



cap  
foncières | &  
territoires

Rapport  
annuel  
2023

---



La différence se mesure  
parfois dans les plus infimes  
détails.

John Pawson

# SOMMAIRE

RAPPORT ANNUEL 2023 |  
SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

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

# ON GARDE LE CAP !

Avant de présenter nos objectifs 2024, faisons un léger retour sur 2023 qui, en octobre a clôturé les 10 ans de votre SCPI, devenue CAP Foncières & Territoires suite à la fusion de trois SCPI régionales il y a 5 ans.

### Un Taux de Distribution 2023 de 6%

2023 a été une année particulièrement chahutée dans le monde des SCPI mais la mobilisation des équipes de votre Société de Gestion s'est traduite par une collecte maîtrisée qui a permis d'acquérir de beaux actifs loués à des signatures de qualité. Cette mobilisation couplée à une gestion de proximité et un taux d'occupation élevé de nos immeubles nous a permis de distribuer **une belle performance annuelle de 6%**, plaçant ainsi votre SCPI dans le cercle très fermé des plus de 6 % de rentabilité.

### On garde le cap sur 2024 avec trois axes majeurs :

#### 1 // L'acquisition d'immeubles neufs

Déjà initiée sur 2023 nous renforcerons en 2024 l'acquisition d'immeubles neufs, qui répondent aux normes techniques et thermiques les plus exigeantes du moment et disposant de labels comme Passive House ou Bio Divercity. C'est dans ces nouveaux actifs, à faibles charges, agréables à vivre & travailler, que souhaitent être implantées les activités économiques d'aujourd'hui et de demain.

C'est ce que j'ai pu constater en visitant fin décembre l'immeuble de Grenoble livré en 2023 labellisé Passive House, avec les compliments de nos locataires ASML et ASM.

Par ailleurs, 4 de nos immeubles sont équipés de centrales photovoltaïques qui produisent annuellement 265 KVA soit l'équivalent de la consommation électrique et de chauffage de 40 maisons. Cette production est soit revendue à EDF soit autoconsommée par nos locataires.

Face à la croissance de la demande d'électricité et de son prix, votre SCPI compte accélérer le développement de centrales photovoltaïques sur ses prochains investissements.

#### 2 // Des locataires de qualité

Dans le contexte géopolitique et économique actuel incertain, notre politique d'investissement s'est portée sur une recherche d'investissements pris à bail par des locataires AAA, dans des secteurs économiques dynamiques comme :

- **Izy by EDF** sur Rouen, filiale de la rénovation énergétique d'EDF qui sera livré par Vinci en juillet 2024.
- **Naval Group**, acteur international du naval de défense, qui redéploie sur Toulon ses services de technologie maritime ; cet immeuble nous sera livré par le consortium Icade / Cogedim début 2025.
- Et enfin **CGI**, société canadienne leader international de services et conseils en technologie de l'information que nous avons déjà comme locataire sur Aix en Provence / la Duranne, qui occupera en avril 2025 un immeuble labellisé Passive House réalisé par le promoteur Ferrier & Associés sur Grenoble.

#### 3 // Une Gestion de proximité

Voilà près de 30 ans que nous gérons des foncières et SCPI chez Foncières & Territoires, et nous savons bien que la performance durable d'un fonds immobilier réside dans :

- Sa gestion de proximité, au quotidien afin de maintenir un taux d'occupation le plus élevé possible, ce qui est le cas avec un taux d'occupation financier de 98.93% à sur 2023 pour votre SCPI.
- Le maintien des actifs immobiliers up to date et performants en consommation énergétique dans lesquels nos locataires se plaisent à travailler et resteront longtemps...

Avec plus de 100 locataires, votre SCPI est parfaitement mutualisée et en mouvement constant. Je suis particulièrement heureux de constater qu'en 2023 les équipes de gestion ont suivi la relocation de 5 locaux à des valeurs locatives équivalentes et parfois même supérieures aux anciens loyers et sans vacance locative.

Un exemple caractéristique est la société Symbio (piles à hydrogène pour véhicules utilitaires électriques) qui a quitté nos locaux de Grenoble, devenus trop petits et qui est remplacée en mars

2024 par Renaissance Fusion, société d'ingénierie et de recherche dans la fusion nucléaire, issue de la French Tech, qui ambitionne de développer un réacteur à fusion nucléaire afin de fournir une électricité décarbonée, abondante, disponible et sûre.

Vous l'avez compris, l'immobilier est en perpétuel mouvement, et nos équipes d'investissement et de gestion sont sur le front pour offrir aux épargnants l'assurance d'un beau patrimoine, bien entretenu et bien loué.

**Aussi, après échange avec votre Conseil de Surveillance, nous proposons à l'Assemblée Générale Extraordinaire de modifier l'architecture de la rémunération de Foncières & Territoires pour être plus en corrélation avec l'activité immobilière de votre SCPI.**

Nous proposons de modifier la commission de souscription actuellement de 10% HT de la collecte en :

- 8% de commission de souscription,
- 2% de commission d'acquisition et cession des actifs.

Et pour maintenir le patrimoine *up to date*, des honoraires de suivi et de pilotage de travaux de 5% HT du montant des travaux réalisés.

**Votre SCPI est donc en ordre de marche pour 2024 et les années suivantes.**

**On garde le cap !**

Je vous souhaite une bonne lecture de ce rapport de gestion, et vous invite à voter favorablement aux résolutions qui vous sont proposées.

**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 AGAMA Conseil, 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 2023 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

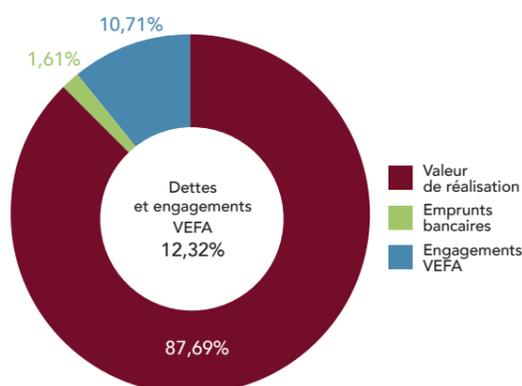
La société de gestion dispose d'une procédure interne permettant de contrôler le niveau d'endettement et le recours à l'effet de levier par la SCPI. Ce ratio est fixé statutairement à un maximum de 30% de la valeur des actifs.

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 31/12/2023 :



#### 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 31/12/2023, 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 2023, 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 2023, 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 : 1 870 061 €**  
**Honoraires de gestion HT : 258 953 €**

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.

Les rémunérations brutes versées par Foncières & Territoires pour l'exercice 2023 s'élèvent à 1 066 K€, pour un effectif moyen 2023 de 15 équivalents temps plein, dont 93% fixe et 7% variable. Aucune rémunération variable significative entrant dans le champ d'AIFM n'a été constatée pour les 3 collaborateurs identifiés comme preneurs de risque.

