



# **RAPPORT ANNUEL**

## **2019**





# SOMMAIRE

---

<b>ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE.....</b>	<b>P. 3</b>
<b>RAPPORT DE GESTION.....</b>	<b>P. 4</b>
LE MOT DU GERANT.....	P. 4
CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES.....	P. 6
PARTS DE LA SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES .....	P. 11
EVENEMENTS SURVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DE L'EXERCICE	P. 12
INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT.....	P. 13
<b>DONNEES FINANCIERES.....</b>	<b>P. 14</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P. 16</b>
<b>RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>P. 17</b>
<b>COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>P. 18</b>
<b>RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>P. 31</b>
<b>LES RESOLUTIONS.....</b>	<b>P. 35</b>

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

---

## LA SOCIETE 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 :** Foncières & Territoires et sa filiale A2I : **une vingtaine d'intervenants** passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique, syndic...).

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**

## CONFORMITE AMF DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

## CONTROLE INTERNE DE LA SOCIETE 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 GERANT

### ***La fusion de nos 3 SCPI en 2019***

L'année 2019 a été active pour votre société de gestion avec la fusion des 3 SCPI Régionales développées depuis 2013 : Rhône Alpes Méditerranée, Nord Est Horizon et Ouest Cap Atlantique.

70 % des associés ont émis un vote positif sur cette fusion lors des 3 assemblées générales extraordinaires, et approuvé la naissance de la SCPI Cap Foncière et Territoires.

Toute l'équipe de Foncières & Territoires les remercie vivement pour leur confiance.

Au 31/12/2019, nous avons déjà pu constater les deux effets principaux escomptés de cette fusion :

- L'amélioration de la rentabilité globale en réalisant des économies d'échelle, avec un taux de distribution passé de 5.21 % à 5.40% au 3ème trimestre de 2019, à nouveau supérieur sur ce 4<sup>ème</sup> trimestre à 5.62%.  
**5,33% sur l'année 2019 est donc conforme à nos prévisions.**
- Et l'augmentation importante de notre collecte avec près de 2,5 M€ collectés sur le 4ème trimestre 2019, ce qui représente près de la moitié de la collecte de l'année, qui je le rappelle a été interrompue pendant 3 mois du fait de la fusion.

### ***Un début d'année 2020 avec de belles perspectives***

Début 2020, les perspectives pour le marché des SCPI étaient encourageantes, d'autant plus que les épargnants réorientent progressivement leurs avoirs dont les rendements se sont considérablement érodés ces dernières années.

En plein débat sur les retraites, n'oublions pas qu'il n'y a pas meilleur support sur le long terme que l'immobilier. La SCPI est un outil idéal pour se constituer une épargne solide sur le long terme et des revenus ultérieurs au moment de son arrêt d'activité.

La valorisation des actifs au 31/12/2019 par notre expert indépendant GALTIER VALUATION laissait présager une hausse du prix de souscription de la part de notre SCPI fusionnée. En effet, sur cette base, nous constatons un écart de plus de 10% entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription ; une hausse du prix de souscription sur le 1<sup>er</sup> trimestre était prévue... mais Covid 19 et la crise sanitaire sont arrivés.

### ***Foncières & Territoires et Covid 19***

Depuis 23 ans, nous assurons une relation de proximité avec nos clients : les locataires et les épargnants ... Véritables acteurs de la gestion en immobilier d'entreprise, nous avons déjà su dépasser plusieurs crises économiques et nous sommes parés à dépasser cette nouvelle crise Covid 19 de 2020 !

Par ses implantations multi- sites, la digitalisation est le maître mot chez Foncières & Territoires et les équipes étaient déjà habituées aux outils de travail et de communication à distance, ce qui nous a permis de maintenir une gestion opérationnelle des dossiers.

Nous avons mis en place un comité locatif hebdomadaire et nous avons eu une démarche pro-active de solidarité et de proximité envers nos locataires en leur proposant un règlement mensuel des loyers, le cas échéant une politique de suspension des loyers voire annulation des loyers en cas de situation de trésorerie particulièrement tendue mais que l'on sait temporaire, assortie d'un engagement de maintien dans nos locaux. Nous restons sensibles au maintien d'un taux d'occupation élevé de nos immeubles ; *« un bon immeuble est un immeuble rempli »*.

Le patrimoine de notre SCPI étant constitué de plusieurs lots pour une grande mutualisation, essentiellement de bureaux et locaux d'activité, il nous semble que Covid 19 aura un impact limité sur la performance de notre SCPI sur 2020.

Concernant la valorisation du patrimoine de la SCPI, l'ensemble des marchés et experts immobiliers de la Place anticipent une diminution des valeurs des actifs immobiliers avec une décote amplifiée pour certains locaux commerciaux.

