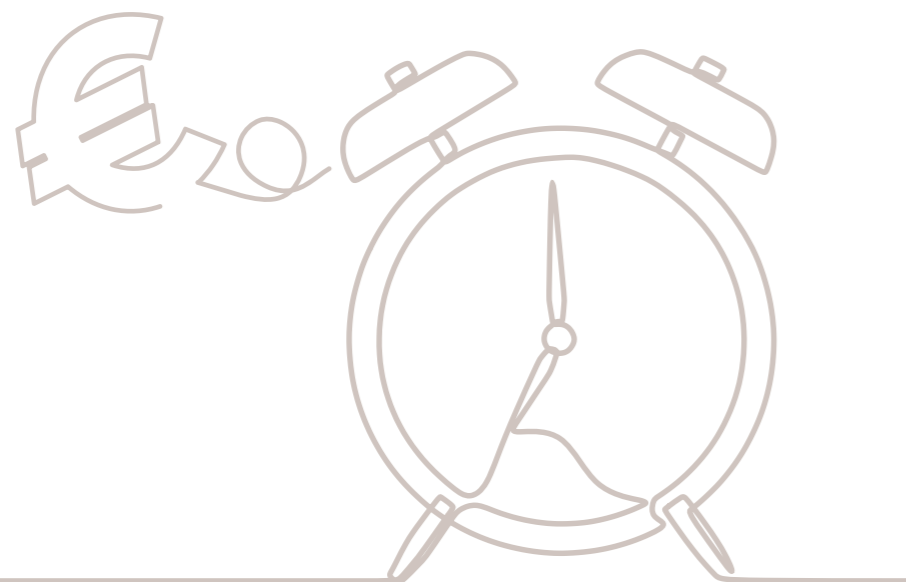
**CAP CHAMPFEUILLET / GRENOBLE / ACTIVITÉ**  
Surface : 1162 m<sup>2</sup>  
5 locataires  
Investissement : 1,9 M€  
Réitération de l'acte authentique le 29/03/2023 pour entrée en jouissance le 1<sup>er</sup> avril 2023



**NANCY / BUREAUX ET STOCKAGE**  
Surface : 750 m<sup>2</sup>  
Locataire : Uxello - Groupe VINCI Énergies  
Investissement : 1,6 M€  
Livraison prévue au 1<sup>er</sup> juillet 2023

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues 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 émises 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	211.43	0.00	1456.80	1668.23	0.00	0.00	0.00	20820.00	0.00	24722.73	45542.73
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,03%	0,04%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0,00%	0,53 %	0,00%	0,63%	1,16%
<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					



## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

(sur la base du nombre de parts au 31/12/2022 : 251 626 parts)

	2022	En % du total des revenus	2021	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	15.59 €		15.25 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers	0.05 €		0.04 €	
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>15.64 €</b>		<b>15.29 €</b>	<b>100%</b>
Commission de gestion	0.91 €		0.96 €	
Autres frais de gestion	2.83 €		4.36 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.25 €		0.10 €	
Charges locatives non récupérables			-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>3.99 €</b>	<b>25.51%</b>	<b>5.42 €</b>	<b>26.73%</b>
Amortissement net			-	-
Patrimoine			-	-
Autres			-	-
Provisions nettes (2)			-	-
Pour travaux*	0.54 €		0.14 €	
Autres				
Intérêts d'emprunt	0.05 €		0.10 €	
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>0.59 €</b>	<b>3.77%</b>	<b>0.24 €</b>	<b>2.13%</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>4.58 €</b>	<b>29.28%</b>	<b>5.66 €</b>	<b>28.86%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>11.06 €</b>	<b>70.72%</b>	<b>9.63 €</b>	<b>71.14%</b>
Variation report à nouveau	0.05 €	0%	2.55 €	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