### Le dépositaire

La mission dépositaire de la SCPI est confiée à **ODDO BHF** depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

### Informations transmises aux associés

Foncières & Territoires maintient le rythme trimestriel de transmission des bulletins d'informations, ce qui permet de maintenir une communication régulière avec les épargnants.

Sur l'année 2023, 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.

#### Les équipes de la Société de gestion sont en ordre de marche en vue de classer la SCPI Cap Foncières & Territoires « **ARTICLE 8** » courant 2024.

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.

## 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.

### FONCIÈRES & TERRITOIRES : l'Immobilier durable et le RSE

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 FONCIÈRES & 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 FONCIÈRES & 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, 67% des salariés de FONCIÈRES & 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 67% 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 2023 de deux alternants en Master :

- Manager en ingénierie de la finance immobilière,
- Management et développement de patrimoines immobiliers.

### 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 mis en place en 2023 un Comité Social et Économique (CSE) pour la représentation du personnel et a poursuivi son action de partage de la performance économique avec l'ensemble de ses salariés avec un accord de participation.

### Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

#### Un état des lieux du patrimoine dans le spectre des critères E-S-G

#### E - Environnement et décret tertiaire

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 référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT.

29 immeubles sur les 42 détenus par la SCPI sont concernés par le décret tertiaire. Sur la base des data de consommation, il ressort que 21 immeubles atteignent déjà les objectifs fixés pour 2030, soit 97% de la valeur du patrimoine soumis au décret.

#### S - Social

9 locataires ont une activité liée à la santé ; nous pouvons citer par exemple Prodentis - laboratoire dentaire, Agemetra - médecine du travail, Amplifon - appareils auditifs, ou la pharmacie.

Nous pouvons dénombrer 15 locataires ayant une activité sociale comme par exemple Pôle Emploi, Vitaliance (service à la personne), UDAF (Union départementale des Associations Familiales) ou des centres de formation pour CNFPT (centre de formation pour la fonction publique territoriale) ou CESI (enseignement et formation professionnelle).



À l'étude de leur activité, plus d'une dizaine de locataires ont une sensibilité ou pris des engagements dans le sens social, notamment pour leurs collaborateurs.

### G- Gouvernance

3 locataires sont des Associations (AGEMETRA - Médecine du travail, AAESMO et UDAF) et 4 autres sont des établissements publics (Ville de Nantes - Pole Emploi, CNFPT et Logiest)

### Une politique de travaux pour une meilleure performance technique et énergétique

Un investissement immobilier réussi est un immeuble loué, mais également un immeuble en pleine capacité technique qui donne satisfaction à ses locataires.

C'est pourquoi en 2023, en lien étroit avec les locataires, ont été réalisés un certain nombre de travaux d'amélioration de votre patrimoine, qui se poursuivront sur 2024 et les années futures.



Nous pouvons citer à titre d'exemples :

- Dans l'immeuble de Nancy - Heillecourt : changement de l'ensemble de l'éclairage par des **LED** ; étude en cours pour 2024 de la mise en place de **bornes de recharge électrique** et d'un **point de compostage** sur le site.

- Dans l'immeuble de Dijon - Sigma : plusieurs **ruches** ont été implantées sur la toiture végétalisée ; les premiers pots du Miel SIGMA ont donc été distribués à nos locataires.

Sur nos recommandations, la copropriété de cet immeuble urbain va

étudier sur 2024 la **récupération des eaux pluviales** et la mise en place de **panneaux photovoltaïques**.

- Dans l'immeuble de Marseille - Cap Sud : remplacement de l'équipement **chauffage - ventilation** pour une optimisation des rendements.

- Dans l'immeuble de Nantes - Carquefou : à la demande des salariés de l'entreprise locataire Wiztivi, nous avons installé un **local vélo**. L'optimisation de la **VMC** ainsi que la pose de **bornes de recharge électriques** sont en cours d'étude.



- Dans les locaux de production de Thiez : changement de la source de chauffage et climatisation des bureaux par une **pompe à chaleur AIR/AIR**. La chaudière gaz est conservée pour chauffer la partie « activité » et le process de production. Une étude est menée avec le locataire pour le remplacement de cet équipement ancien et carboné sur 2024 - 2025.



- Dans l'immeuble de Reims - Churchill : changement de l'ensemble de l'éclairage par des **LED**.



### Focus sur les centrales photovoltaïques

Foncières & Territoires a été une société pionnière sur l'Est de la France pour la production d'électricité photovoltaïque d'origine immobilière par la création en 2008 de la Compagnie Photovoltaïque de l'Est.

Cette société a créé et gère une dizaine d'installations photovoltaïques, implantées sur les immeubles sous gestion qui ont produit une électricité intégralement revendue à EDF.

Ces installations, généralement intégrées au bâti, en toiture ou garde-corps, permettent également de donner une image environnementale identifiée des immeubles, profitant également à leurs différents locataires.