***Et toujours des perspectives d'évolution pour Cap Foncières & Territoires...***

-la mise en place **des versements programmés** est prévue sur le 3ème trimestre 2020, permettant d'obtenir dès 3 € par jour d'épargne (85 € par mois), un capital conséquent à 15 – 20 ans, générant ainsi des revenus annuels complémentaires

-nous poursuivons les négociations avec les Compagnies d'assurance pour le référencement de notre SCPI

-nous visons pour fin 2020 le label ISR immobilier (investissement socialement responsable) pour notre SCPI dès les discussions de Place abouties et les arrêtés publiés. Notre société de gestion a toujours été très sensible aux investissements respectueux de l'environnement, tant dans le choix de ses acquisitions que dans le cadre de sa gestion au quotidien. Nous sommes donc confiants dans la démarche d'obtention de ce précieux label pour notre SCPI.

Enfin, je tenais à remercier les membres des Conseils de Surveillance pour leur participation active dans les travaux de nos 3 SCPI, réunies en une désormais.

Le Conseil de Surveillance de Cap Foncières & Territoires doit être renouvelé lors de cette assemblée générale et je remercie d'avance les associés qui ont candidaté et ceux qui seront nommés en vue d'une collaboration prochaine.



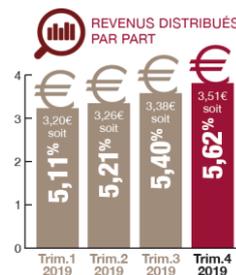
Frédéric DURAND

## CARACTERISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIERES & TERRITOIRES

### CARACTERISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2019

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 €
Commissaires aux comptes	MAZARS BATT AUDIT
Expert immobilier	GALTIER VALUATION
Conseil de Surveillance	CHEVRY Jean-Luc - Président ALPTIS ASSURANCES (JP BABEY) NUMA INVESTISSEMENTS (P WOLFF) CACCIUTTOLO Christian DEFOUG Pierre-Olivier LECOMTE Patrick ARDUINI Serge COURTOIS Evelyne
Dépositaire	SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
Au 31/12/2019, les associés sont au nombre de...	437
Soit un total de parts de.....	86 679
Et une capitalisation* de .....	21 669 750 €
Prix de souscription	250 €

Distributions trimestrielles 2019



\* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2019 x le prix de souscription de 250 €

LE PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019



**Acquis le 31 janvier 2019**

1 198 m<sup>2</sup> de bureaux à **DIJON Centre Gare** dans l'opération de restructuration de l'ancienne Tour Mercure rebaptisée SIGMA, labellisée BREAM

2 locataires :

Bouygues Bâtiment Nord Est

Magyar dont l'activité en France est la fabrication de citernes pour le transport de produits liquides



**Acquis le 15 mai 2019**

Un lot de bureaux de 356 m<sup>2</sup> loué à Predict, 46 places de parkings,

Et un terrain avec projet de construction d'un immeuble bois R+2 de 1 700 m<sup>2</sup>



**Acquis le 17 décembre 2019 en l'état futur d'achèvement**

Locaux d'activité de 336 m<sup>2</sup> à **CHAMBERY** dédiés au locataire GCI (Génie Civil Industriel, filiale d'Eiffage Construction)



**Acquis le 13 décembre 2019**

Un plateau de bureaux de 353 m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf à **RENNES** – Campus Ker Lann

Loué à COMEODE, spécialisé dans le logiciel BIM 3D de la construction pour une durée ferme de 6 ans



Acquis le 17 septembre 2014 :

Lot de bureaux de 546 m<sup>2</sup> à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à POLE EMPLOI pour une durée ferme de 9 années



Acquis le 28 novembre 2014 :

Locaux commerciaux de 111 m<sup>2</sup> à **NANCY**, loués à AMPLIFON, référence en matière d'audition, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes



Acquis le 12 juin 2015 :

Un lot de bureaux de 200 m<sup>2</sup> à **NANCY** – Plateau de Haye, loué à PHILIPS





Acquis le 30 juin 2015 :  
Lot de bureaux de 220 m<sup>2</sup> à **METZ** Face Musée Pompidou, loué à **BANQUE PALATINE** pour une durée ferme de 6 années



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



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



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



9 locataires



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



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



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



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





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



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



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



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



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



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



Apporté dans le cadre de la fusion  
 Un lot de bureaux de 124 m<sup>2</sup> à **NANTES** loués à un cabinet d'architectes sur une durée ferme de 6 ans



Apporté dans le cadre de la fusion  
 Lots de bureaux d'une surface de 1 038m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf à **NANTES – EUROPA** – 3 locataires  
 -Institut Les Hauts de Thibaudière, centre d'action médico social spécialisé auprès des enfants et adultes avec déficiences visuelles sévères, avec un bail de 9 ans  
 -L'espace de Lecture de la Ville de Nantes s'est installé dans les locaux en rez-de-chaussée  
 -Vitalliance, service d'aide à domicile