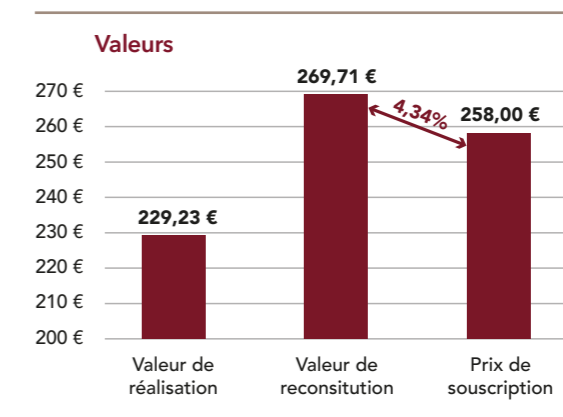
## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2022	Par part Exercice 2022	Global Exercice 2021	Par part Exercice 2021
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	3 933 858 €	15.63 €	2 544 120 €	15.29 €
Résultat d'exploitation	2 796 687 €	11.11 €	1 618 485 €	9.73 €
Résultat de l'exercice	2 826 056 €	11.23 €	1 762 228 €	10.59 €
<b>II – Valeurs bilancielle</b>				
Capital social	50 325 200 €	200.00 €	33 272 200 €	200.00 €
Total des capitaux propres	56 202 565 €	223.35 €	37 070 924 €	222.83 €
Total des placements immobiliers	52 471 910 €	208.53 €	35 725 621 €	214.74 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	56 202 565 €	223.35 €	37 070 924 €	222.83 €
Valeur de réalisation*	57 680 143 €	229.23 €	39 006 055 €	234.47 €
Valeur de reconstitution	67 866 550 €	269.71 €	45 809 015 €	275.36 €

\* Déduction faite de l'acompte de dividende du T4 2022 versé en janvier 2023

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 2022.

Sur 2022, le Conseil s'est réuni en visioconférence les 4 avril et 10 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 29 mars 2023 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2022, et nous présenter ainsi un état des lieux de notre SCPI dans le contexte économique perturbé par la guerre en Ukraine et les tensions inflationnistes.

Le bilan de l'année 2022 de notre SCPI est plus que positif :

- une collecte qui s'est poursuivie sur un rythme croissant : 22 M€ (pour rappel 14M€ en 2021), notre SCPI gagne en visibilité ;
- un taux de distribution de 5,92%, sans artifice (uniquement des revenus locatifs) toujours au-delà de la moyenne du marché, fruit d'une gestion de proximité avec les locataires ;
- une revalorisation du prix de part en décembre de 1.18%, portant le prix de souscription à 258 €
- la poursuite de la stratégie d'investissement sur des actifs bien placés avec des locataires de qualité ; le patrimoine de notre SCPI a été renforcé sur les commerces de proximité et des locaux d'activité neufs ;
- l'opportunité de cession de 2 petits lots, un à Grenoble et un à Nantes et le bénéfice suite à la cession du lot de bureaux à Lyon détenu par la SCI 35 Place Bellecour ;
- le maintien d'un excellent taux de recouvrement proche des 100% au 31/12/2022.

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 2022 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.

Comme l'impose la réglementation l'impose à l'issue de 3 nouveaux exercices, nous arrivons au terme de notre mandat. Au cours de l'Assemblée générale, nous procéderons au renouvellement de l'intégralité du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de gestion. Le Conseil doit être composé de 7 à 9 membres. Compte tenu du nombre de candidats qui se sont manifestés, nous vous proposons de que le Conseil comporte 9 membres.

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

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à l'appel à candidature dans le bulletin d'informations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, les candidats au Conseil de Surveillance sont :

### **AAAZ SCI**

#### **Représentée par Jocelyn BLANC**

Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Versailles) et membre de plusieurs Conseils de Surveillance  
Détient 80 parts en pleine propriété

### **ALPTIS**

#### **Représentée par Jean-Paul BABEY**

Société d'assurances (Paris et Lyon)  
Associé fondateur et membre des Conseils de Surveillance des 3 SCPI de Foncières & Territoires depuis l'origine  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 7 925 parts en pleine propriété

### **CATTIN Michel**

Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises (Pontarlier)  
Ancien Président du Conseil de Surveillance de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE  
Détient 240 parts en pleine propriété et 110 parts en nue-propriété

### **CONGREGATION DES SŒURS DE ST JOSEPH DE CHAMBERY**

#### **Représentée par Renaud AIMAR**

Congrégation religieuse représentée par son Directeur financier (Chambery)  
Détient 1 382 parts en pleine propriété

### **DUQUENNE Olivier**

Chargé de sécurité immobilière (Lille)  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 80 parts en pleine propriété et 300 parts en nue-propriété

### **GANDIT Pierre**

Cadre bancaire (Grenoble)  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 226 parts en pleine propriété