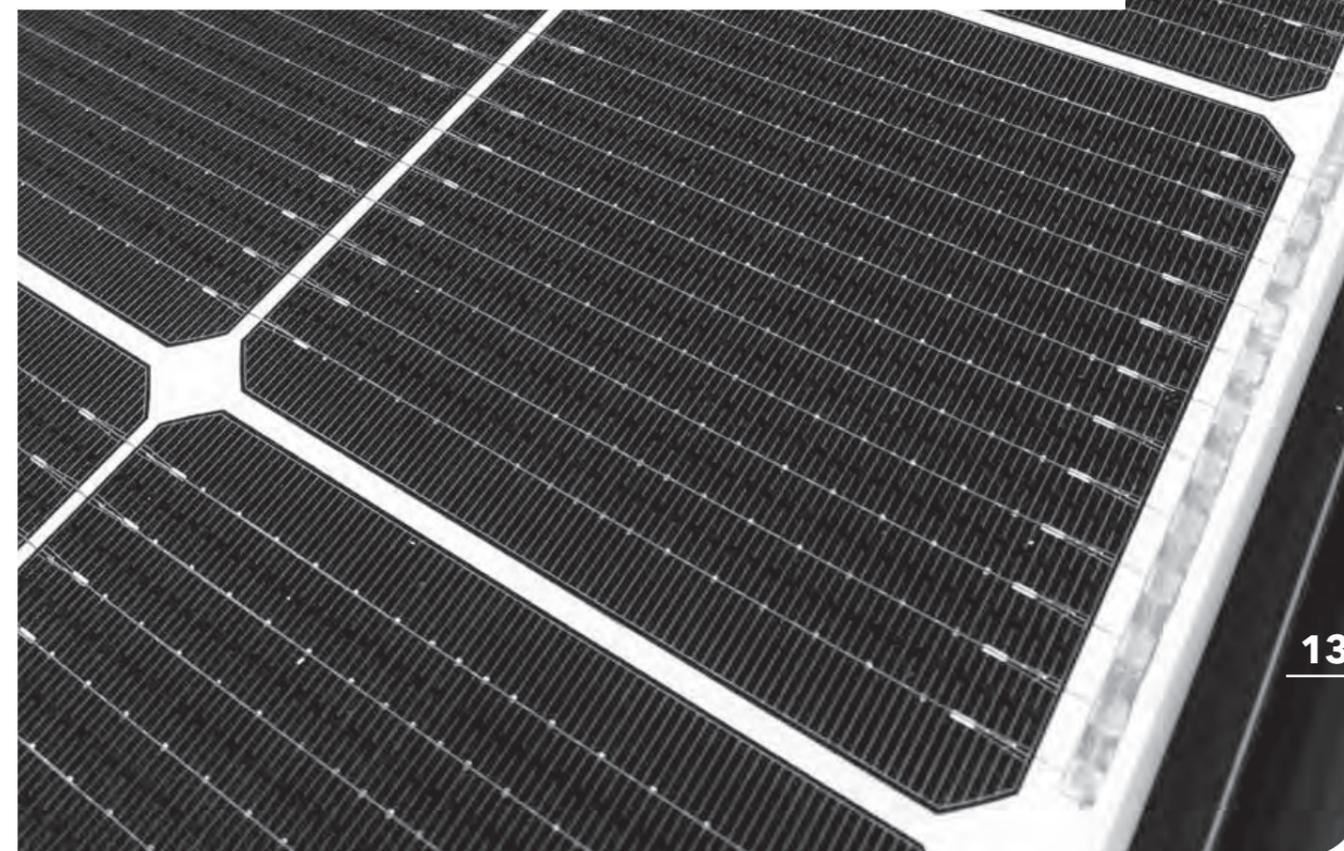
Forte de son savoir-faire et savoir-gérer, votre société de gestion oriente également le développement de la SCPI Cap Foncières & Territoires vers la production d'énergie photovoltaïque via les installations sur ses immeubles.

Votre SCPI compte à ce jour quatre centrales en production pour une puissance cumulée annuelle de 265 KVA.

Il s'agit de :

- GRENOBLE / Voiron Cap Parvis : une centrale de 141 KVA située sur la couverture de l'immeuble occupé par Téréva.
- NANCY / Brabois : une centrale de 18 KVA, implantée sur les gardes corps en toiture, mais également en brise-soleil de l'immeuble, évitant ainsi la surchauffe de celui-ci en été.
- AIX EN PROVENCE / Le Quartz : une installation de 43 KVA intégralement autoconsommés par les locataires de l'immeuble, réduisant ainsi leurs charges d'exploitation.
- LYON Confluence / Hikari : une centrale de 62 KVA implantée en toiture, mais également sur le mur rideau de l'immeuble.

En complément, plusieurs études sont en cours sur le patrimoine existant comme la création d'une centrale en toiture sur l'immeuble Ypsilon de Grenoble, en vue d'une consommation facturée au locataire.



## CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### CARACTÉRISTIQUES au 31 décembre 2023

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)**  
**GANDIT Pierre**  
**LAMOUREUX Roland**  
**NUIRY Jean-Bernard - Président**  
**NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)**  
**RICHE Jacques**  
**ROSNOBLET Gabriel**  
**SC SOGEGIC (D. CHUPIN)**  
**SC VAN HOFF - VAN DIJCK - TIESSEN**  
**(H. TIESSEN)**

Dépositaire : **ODDO BHF**

Au 31/12/2023, les associés sont au nombre de **1 660**

Soit un total de parts de **322 069**

Et une capitalisation\* de **83 093 802 €**

Prix de souscription : **258 €**

Distributions trimestrielles 2023



Soit un taux annuel de **6%**

\* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2023 x le prix de souscription de 258 €

### PATRIMOINE acquis en 2023

01/03/23 : GRENOBLE TRAPEZE  
Bureaux - 1 056 m<sup>2</sup>  
Locataires : ASM / ASML France  
2.9 M€



**Total investi : 28,2 M€**  
(dont 7 M€ engagés en VEFA pour 2024)

01/04/23 : DIJON  
Commerce - 785 m<sup>2</sup> - Locataire : MDA  
1M€



01/04/23 : GRENOBLE Champfeuillet  
Locaux d'activité- 1 162 m<sup>2</sup> - 5 locataires  
1.9 M€





24/04/23 : GRENOBLE -  
Terrasses de Montbonnot  
Bureaux livraison - 374 m<sup>2</sup>  
2 locataires - 900 K€



26/06/23 : AIX EN PROVENCE  
Le Quartz  
Bureaux - 1 870 m<sup>2</sup>  
Multilocataires - 5M€



29/06/23 : ROUEN  
VEFA Livraison 06/2024  
Bureaux - 2 516 m<sup>2</sup>  
Locataire : IZI By EDF - 5.9 M€



01/07/23 : NANCY  
Locaux d'activité - 750 m<sup>2</sup>  
Locataire : Uxello - Groupe Vinci Energies  
1.6 M€

23/11/23 : TROYES  
VEFA Livraison 04/2024  
Bureaux - 522 m<sup>2</sup>  
Locataire : Cylene  
1.2 M€



30/11/23 : GRENOBLE  
Locaux d'activité - 1 160 m<sup>2</sup>  
Locataire : Tereva - 2M€



18/12/23 : TOULON  
VEFA Livraison 04/2025  
Bureaux - 1 774 m<sup>2</sup>  
Locataire : Naval Group  
5.8 M€



## CESSIONS en 2023

Aucun arbitrage du patrimoine n'a été réalisé en 2023.

## ÉVÉNEMENTS LOCATIFS 2023

### Mouvements de locataires



#### Immeuble GRENOBLE FONTAINE

Dans le cadre d'un regroupement de ses activités sur Lyon, le locataire SYMBIO nous a sollicités pour obtenir une résiliation amiable anticipée de son contrat de location. Aussi, de façon concomitante, nous avons accepté la résiliation anticipée du bail SYMBIO à compter du 01/03/2024 et avons reloué à RENAISSANCE FUSION, une entreprise spécialisée dans le domaine de la fusion nucléaire. En contrepartie, nous avons négocié une indemnité de résiliation anticipée d'un montant de 32 000 € HT réglée par SYMBIO.



#### Immeuble NEW ORLEANS à VIENNE

Le locataire POLE EMPLOI disposait dans son contrat de location d'une option de libération partielle de ses locaux. Un lot de 120 m<sup>2</sup> a ainsi été restitué courant 2023. Ce lot a été reloué dès le mois de novembre à une agence d'intérim, la société LOGIC INTERIM.