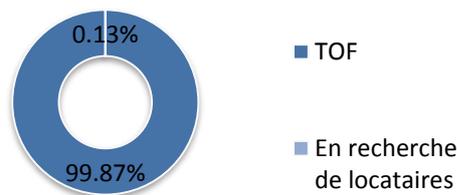
## EXPERTISES IMMOBILIERES (GALTIER VALUATION)

GALTIER VALUATION, expert immobilier externe en évaluation, nommé en Assemblée Générale a procédé à l'expertise des actifs de la SCPI. De son expertise, il en ressort une valeur totale des immeubles de 22 460 000 €, comprenant les immeubles détenus par les 3 SCI.

### TAUX D'OCCUPATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2019

Superficie globale (m <sup>2</sup> )	11 734 m <sup>2</sup> *
Superficie vacante (m <sup>2</sup> )	0 m <sup>2</sup>
Taux d'occupation physique annuel	99.87 %
Taux d'occupation financier annuel	99.87 %

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



### COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019 (EN % DES LOYERS)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers	TOTAL
PARIS						
REGION PARISIENNE						
PROVINCE	73%	17%	10%			100%
DOM-TOM						
ETRANGER						
<b>TOTAL</b>	<b>73%</b>	<b>17%</b>	<b>10%</b>			<b>100%</b>

## SURFACES DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

	Surface totale au 31.12.2019	Surfaces vacantes au 31.12.2019
« SOLVAY » à NANCY	958 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« MUSES » à METZ	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	1 010 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	802 m <sup>2</sup> *	0 m <sup>2</sup>
« LES GRANGES » à METZ	154 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« BRABOIS/ PREDICT » à NANCY	356 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SIGMA » à DIJON	1 198 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	139 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« SIKKENS » à ROUSSILLON	885 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI GRENOBLE.COM (100%)	2 302 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	186 m <sup>2</sup> **	0 m <sup>2</sup>
« ROKORIKO » à LYON	225 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« AGEMETRA » à LYON SUD	481 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	438 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« CAP SUD » à MARSEILLE	472 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« IMBRIKA » à NANTES	393 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« TAZIEFF » à NANTES	124 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« EUROPA » à NANTES	1 038 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
« KER LANN » à RENNES	353 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

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

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

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

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

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2019	17 335 800 €	5 273 000 €*	86 679	437	527 300 €	250 €
2018	5 005 800 €	1 613 250 €	25 029	174	161 325 €	250 €
2017	3 717 200 €	1 406 750 €	18 586	129	140 675 €	250 €
2016	2 591 800 €	966 750 €	12 959	86	96 675 €	250 €
2015	1 818 400 €	300 000 €	9 092	52	30 000 €	250 €
2014	1 578 400 €	1 023 000 €	7 892	35	102 300 €	250 €

\*Collecte de l'année sur les 3 SCPI – hors augmentation de capital liée à la fusion des 3 SCPI

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX DE LA PART	AU 31.12.2019	AU 31.12.2018
Prix de souscription	250 €	250 €
Variation du prix de la part	-	-
Dividende brut versé au titre de l'exercice	13.35 €	12.75 €
Taux de distribution sur la valeur de marché – VDM	5.33%	5.10%

## EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION

Année	Nb Parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2019	0	0	0	n/a	n/a
2018	10	0,04%	0	n/a	0,00 €
2017	10	0,08%	0	n/a	50,00 €
2016	0	0	0	n/a	n/a
2015	0	0	0	n/a	n/a
2014	0	0	0	n/a	n/a

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

## ACQUISITIONS

**-NANCY – BRABOIS**

Obtention du permis de construire le 28 avril 2020 sur le terrain acquis sur le pôle tertiaire de Brabois à Nancy  
Construction d'un immeuble bas carbone de 1 700 m<sup>2</sup> loués à l'école CESI pour une durée ferme de 11 ans et demi.  
Prix Acte en mains : 3 200 000 €  
Taux de rendement brut immobilier : 6,60%\*  
Livraison prévue 04/2021

**-GRENOBLE – FONTAINE**

Le 22 mai 2020 : Locaux d'activité et de production de 3467 m<sup>2</sup>.  
Bail commercial de 6 ans fermes depuis le 01/01/2019 avec SYMBIO, co-entreprise MICHELIN et FAURECIA qui conçoit, produit et commercialise des systèmes hydrogène pour véhicules légers et commerciaux, bus et camions, ainsi que pour divers autres formats de véhicules électriques  
Prix Acte en mains : 2 775 000 €.  
Taux de rendement brut immobilier : 8,5%\*.