### **NUMA INVESTISSEMENTS**

#### **Représentée par Patrick WOLFF**

Société d'investissement en immobilier professionnel (Nancy)  
Associé fondateur et membre des Conseils de Surveillance des 3 SCPI de Foncières & Territoires depuis l'origine  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 758 parts en pleine propriété

### **LAMOUREUX Roland**

Investisseur privé (retraité de la promotion immobilière Lyon)  
Détient 393 parts en pleine propriété

### **NUIRY Jean-Bernard**

Délégué Régional de la Fondation du patrimoine (Lyon)  
Ancien Président du Conseil de Surveillance de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE  
Actuel Président du Conseil de Surveillance  
Détient 129 parts en pleine propriété

### **RICHE Jacques**

Conseiller en gestion de patrimoine (Paris)  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 4 parts en pleine propriété

### **ROSNOBLET Gabriel**

Expert-comptable (Lyon)  
Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI  
Ancien membre du Conseil de Surveillance de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE depuis l'origine  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 675 parts en pleine propriété et 210 parts en nue-propriété

### **SOGEFIC SC**

#### **Représentée par Dominique CHUPIN**

Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Bordeaux) et membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI  
Détient 1 961 parts en nue-propriété

### **SPAD KONTZ SCI**

#### **Représentée par Patrick KONTZ**

Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Biscarosse) et membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI  
Détient 331 parts en pleine propriété, 294 parts en usufruit et 163 parts en nue-propriété

### **VAN HOFF VAN DIJCK TIESSEN SC**

#### **Représentée par Henri TIESSEN**

Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Nancy) et membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI  
Membre actuel du Conseil de Surveillance  
Détient 392 parts en pleine propriété

## RÈGLES ET MÉTHODES 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.

### 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 1 368 214 € 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 entretien

Les provisions pour gros entretien 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 : 2 193 357 € ;
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 228 525.43 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 26 342.74 €.

COMPTES  
ANNUELS



## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2022

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	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	49 846 857 €	52 112 000 €	33 077 901 €	34 785 000 €
Installations et agencements	72 542 €	-	50 837 €	-
Immobilisations en cours	850 250 €	850 250 €	44 750 €	44 750 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 173 578 €	- 173 578 €	- 73 416 €	- 73 416 €
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 875 839 €	2 049 609 €	2 625 550 €	2 904 420 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>52 471 910 €</b>	<b>54 838 281 €</b>	<b>35 725 622 €</b>	<b>37 660 754 €</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	42 031 €	42 031 €	24 496 €	24 496 €
Autres créances	406 535 €	406 535 €	292 417 €	292 417 €
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement disponibles</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 750 744 €	5 750 744 €	3 187 243 €	3 187 243 €
<b>TOTAL III</b>	<b>6 199 310 €</b>	<b>6 199 310 €</b>	<b>3 504 156 €</b>	<b>3 504 156 €</b>

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2021	
	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées	Valeurs bilancielle	Valeurs estimées
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 330 279 €	- 1 330 279 €	- 1 206 564 €	- 1 206 564 €
Dettes d'exploitation	- 1 138 375 €	- 1 138 375 €	- 952 291 €	- 952 291 €
Dettes diverses				
<b>Acompte dividende T4 22 versé en janvier 23</b>		- 888 794 €		
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 2 468 654 €</b>	<b>- 3 357 448 €</b>	<b>- 2 158 855 €</b>	<b>- 2 158 855 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-			
Produits constatés d'avance	-			
Autres comptes de régularisation (frais émission emprunt)	-			
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>56 202 565 €</b>		<b>37 070 924 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>57 680 143 €</b>		<b>39 006 055 €</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	33 272 200 €		17 053 000 €	50 325 200 €
Capital en cours de souscription				
+/- valeurs sur capital				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	6 533 990 €		4 708 674 €	11 242 664 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 368 214 €			1 368 214 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 4 540 789 €		- 3 545 022 €	- 8 085 811 €
<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 €		- 10 301 €	5 000 €
Réserves	0 €			
Report à nouveau	423 419 €		13 890 €	437 309 €
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 762 228 €</b>	<b>- 1 762 228 €</b>	<b>2 826 056 €</b>	<b>2 826 056 €</b>
Acomptes sur distribution	- 1 763 639 €	1 763 639 €	- 1 916 068 €	- 1 916 068 €
Distribution exercice				
<b>Total général</b>	<b>37 070 924 €</b>	<b>1 411 €</b>	<b>19 130 229 €</b>	<b>56 202 565 €</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT au 31 décembre 2022