#### Immeuble IMBRIKA à NANTES

Le locataire HIPAY a restitué ses locaux le 21/08/2023 dans le cadre d'un avenant de résiliation anticipée, qui a été accepté en contrepartie de la cession au bailleur, sans indemnité, de l'ensemble de ses aménagements locatifs. Un nouveau locataire, la société TAKOMA, entreprise spécialisée dans les logiciels informatiques, a pris possession des locaux le jour même.



#### Immeuble INNOVALIS à SALON DE PROVENCE

Le locataire AS FLUID nous a sollicités afin de résilier son bail de manière anticipée au 31/03/2023. Cette résiliation a été acceptée en contrepartie de la signature d'un nouveau bail de 6 ans ferme avec la société PETER POLO DIFFUSION, détenteurs de plusieurs magasins de vêtements haut de gamme sur la Côte d'Azur.



#### Immeuble SIGMA à DIJON

Le locataire MGEN a délivré congé de ses locaux pour le 05/10/2023. Le lot a été reloué le jour

même à la société ALG ANDRE GROUPE, cabinet d'expertise comptable.

Un congé portant sur un des deux baux du locataire BOUYGUES a été délivré pour le 02/12/2023. Les locaux ont également été pris à bail le jour même par la société ALG ANDRE GROUPE.

**Il paraît important de souligner que l'ensemble des relocations de votre patrimoine s'est effectué dans des conditions locatives identiques voire légèrement supérieures aux loyers précédents sur certains dossiers.**

**De plus, les baux de Dijon ont fait l'objet d'une clause d'option d'achat qui pourra être levée au cours du second semestre 2026 par le locataire.**

### Suivi des actifs et des locataires

L'actualité économique et géopolitique mondiale a des conséquences non négligeables sur le métier de gestionnaire d'actifs.

Le métier se réinvente avec un travail renforcé sur la vision financière des immeubles et de leurs occupants.

Dans la poursuite des actions menées les années précédentes, nous avons développé le suivi budgétaire prospectif des immeubles en associant notamment les locataires à la détermination des travaux et dépenses futures.

Les négociations sur la répartition des coûts travaux sont menées toujours dans cet esprit de transparence et de gains mutuels qui nous caractérisent dans le cadre de la relation de proximité avec les occupants.

Parallèlement, nous avons accentué le suivi des indicateurs financiers des occupants.

Ce suivi conjugué à la proximité avec les locataires par des visites régulières tout au long de l'année, nous permet d'anticiper les défaillances des locataires et de mettre en place les actions nécessaires très tôt. Ces actions nous permettent de maintenir non seulement un excellent taux de recouvrement qui avoisine les 100 % pour l'année 2023, mais également un excellent taux d'occupation.

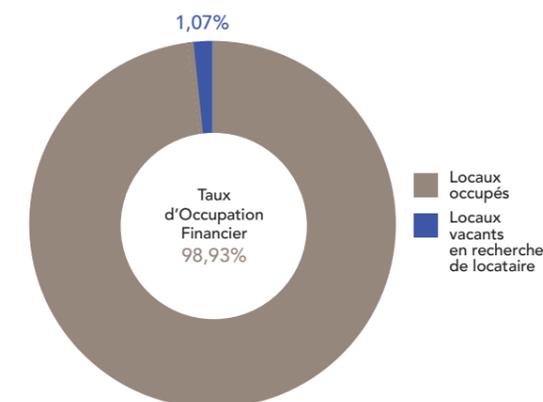
## EXPERTISES IMMOBILIÈRES

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 **70 508 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les 2 SCI dans

lesquelles la SCPI a une participation. À patrimoine constant, celui-ci s'est déprécié de 0.5%. Les actifs acquis en 2023 se sont quant à eux appréciés de 4.5% par rapport à leur valeur d'acquisition.

## TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER au 31 décembre 2023

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	42 861 m <sup>2*</sup>
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	337 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel	98.89 %
Taux d'occupation financier annuel	98.93 %



\* 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 2023 (en % des loyers)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Locaux santé - social	Autres (centres de formation)	TOTAL
PARIS							
REGION PARISIENNE							
PROVINCE	46%	22%	23%	1%	2%	6%	100%
DOM-TOM							
ETRANGER							
TOTAL	46%	22%	23%	1%	2%	6%	100%

## PARTS DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Date de fusion : 2019

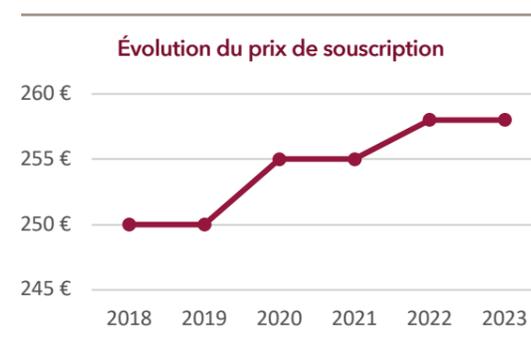
Ouverture au public : visa n° 19-22 actualisé suite fusion le 19/09/2019

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
2023	64 413 800 €	18 700 614 €	322 069	1 660	1 870 061 €	258 €
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 €

### Évolution du prix de la part

PRIX DE LA PART	Au 31.12.2023	Au 31.12.2022
Prix de souscription	258 €	258 €
Variation du prix de la part	-	1.18%
Dividende brut versé au titre de l'exercice	15.48 €	15.09 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	6%	5.92%



### 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
2023	2 795 *	1.11%	0	10 jours	800,00 €
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

\* 2 040 parts retirées / 755 parts cédées de gré à gré.

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

**YPSILON**

Le 15 février 2024, signature d'une VEFA (vente en l'état d'achèvement) en indivision (51%) d'un immeuble de 3 388 m<sup>2</sup> de bureaux, labellisé Passive House à GRENOBLE, sur la base d'un rendement immobilier de 7%\*.

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

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	3											
Montant total des factures concernées € ttc	0.00	2304.21	0.00	19.88	2324.09	0.00	0.00	17779.36	11 656.92	0.00	32664.46	62100.74
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	0,04%	0,00%	0,00%	0,04%	0,04%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0.30 %	0.20 %	0,00%	0.56%	1.06 %
<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					



## DONNÉES FINANCIÈRES

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

(sur la base du nombre de parts au 31/12/2023 : 322 069 parts)

	2023	En % du total des revenus	2022	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	18.11 €		15.59 €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers	0.04 €		0.05 €	
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>18.15 €</b>		<b>15.64 €</b>	<b>100%</b>
Commission de gestion	0.80 €		0.91 €	
Autres frais de gestion	3.05 €		2.83 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.69 €		0.25 €	
Charges locatives non récupérables				
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4.54 €</b>		<b>3.99 €</b>	<b>25.51%</b>
Amortissement net				
Patrimoine				
Autres				
Provisions nettes (2)				
Pour travaux*	0.46 €		0.54 €	
Autres				
Intérêts d'emprunt	0.07 €		0.05 €	
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>0.53 €</b>		<b>0.59 €</b>	<b>3.77%</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>5.07 €</b>		<b>4.58 €</b>	<b>29.28%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>13.08 €</b>		<b>11.06 €</b>	<b>70.72%</b>
Variation report à nouveau	0.08 €		0.05 €	

(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 2023	Par part Exercice 2023	Global Exercice 2022	Par part Exercice 2022
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	5 844 963 €	18.15 €	3 933 858 €	15.29 €
Résultat d'exploitation	4 234 712 €	13.15 €	2 796 687 €	9.73 €
Résultat de l'exercice	4 212 970 €	13.08 €	2 826 056 €	10.59 €
<b>II – Valeurs bilancielles</b>				
Capital social	64 413 800 €	200.00 €	50 325 200 €	200.00 €
Total des capitaux propres	71 683 263 €	222.57 €	56 202 565 €	222.83 €
Total des placements immobiliers	70 271 346 €	218.18 €	52 471 910 €	214.74 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	71 683 263 €	222.57 €	56 202 565 €	222.83 €
Valeur de réalisation*	72 765 613 €	225.93 €	57 680 143 €	234.47 €
Valeur de reconstitution	85 815 889 €	266.45 €	67 866 550 €	275.36 €

\* Déduction faite de l'acompte de dividende du T4 2023 versé en janvier 2024

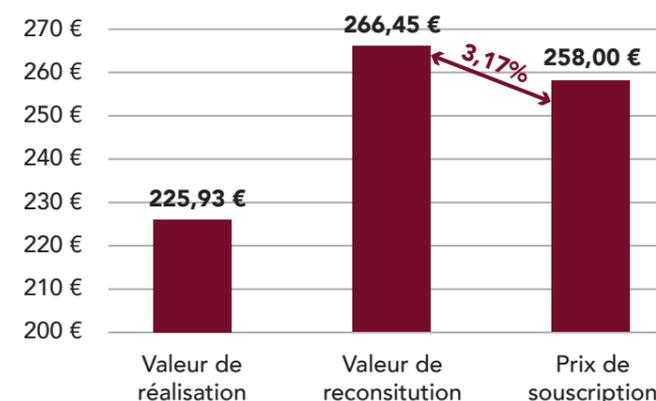
Sur la base des expertises du patrimoine immobilier, sont déterminées trois valeurs :

- 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).

Comme imposé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) à l'été 2023, notre Comité d'Expertises s'est réuni le 1<sup>er</sup> août 2023 et a fait l'exercice de valorisation du patrimoine de la SCPI au 30 juin 2023.

Sur la base des comptes sociaux au 30 juin, il en était ressorti une valeur de reconstitution de 267.35 €. Les expertises et les comptes sociaux au 31/12 confirment notre estimation que vous retrouvez sur le graphique ci-contre.

### Valeurs



## 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 2023.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé lors de l'assemblée générale annuelle relative à l'exercice clos au 31/12/2022 qui s'est tenue le 27 juin 2023. Les membres élus pour une nouvelle triennale sont les suivants :

- ALPTIS ASSURANCES (JP BABEY)
- GANDIT Pierre
- LAMOUREUX Roland
- NUIRY Jean-Bernard - Président
- NUMA INVESTISSEMENTS (P WOLFF)
- RICHE Jacques
- ROSNOBLET Gabriel
- SC SOGEGIC (D CHUPIN)
- SCVAN HOFF - VAN DIJCK - TIESSEN (H. TIESSEN)

Ils m'ont nommé Président lors du Conseil du 23 octobre et je tiens à les remercier pour leur confiance.

Sur 2023, le Conseil s'est réuni en visioconférence les 29 mars (précédent Conseil) et 23 octobre, réunions lors desquelles la Société de Gestion nous a présenté de manière complète et en toute transparence :

- les actions menées en matière de collecte,
- les négociations en matière d'investissements, les acquisitions réalisées et arbitrages envisagés,
- un point administratif et financier,
- un état de suivi de l'état locatif.

Lors de la réunion du 23 octobre, la Société de Gestion nous a également exposé le calcul de valeur de reconstitution de notre SCPI au 30/06/2023 comme l'imposait l'AMF dans le contexte chahuté des SCPI. Aussi, le Conseil a pu être rassuré à la présentation d'un écart toujours positif de l'ordre de 3.5% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution.

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 7 mars 2024 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2023, et nous présenter ainsi un état des lieux de notre SCPI dans le contexte de hausse des taux et baisse de valeur de certaines SCPI.

Le bilan de l'année 2023 de notre SCPI reste positif :

- une collecte qui s'est certes un peu ralentie sur le

2<sup>ème</sup> semestre mais il est important de souligner le faible montant des retraits ;

- le maintien d'un excellent taux de distribution de 6%, toujours sans artifice (uniquement des revenus locatifs) ;
- une décote du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution qui se confirme de 3.17%, compte tenu des expertises immobilières ;
- la poursuite de la stratégie d'investissement sur des actifs bien placés avec des locataires de qualité, essentiellement neufs et labellisés ; nous pourrions noter les négociations en amont avec les promoteurs qui ont permis une rémunération des fonds avancés lors de la construction au taux de l'opération ;
- le maintien d'un excellent taux de recouvrement proche des 100% au 31/12/2023 ;
- la proposition de modification de l'architecture des frais de la SCPI, à laquelle le Conseil a émis un avis favorable.

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 2023.

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 2023 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.

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

# COMPTES ANNUELS

## 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 1 366 069 € 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 : 1 870 061.40 € ;
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 258 953.42 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 27 761.47 €.