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	+ 2 917 441 €	+ 2 014 158 €
Charges refacturées	+ 678 560 €	+ 389 897 €
Produits des participations contrôlées	+ 328 081 €	+ 133 324 €
Produits annexes	+ 9 776 €	6 740 €
Reprises de provisions	+	+
Transferts de charges immobilières (subvention d'exploitation)	+ 1 920 €	+
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>+ 3 935 778 €</b>	<b>+ 2 544 120 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	- 552 811 €	- 320 663 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 62 737 €	- 16 315 €
Provisions gros entretien	- 135 912 €	- 23 219 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 71 114 €	- 39 977 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	-
<b>Total II (Charges immobilières)</b>	<b>- 822 574 €</b>	<b>- 400 174 €</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I - II)</b>	<b>+ 3 113 204 €</b>	<b>+ 2 143 946 €</b>

<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	+
Reprise de provision d'exploitation	+ 35 750 €	+
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+ 3 545 022 €	+ 2 373 321 €
Produits divers de gestion courante	+ 6 €	+ 531 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	+
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>+ 3 580 778 €</b>	<b>+ 2 373 852 €</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de souscription de la Société de Gestion	- 2 193 357 €	- 1 439 552 €
Honoraires de gestion	- 228 525 €	- 159 060 €
Charges d'exploitation de la société	- 1 457 792 €	- 1 297 795 €
Diverses charges d'exploitation	- 3 €	- 6 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	- 17 620 €	- 2 900 €
<b>Total II (Charges d'exploitation)</b>	<b>- 3 897 297 €</b>	<b>- 2 899 313 €</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I - II)</b>	<b>- 316 518 €</b>	<b>- 525 461 €</b>

<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	- 13 657 €	- 16 769 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	- 238 €
Dépréciations	-	-
<b>Total II (Charges financières)</b>	<b>-</b>	<b>- 17 007 €</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C (I - II)</b>	<b>- 13 657 €</b>	<b>- 17 007 €</b>

	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+ 1 400 126 €	+ 1 900 750 €
Reprise sur provisions exceptionnelles	+	+
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>+ 1 405 126 €</b>	<b>+ 1 900 750 €</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	- 1 357 100 €	- 1 740 000 €
Dotations aux amortissements et provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>- 1 357 100 €</b>	<b>- 1 740 000 €</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I - II)</b>	<b>+ 43 026 €</b>	<b>- 160 750 €</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>+ 2 826 056 €</b>	<b>+ 1 762 228 €</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	1 235 000 €	1 240 000 €		
Bureaux (y compris aménagements)	25 398 565 €	26 826 697 €	23 196 535 €	24 497 000 €
Locaux d'activités	8 279 511 €	8 830 000 €	6 689 661 €	7 110 000 €
Commerces	12 385 983 €	12 638 245 €	2 595 988 €	2 722 419 €
Autres (école - centre de formation)	4 343 184 €	4 626 667 €	3 184 396 €	3 360 000 €
<b>Total</b>	<b>51 642 243 €</b>	<b>54 161 609 €</b>	<b>35 666 580 €</b>	<b>37 689 419 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	850 250 €	850 250 €	44 750 €	44 750 €
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>850 250 €</b>	<b>850 250 €</b>	<b>44 750 €</b>	<b>44 750 €</b>
<b>Autres éléments</b>				
Provision gros entretien	- 173 578 €	- 173 578 €	- 73 416 €	- 73 416 €
Dividendes des SCI à percevoir	152 995 €		87 707 €	
<b>Total</b>	<b>- 20 583 €</b>	<b>- 173 578 €</b>	<b>14 291 €</b>	<b>- 73 416 €</b>
<b>Total général</b>	<b>52 471 910 €</b>	<b>54 838 281 €</b>	<b>35 725 621 €</b>	<b>37 660 753 €</b>

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



## LISTE DES ACTIFS

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2022
« 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 €	1 780 000 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m <sup>2</sup>	Av François Mitterrand/1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €	630 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m <sup>2</sup>	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €	1 110 000 €
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 €	1 287 045 €
« LES GRANGES » à METZ	13/12/2018	154 m <sup>2</sup>	1 B Rue de Courcelles 57000 METZ	294 000 €	262 000 €
« BRABOIS » à NANCY	15/05/2019	356 m <sup>2</sup>	19 Avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	440 000 €	430 000 €
« SIGMA » à DIJON	31/01/2019	1 198 m <sup>2</sup>	13 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 DIJON	2 629 550 €	2 840 000 €
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m <sup>2</sup>	109 avenue de Genève 74000 ANNECY	480 000 €	500 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m <sup>2</sup>	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €	1 210 000 €
SCI GRENOBLE.COM (100%)**	12/2015	2 302 m <sup>2</sup>	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE	875 989 €	2 050 000 €
« HIKARI » à LYON	12/2016	225 m <sup>2</sup>	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €	1 130 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m <sup>2</sup>	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €	1 250 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m <sup>2</sup>	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €	530 000 €
« 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 €	1 240 000 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m <sup>2</sup>	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €	1 500 000 €
« 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 €	640 000 € (Cession partielle en 2021)
KERR LANN à RENNES	13/12/2019	353 m <sup>2</sup>	22 Rue Blériot 35170 BRUZ	685 000 €	770 000 €
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	17/12/2019	336 m <sup>2</sup>	Rue Nicolas Copernic – ZAC Savoie Hexapôle 73420 MERY	486 331 €	530 000 €
« SYMBIO » GRANOBLE FONTAINE	22/05/2020	3 467 m <sup>2</sup>	14 rue Jean-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €	2 870 000 €
« ESPACE BIEVRE » à GRENOBLE	09/2020	770 m <sup>2</sup>	1219 Rue Alphonse Gourju 38140 APPRIEU	795 000 €	530 000 € (cession partielle en 2022)
« AXIANS » STRASBOURG	28/01/2021	780 m <sup>2</sup>	60 rue Katia et Maurice Krafft 67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	1 860 968 €	2 070 000 €

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2022
THIEZ	01/03/2021	1 825 m <sup>2</sup>	177 avenue des Melezes 74300 THIEZ	1 200 000 €	1 310 000 €
« POLE EMPLOI » VIENNE	15/03/2021	1 414 m <sup>2</sup>	30 avenue du General Leclerc 38200 VIENNE	3 050 000 €	3 050 000 €
« BRABOIS ORION » à NANCY	09/2021	1700 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	ZAC DE LA FLEURIAIE 44470 CARQUEFOU	1 733 625 €	1 800 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT B	21/10/2021 + 06/05/2022	293 m <sup>2</sup> et 447 m <sup>2</sup>	250 rue Salvador Allende - Batiment B – 59120 LOOS	1 126 000 €	2 210 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT D	29/12/2021	508 m <sup>2</sup>	280 rue Salvador Allende - Batiment D – 59120 LOOS	1 050 000 €	
« CHURCHILL » REIMS	29/12/2021	870 m <sup>2</sup>	3 rue du Pdt Roosevelt 51100 REIMS	1 720 000 €	1 900 000 €
« CAPINDUS » NANCY	02/2022 + 04/2022 + 07/2022	1 832 m <sup>2</sup>	1 rue François Jacob 54320 MAXEVILLE	1 892 000 €	1 950 000 €
« COMMERCE » à THIONVILLE	27/09/2022	2 338 m <sup>2</sup>	1 rue de l'Equerre 57100 THIONVILLE	3 900 000 €	3 900 000 €
« MULTILOCATAIRES » à ECHIROLLES	30/05/2022	1 691 m <sup>2</sup>	32 avenue Grugliasco 38130 ECHIROLLES	1 780 000 €	1 780 000 €
« JEAN JAURES » à GRENOBLE	30/05/2022	902 m <sup>2</sup>	8 cours Jean Jaures 38000 GRENOBLE	1 850 000 €	1 860 000 €
« COMMERCE » à VITROLLES	15/09/2022	883 m <sup>2</sup>	2 avenue de la Petite Mer 13127 VITROLLES	2 158 140 €	2 260 000 €
« COMMERCE PORTE VERTE » à NANCY	26/12/2022	1 214 m <sup>2</sup>	4 rue Catherine Sauvage 54270 ESSEY les NANCY	1 290 000 €	1 300 000 €
« URBAN BURO » à METZ	30/12/2022	2 826 m <sup>2</sup>	27-29 rue de Sarre 57000 METZ	3 600 000 €	3 610 000 €

\* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m<sup>2</sup> -  
valeur expertise 31/12/2022 = 1 730 000 €

\*\* La SCI GRENOBLE.COM est propriétaire d'un ensemble immobilier de 2 302 m<sup>2</sup> -  
valeur d'expertise 31/12/2022 = 2 050 000 €