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2023

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	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	64 508 857 €	66 760 000 €	49 846 857 €	52 112 000 €
Installations et agencements	232 542 €	160 000 €	72 542 €	-
Immobilisations en cours	3 891 500 €	3 891 500 €	850 250 €	850 250 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 303 202 €	- 303 202 €	- 173 578 €	- 173 578 €
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	1 941 649 €	2 088 740 €	1 875 839 €	2 049 609 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>70 271 346 €</b>	<b>72 597 038 €</b>	<b>52 471 910 €</b>	<b>54 838 281 €</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	135 491 €	135 491 €	42 031 €	42 031 €
Autres créances	717 573 €	717 573 €	406 535 €	406 535 €
Provisions pour dépréciation des créances				
<b>Valeurs de placement disponibles</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 067 275 €	3 067 275 €	5 750 744 €	5 750 744 €
<b>TOTAL III</b>	<b>3 920 339 €</b>	<b>3 920 339 €</b>	<b>6 199 310 €</b>	<b>6 199 310 €</b>

	Au 31 décembre 2023		Au 31 décembre 2022	
	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	- 1 588 652 €	- 1 588 652 €	- 1 330 279 €	- 1 330 279 €
Dettes d'exploitation	- 921 592 €	- 921 592 €	- 1 138 375 €	- 1 138 375 €
Dettes diverses				
<b>Acompte dividende T4 23 versé en janvier 24</b>		- 1 243 341 €		- 888 794 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>- 2 510 244 €</b>	<b>- 3 753 585 €</b>	<b>- 2 468 654 €</b>	<b>- 3 357 448 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	1 821 €	1 821 €		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais émission emprunt)				
<b>TOTAL V</b>	<b>1 821 €</b>	<b>1 821 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>71 683 263 €</b>		<b>56 202 565 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>72 765 613 €</b>		<b>57 680 143 €</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	50 325 200 €		+ 14 088 600 €	64 413 800 €
Capital en cours de souscription				
+/- valeurs sur capital				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	11 242 664 €		+ 4 138 326 €	15 380 990 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 368 214 €		- 2 145 €	1 366 069 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 085 811 €		- 3 115 251 €	- 11 201 061 €
<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	5 000 €		- 5 000 €	0 €
Réserves				
Report à nouveau	437 309 €		+ 26 194 €	463 503 €
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 826 056 €</b>	<b>- 2 826 056 €</b>	<b>4 212 970 €</b>	<b>4 212 970 €</b>
Acomptes sur distribution	- 1916 068 €	1 916 068 €	- 2 953 008 €	- 2 953 008 €
Distribution exercice				
<b>Total général</b>	<b>56 202 565 €</b>			<b>71 683 263 €</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

### au 31 décembre 2023

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	+ 4 470 285 €	+ 2 917 441 €
Charges refacturées	+ 1 178 773 €	+ 678 560 €
Produits des participations contrôlées	+ 185 550 €	+ 328 081 €
Produits annexes	+ 101 614 €	+ 9 776 €
Reprises de provisions	+	+
Transferts de charges immobilières	+ 9 347 €	+ 1 920 €
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>+ 5 945 569 €</b>	<b>+ 3 935 778 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	- 909 800 €	- 552 811 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 221 471 €	- 62 737 €
Provisions gros entretien	- 149 484 €	- 135 912 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 70 500 €	- 71 114 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	-
<b>Total II (Charges immobilières)</b>	<b>- 1 351 255 €</b>	<b>- 822 574 €</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I - II)</b>	<b>+ 4 594 314 €</b>	<b>+ 3 113 204 €</b>

<b>Produits d'exploitation</b>		
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	+
Reprise de provision d'exploitation	+ 19 860 €	+ 35 750 €
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+ 3 451 001 €	+ 3 545 022 €
Produits divers de gestion courante	+ 7 914 €	+ 6 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+ 4 613 €	+
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>+ 3 483 387 €</b>	<b>+ 3 580 778 €</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de souscription de la Société de Gestion	- 1 870 061 €	- 2 193 357 €
Honoraires de gestion	- 258 953 €	- 228 525 €
Charges d'exploitation de la société	- 1 700 847 €	- 1 457 792 €
Diverses charges d'exploitation	- 180 €	- 3 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	- 12 948 €	- 17 620 €
<b>Total II (Charges d'exploitation)</b>	<b>- 3 842 989 €</b>	<b>- 3 897 297 €</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I - II)</b>	<b>- 359 602 €</b>	<b>- 316 518 €</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	- 21 742 €	- 13 657 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
<b>Total II (Charges financières)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C (I - II)</b>	<b>- 21 742 €</b>	<b>- 13 657 €</b>

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	+ 0 €	+ 1 400 126 €
Reprise sur provisions exceptionnelles	+	+
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	<b>+ 0 €</b>	<b>+ 1 405 126 €</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	- 0 €	- 1 357 100 €
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-	-
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	<b>- 0 €</b>	<b>- 1 357 100 €</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I - II)</b>	<b>+ 0 €</b>	<b>+ 43 026 €</b>
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>+ 4 212 970 €</b>	<b>+ 2 826 056 €</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	1 295 000 €	1 309 000 €	1 235 000 €	1 240 000 €
Bureaux (y compris aménagements)	31 539 230 €	32 987 167 €	25 398 565 €	26 826 697 €
Locaux d'activités	14 707 511 €	15 270 000 €	8 279 511 €	8 830 000 €
Commerces	13 225 983 €	13 432 573 €	12 385 983 €	12 638 245 €
Autres (école - centre de formation)	4 486 517 €	4 780 000 €	4 343 184 €	4 626 667 €
Santé	1 210 000 €	1 230 000 €		
<b>Total</b>	<b>66 464 241 €</b>	<b>69 008 740 €</b>	<b>51 642 243 €</b>	<b>54 161 609 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations				
Bureaux	3 891 500 €	3 891 500 €	850 250 €	850 250 €
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>3 891 500 €</b>	<b>3 891 500 €</b>	<b>850 250 €</b>	<b>850 250 €</b>
<b>Autres éléments</b>				
Provision gros entretien	- 303 202 €	- 303 202 €	- 173 578 €	- 173 578 €
Dividendes des SCI à percevoir	+ 218 806 €		152 995 €	
<b>Total</b>	<b>- 84 396 €</b>	<b>- 303 202 €</b>	<b>- 20 583 €</b>	<b>- 173 578 €</b>
<b>Total général</b>	<b>68 271 345 €</b>	<b>72 597 038 €</b>	<b>52 471 910 €</b>	<b>54 838 281 €</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 31/12/2023
« 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 €	1 750 000 €
« 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 €	1 007 167 €
« LES GRANGES » à METZ	13/12/2018	154 m <sup>2</sup>	1 B Rue de Courcelles 57000 METZ	294 000 €	248 000 €
« 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 €	2 880 000 €
« 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 €	1 081 573 €
« HIKARI » à LYON	12/2016	242 m <sup>2</sup>	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €	1 080 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	488 m <sup>2</sup>	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €	1 230 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m <sup>2</sup>	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €	520 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	473 m <sup>2</sup>	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €	1 230 000 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m <sup>2</sup>	74 bv de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €	1 500 000 €
« EUROPA » à NANTES	29/03/2018 + 29/04/2019	290 m <sup>2</sup>	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES	539 200 € (Cession partielle en 2021)	640 000 €
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 €
« GRENOBLE FONTAINE »	22/05/2020	3 503 m <sup>2</sup>	14 rue Jean-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €	2 880 000 €
« ESPACE BIEVRE » à GRENOBLE	09/2020	481 m <sup>2</sup>	1219 Rue Alphonse Gourju 38140 APPRIEU	492 900 € (cession partielle en 2022)	530 000 €
« AXIANS » STRASBOURG	28/01/2021	780 m <sup>2</sup>	60 rue Katia et Maurice Krafft - 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	1 860 968 €	2 030 000 €
THIEZ	01/03/2021	1 825 m <sup>2</sup>	177 avenue des Mélèzes 74300 THIEZ	1 200 000 €	1 320 000 €
« POLE EMPLOI » VIENNE	15/03/2021	1 414 m <sup>2</sup>	30 avenue du General Leclerc - 38200 VIENNE	3 050 000 €	3 020 000 €
« 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 €	3 370 000 €
« WIZTIVI » NANTES	01/09/2021	1 176 m <sup>2</sup>	ZAC DE LA FLEURIAYE 44470 CARQUEFOU	1 733 625 €	1 820 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT B	21/10/2021 + 06/05/2022	740 m <sup>2</sup>	250 rue Salvador Allende - Batiment B - 59120 LOOS	1 126 000 €	2 180 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT D	29/12/2021	508 m <sup>2</sup>	280 rue Salvador Allende - Batiment D - 59120 LOOS	1 050 000 €	