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



## DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES (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	-50 300	69.57	800 000			164 934	50 379	40 337	
SCI GRENOBLE.COM	735 000	104 277	100.00	875 988			206 817	130 777	119 951	
-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 69.7%)			Clôture au 30/09/2022	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées		
Immeubles	1 468 408 €	1 730 000 €**		
Dettes	479 208 €	482 208 €***		
Autres actifs	162 919 €	162 919 €		
<b>TOTAL</b>	<b>1 152 119 €</b>	<b>1 410 711 €</b>		

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)			Clôture au 30/09/2022	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées		
Immeubles	1 951 809 €	2 050 000 €**		
Dettes	1 013 916 €	1 022 792 €***		
Autres actifs	41 037 €	41 037 €		
<b>TOTAL</b>	<b>978 930 €</b>	<b>1 068 245 €</b>		

\* Bilan clôturé au 30/09/2022

\*\* 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 décembre 2022

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2022
Terrains et constructions locatives	33 077 900 €	17 306 140 €	537 184 €	49 846 857 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	50 837 €	21 705 €	-	72 542 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
Immobilisation en cours	44 750 €	2 697 500 €	1 892 000 €	850 250 €
Titres de participation immobilière	2 625 550 €	257 166 €	1 066 878 €	1 875 838 €
	<b>35 799 038 €</b>	<b>20 282 511 €</b>	<b>3 436 062 €</b>	<b>52 645 487 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2021	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2022
Provisions pour gros entretien (1)	73 416 €	135 912 €	35 750 €	173 578 €
Provisions pour créances douteuses (2)	2 900 €	17 619 €	-	20 519 €
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	<b>76 316 €</b>	<b>153 531 €</b>	<b>35 750 €</b>	<b>194 097 €</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	42 030 €	42 030 €	-
Créances fiscales	267 882 €	267 882 €	-
Débiteurs divers	138 653 €	138 653 €	-
	<b>448 565 €</b>	<b>448 565 €</b>	<b>-</b>

Etat des dettes	Montants bruts	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	685 008 €	53 607 €	273 119 €	358 282 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	645 721 €	645 721 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	803 529 €	803 529 €		
Dettes fiscales (TVA)	10 336 €	10 336 €		
Autres impôts taxes et assimilés	41 316 €	41 316 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	32 989 €	32 989 €		
Autres dettes	250 205 €	250 205 €		
Produits constatés d'avance				
	<b>2 468 654 €</b>	<b>1 837 703 €</b>	<b>273 119 €</b>	<b>358 282 €</b>

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	30 126 €
	Cession d'actif	1 370 000 €
Charges exceptionnelles	Valeur comptable d'actifs cédés	1 352 100 €
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>48 026 €</b>

Transfert de charges	
Commissions de souscription	2 193 357 €
Frais d'acquisition des actifs	1 351 665 €
<b>Total charges transférées</b>	<b>3 545 022 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Dettes garanties par des sûretés réelles (PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	682 941 €

#### Détail des dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du 15/02/2019 - CRÉDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie : 800 000 €

Montant restant dû en capital : 682 941 €

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 31/12/2022)

À 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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

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'état 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 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 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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 30 mai 2023



**Eve Martineau**  
Associée

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**(Exercice clos le 31/12/2022)**

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

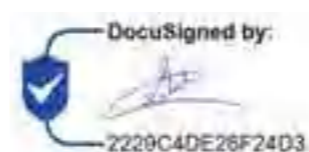
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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 passée 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 30 mai 2023



**Eve Martineau**  
Associée

# LES RÉOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2022 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

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.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	2 826 055.86 €
Report à nouveau	437 308.94 €
Plus-value de cession	5 000.00 €
<b>Total distribuable</b>	<b>3 268 364.80 €</b>
Acomptes de dividendes versés en 2022	1 916 067.70 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>1 352 297.10 €</b>
Acompte de dividendes versé en 2023 (T4)	888 794.20 €
<b>Report à nouveau</b>	<b>463 502.90 €</b>

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de **463 502.90 €**.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

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.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élevaient, au 31 décembre 2022 à :

Valeur comptable	56 202 565 €	Soit 223,35 € par part
Valeur de réalisation	57 680 143 €	Soit 229,23 € par part
Valeur de reconstitution	67 866 550 €	Soit 269,71 € par part

## SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2023.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, élit en remplacement les 9 personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2026, appelée à statuer sur les comptes de 2025.