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2023
« CHURCHILL » REIMS	29/12/2021	870 m <sup>2</sup>	3 rue du Pdt Roosevelt 51100 REIMS	1 720 000 €	1 880 000 €
« CAPINDUS » NANCY	02/2022 + 04/2022 + 07/2022	1 848 m <sup>2</sup>	1 rue François Jacob 54320 MAXEVILLE	1 892 000 €	1 950 000 €
« COMMERCES » à THIONVILLE	27/09/2022	2 328 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 €	1 760 000 €
« JEAN JAURES » à GRENOBLE	30/05/2022	902 m <sup>2</sup>	8 cours Jean Jaures 38000 GRENOBLE	1 850 000 €	1 870 000 €
« COMMERCES » à VITROLLES	15/09/2022	883 m <sup>2</sup>	2 avenue de la Petite Mer 13127 VITROLLES	2 158 140 €	2 240 000 €
« COMMERCES PORTE VERTE » à NANCY	26/12/2022	1 214 m <sup>2</sup>	4 rue Catherine Sauvage 54270 ESSEY les NANCY	1 290 000 €	1 280 000 €
« URBAN BURO » à METZ	30/12/2022	2 826 m <sup>2</sup>	27-29 rue de Sarre 57000 METZ	3 600 000 €	3 620 000 €
« TRAPEZE » à GRENOBLE/CROLLES	01/03/2023	1 056 m <sup>2</sup>	127 rue Marcel Reynaud 38920 CROLLES	2 807 500 €	2 660 000 €
« ACTISUD » à DIJON	01/04/2023	785 m <sup>2</sup>	20 allée du Dr Lepine 21160 MARSANNAY LA COTE	900 000 €	950 000 €
« CAP CHAMPFEUILLET » à GRENOBLE	01/04/2023	1 162 m <sup>2</sup>	8 rue Leon Beridot 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 830 000 €
« TERRASSES DE MONTBONNOT » à GRENOBLE	24/04/2023	375 m <sup>2</sup>	85 rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT ST MARTIN	874 500 €	940 000 €
« QUARTZ » à AIX EN PROVENCE	26/06/2023	1 871 m <sup>2</sup>	125 avenue de Galilee 13100 AIX EN PROVENCE	4 900 000 €	5 140 000 €
« MESSEIN » à NANCY	01/07/2023	750 m <sup>2</sup>	227 rue Sidney Thomas 54850 MESSEIN	1 600 000 €	1 610 000 €
« VOIRON PARVIS » à GRENOBLE	30/11/2023	1 143 m <sup>2</sup>	695 rue René Rambaud Actiparc du Parvis 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 740 000 €

\* La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m<sup>2</sup> - valeur expertise 31/12/2023 = 1 730 000 €

\*\* La SCI GRENOBLE.COM est propriétaire d'un ensemble immobilier de 2 302 m<sup>2</sup> - valeur d'expertise 31/12/2023 = 2 050 000 €

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	3 565	69.57	800 000			184 981	69 565	49 773	
SCI GRENOBLE.COM	735 000	248 223	100.00	875 968			216 662	138 946	135 777	
-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 30/09/2023	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 435 764 €	1 730 000 €**
Dettes	441 695 €	449 070 €***
Autres actifs	166 872 €	166 872 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 160 941 €</b>	<b>1 447 802 €</b>

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)	Clôture au 30/09/2023	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 809 €	2 050 000 €**
Dettes	1 013 526 €	1 032 284 €***
Autres actifs	63 857 €	63 857 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 002 140 €</b>	<b>1 081 573 €</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 2023

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2023
Terrains et constructions locatives	49 846 857 €	14 662 000 €	-	64 508 857 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	72 542 €	160 000 €	-	232 542 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
Immobilisation en cours	850 250 €	3 891 500 €	- 850 250 €	3 891 500 €
Titres de participation immobilière	1 875 838 €	65 811 €	-	1 941 649 €
	<b>52 645 487 €</b>	<b>18 779 311 €</b>	<b>-850 250 €</b>	<b>70 574 548 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2022	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2023
Provisions pour gros entretien (1)	173 578 €	149 484 €	19 860 €	303 202 €
Provisions pour créances douteuses	20 519 €	12 948 €	4 613 €	28 854 €
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	<b>194 097 €</b>	<b>162 432 €</b>	<b>24 473 €</b>	<b>332 056 €</b>

(1) Selon le plan pluriannuel d'entretien.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	135 491 €	135 491 €	-
Créances fiscales	645 505 €	645 505 €	-
Débiteurs divers	72 068 €	72 068 €	-
	<b>853 064 €</b>	<b>853 064 €</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	633 913 €	55 053 €	278 428 €	300 432 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	954 739 €	954 739 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	343 749 €	343 749 €		
Dettes fiscales (TVA)	7 356 €	7 356 €		
Autres impôts taxes et assimilés	58 331 €	58 331 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	89 689 €	89 689 €		
Autres dettes	422 465 €	422 465 €		
Produits constatés d'avance				
	<b>2 510 244 €</b>	<b>1 931 382 €</b>	<b>278 428 €</b>	<b>300 432 €</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	0 €
	Cession d'actif	0 €
Charges exceptionnelles	Valeur comptable d'actifs cédés	0 €
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>0 €</b>

Transfert de charges	
Commissions de souscription	1 870 061 €
Frais d'acquisition des actifs	1 580 940 €
<b>Total charges transférées</b>	<b>3 451 001 €</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	631 402 €

### 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 : 631 402 €

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 31/12/2023)

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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 18 mars 2024

DocuSigned by:  
  
2229C4DE26F24D3...

**Eve Martineau**  
Associée

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**(Exercice clos le 31/12/2023)**

À l'assemblée générale de la SCPI CAP FONCIÈRES & 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'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 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 18 mars 2024

DocuSigned by:  
  
2229C4DE26F24D3...

**Eve Martineau**  
Associée

# LES RÉSOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2023 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2023.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	4 212 970.02 €
Report à nouveau	463 502.90 €
<b>Total distribuable</b>	<b>4 676 472.92 €</b>
Acomptes de dividendes versés en 2023	2 953 008.04 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>1 723 464.88 €</b>
Acompte de dividendes versé en 2024 (T4)	1 243 341.40 €
<b>Report à nouveau</b>	<b>480 123.40 €</b>

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de **480 123.40 €**.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élevaient, au 31 décembre 2023 à :

Valeur comptable	71 683 263 €	Soit 222.57 € par part
Valeur de réalisation	72 765 613 €	Soit 225.93 € par part
Valeur de reconstitution	85 815 889 €	Soit 266.45 € par part

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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, et à consentir toute garantie hypothécaire ou caution hypothécaire nécessaires aux acquisitions, y compris dans le cadre d'acquisitions en indivision.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

## HUITIÈME 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.

# LES RÉSOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Modification de l'Article 19 - 2 - (a) des statuts et ajout des points (d) et (e)

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 19 (REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION - 2. Rémunération de la société de gestion) des statuts de la SCPI comme suit :

#### « Article 19 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

[...]

#### 2. Rémunération de la société de gestion

##### a. Commission de souscription

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, au titre des frais d'augmentation de capital, de recherche des capitaux, de préparation de d'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription est versée à la société de gestion. Elle est fixée à 8,00 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse. »

[...]

##### d. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la société de gestion percevra une commission d'acquisition d'actifs immobiliers d'un montant de 2 % Hors Taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) :

- Du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) directement ou indirectement par la SCPI ;
- Ou de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises par la SCPI.
- Du prix de cession (hors taxes, hors droits, hors frais) de l'actif immobilier cédé directement ou indirectement par la SCPI.

La commission d'acquisition couvre notamment les prestations liées à l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissements réalisées par la société de gestion pour le compte de la SCPI. Elle sera prélevée à la date d'acquisition de l'actif ou au fur et à mesure des appels de fonds des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement.

La commission de cession sera facturée à la SCPI ou aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la société de gestion, et prélevée à la date de cession de l'actif.

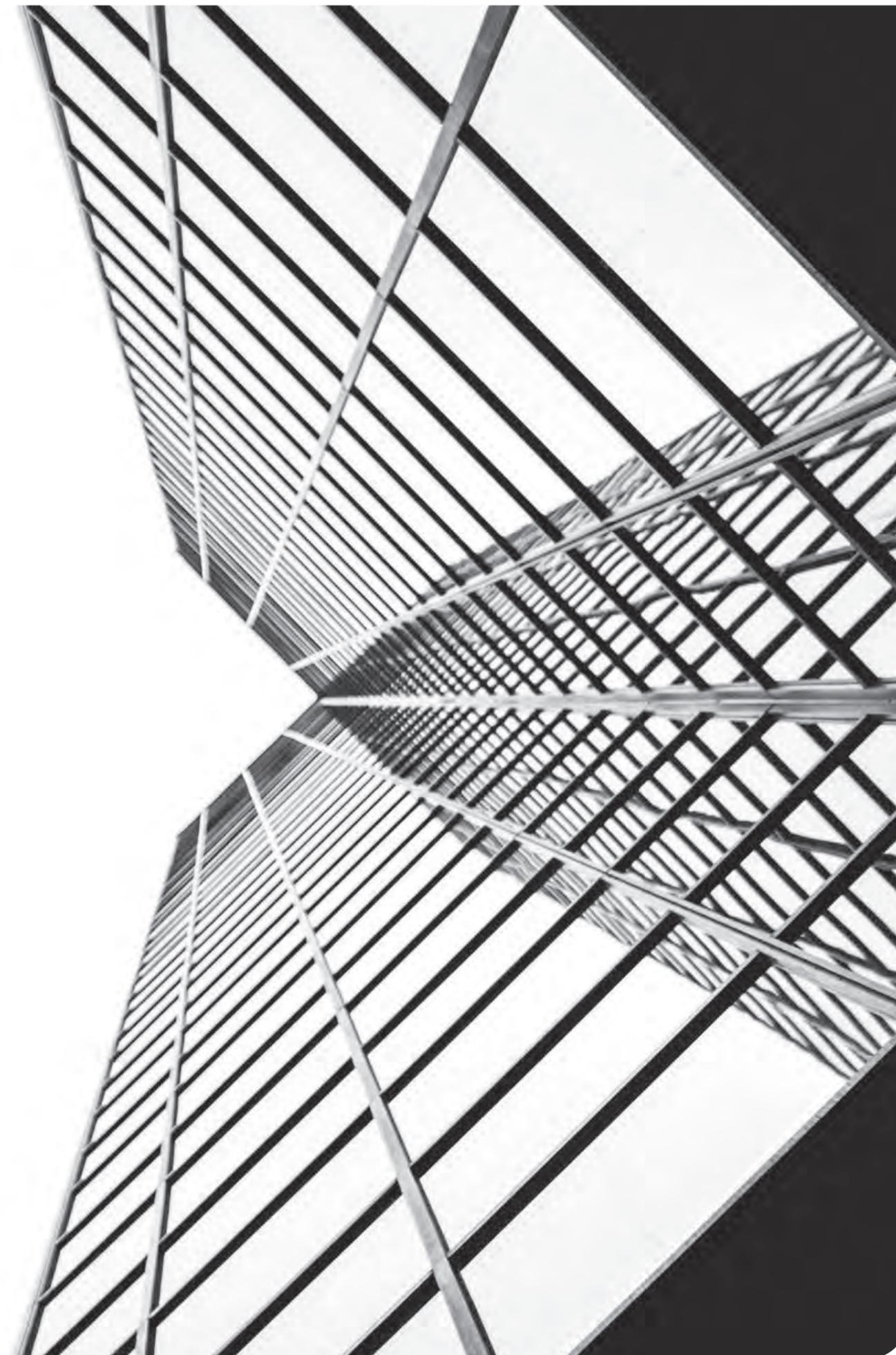
##### e. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, une commission sera prélevée par la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux au taux de 5 % Hors Taxes du montant des travaux Hors Taxes réalisés. Elle sera facturée et prélevée à la date de réception des travaux.

Le reste de l'article 19 demeure inchangé. »

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

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.



COLLECTER,  
INVESTIR ET GÉRER  
AU COEUR  
DES TERRITOIRES



cap  
foncières &  
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