### Liste des candidats :

#### Associés personnes physiques

##### CATTIN Michel

Né le 20/12/1948  
Domicilié : 1 rue du Chalet - Le Souillot -  
25270 CHAPELLE D'HUIN  
Consultant en stratégie et accompagnement  
d'entreprises (Pontarlier)  
Détenant 240 parts en PP et 110 parts en NP

##### DUQUENNE Olivier

Né le 30/12/1971  
Domicilié : 63 rue Henri Ghesquière -  
59160 LHOMME  
Chargé de sécurité immobilière (Lille)  
Détenant 80 parts en PP et 300 parts en NP

##### GANDIT Pierre

Né le 11/03/1959  
Domicilié : 18 chemin de la Pallud -  
38700 LA TRONCHE  
Cadre bancaire (Grenoble)  
Détenant 226 parts en PP

##### LAMOUREUX Roland

Né le 25/07/1945  
Domicilié : 18 rue Bourgelat - 69002 LYON  
Investisseur privé (retraité de la promotion  
immobilière à Lyon)  
Détenant 393 parts en PP

**Associés personnes physiques (suite)****NUIRY Jean-Bernard**

Né le 03/12/1946  
 Domicilié : 12 place Carnot - 69002 LYON  
 Directeur Régional de la Fondation du Patrimoine (Lyon)  
 Détenant 129 parts en PP

**RICHÉ Jacques**

Né le 10/07/1959  
 Domicilié : 17 B boulevard Victor Hugo - 92200 NEUILLY SUR SEINE  
 Conseiller en Gestion de Patrimoine (Paris)  
 Détenant 4 parts en PP

**ROSNOBLET Gabriel**

Né le 07/05/1956  
 Domicilié : 81 route du Bois d'Ars - 69760 LIMONEST  
 Expert-Comptable (Lyon)  
 Détenant 675 parts en PP et 210 parts en NP

**Associés personnes morales****AAAZ**

SCI représentée par Jocelyn Blanc  
 Siège social : 2 allée de Marivel/96 avenue de Paris - 78000 VERSAILLES  
 RCS Versailles : 490714458  
 Activité : propriété et gestion d'immeubles  
 Détenant 80 parts en PP

**ALPTIS ASSURANCES**

SAS représentée par Jean-Paul Babey  
 Siège social : 25 cours Albert Thomas - 69003 LYON  
 RCS Lyon : 335244489  
 Activité : courtage et gestion d'assurances  
 Détenant 7 925 parts en PP

**CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH**

Congrégation religieuse représentée par Renaud Aimar (Directeur Administratif et Financier)  
 Sise : 92 rue François de Sales - 73000 CHAMBERY  
 Identifiant SIRENE : 323127126  
 Détenant 1 382 parts en PP

**NUMA INVESTISSEMENTS**

SARL représentée par Patrick WOLFF  
 Siège social : 50 B rue du Chemin Blanc - 54000 NANCY  
 RCS Nancy : 342182797  
 Activité : investissement en immobilier professionnel  
 Détenant 758 parts en PP

**SOGEFIC**

SC représentée par Dominique Chupin  
 Siège social : 11 rue Père Louis de Jabrun - 33000 BORDEAUX  
 RCS Bordeaux : 423566348  
 Activité : gestion de valeurs mobilières  
 Détenant 1 961 parts en NP

**SPAD KONTZ**

SCI représentée par Patrick Kontz  
 Siège social : 248 chemin de Millas - 40600 BISCAROSSE  
 RCS Mont de Marsan : 844227025  
 Activité : Acquisition et gestion de droits et biens immobiliers  
 Détenant 331 parts en PP, 294 parts en US et 163 parts en NP

**VAN HOFF - VAN DIJCK-TIESSSEN**

SC représentée par Henri TIESSSEN  
 Siège social : 14 allée des Poiriers - 54520 LAXOU  
 RCS Nancy : 879835080  
 Activité : acquisition et administration de biens et droits immobiliers  
 Détenant 392 parts en PP

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.





cap  
foncières &  
territoires

COLLECTER,  
INVESTIR ET GÉRER  
AU CŒUR  
DES TERRITOIRES

**SCPI CAP FONCIÈRES & 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

**FONCIÈRES & TERRITOIRES**

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

[www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)  
Tél : 09 70 650 410