\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**SOUS COMPROMIS**

**-LYON 6ème**

Signature le 19 février d'un compromis pour l'acquisition d'un lot de bureaux de 384 m<sup>2</sup> à Lyon 6<sup>ème</sup> loué à SQUARE, société de communication

Le locataire a fait valoir son droit de préemption dans le cadre de la loi Pinel laissant la possibilité au locataire d'acquérir son local. Le locataire devra avoir acquis les locaux pour le 16 juillet au plus tard. A défaut, notre SCPI se rendra acquéreur desdits locaux.

**CAP FONCIERES & TERRITOIRES ET COVID 19**

L'impact de la crise sanitaire sur gestion de la SCPI Cap Foncières & territoires est détaillé dans le paragraphe « Évènements significatifs postérieurs à l'exercice » du chapitre « Données financières » en page 19

**INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT**

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	0						0					
Montant total des factures concernées HT	0,00 €	16 667 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16 667 €	0,00 €	0,00€	41 915 €	0,00€	10 309 €	52 225 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	2,80%	0,00%	0,00%	0,00%	2,80%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	0,74%	3,00%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux						- Délais légaux					

## DONNEES FINANCIERES

### EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (SUR LA BASE DU NOMBRE DE PARTS AU 31/12/2019 : 86 679 PARTS)

	2019	En % du total des revenus	2018	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	17.55 €	100%	18.80 €	100%
Produits financiers avant prélèvement libératoire			-	
Produits divers			-	
<b>TOTAL REVENUS (1)</b>	<b>17.55 €</b>	<b>100%</b>	<b>18.80 €</b>	<b>100%</b>
Commission de gestion	0.97 €		1.14 €	6.06%
Autres frais de gestion	3.37 €		3.31 €	17.61%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.39 €		0.35 €	1.86%
Charges locatives non récupérables	-	-	-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>4.73 €</b>		<b>4.80 €</b>	<b>25.53%</b>
Amortissement net	-	-	-	-
- Patrimoine	-	-	-	-
- Autres	-	-	-	-
Provisions nettes (2)	-	-	-	-
- Pour travaux*	0.06 €	-	0.46 €	2.45%
- Autres			-	-
Intérêts d'emprunt	0.30 €		0.67 €	3.56%
<b>Sous total des charges internes</b>	<b>0,36 €</b>		<b>1.13 €</b>	<b>6.01%</b>
<b>TOTAL CHARGES (1)</b>	<b>5.09 €</b>		<b>5.93 €</b>	<b>31.54%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12.46 €</b>		<b>12.87 €</b>	<b>68.46%</b>
▪ Variation report à nouveau				
▪ Variation autres réserves				

(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 2019	Par part Exercice 2019	Global Exercice 2018	Par part Exercice 2018
<b>I – Compte de résultat</b>				
Produits de l'activité immobilière	1 535 323 €	17.71 €	470 518 €	18,80 €
Résultat d'exploitation	1 106 103 €	12.76 €	338 854 €	13,65 €
Résultat de l'exercice	1 077 373 €	12.43 €	322 047 €	12,87 €
<b>II – Valeurs bilancielle</b>				
Capital social	17 335 800 €	200.00 €	5 005 800 €	200,00 €
Total des capitaux propres	20 144 457 €	232.40 €	5 773 653 €	239,05 €
Total des placements immobiliers	19 815 198 €	228.60 €	5 138 408 €	205,30 €
<b>III – Patrimoine</b>				
Valeur comptable	20 144 457 €	232.40 €	5 773 653 €	230,68 €
Valeur de réalisation	20 866 422 €	240.73 €	5 983 196 €	239,05 €
Valeur de reconstitution	24 420 670 €	281.74 €	6 796 596 €	271,55 €

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).

**REMARQUE**

Fort de la fusion et sur la base du bilan au 31/12/2019 et des expertises GALTIER VALUATION, il a été constaté un écart de 11.26% entre le prix de souscription de 250 € et la valeur de reconstitution. Une augmentation du prix de souscription était donc envisagée à l'aube du 2ème trimestre.

Or, dans le contexte Covid-19, la Société de Gestion a décidé de décoter certains actifs, notamment commerciaux par rapport aux expertises GALTIER.

Il en ressort une valeur de reconstitution de 24 062 670 € soit 277.61 € / part, soit un écart de 9.94% après revalorisation du patrimoine.

Le Conseil de Surveillance, dans sa séance du 16 avril 2020 a approuvé la décision de la Société de Gestion de ne pas augmenter le prix de souscription.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

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 2019.

L'année 2019 a été riche en évolution pour notre SCPI, avec l'absorption de ses 2 sœurs, RHONE ALPES MEDIETRRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE à l'été 2019.

Le Conseil s'est réuni le 3 décembre 2019, réunion lors de laquelle la Société de Gestion nous a présenté un focus sur notre SCPI ainsi fusionnée et constatait déjà les effets bénéfiques en matière de collecte puisque, depuis l'obtention du nouveau visa de distribution le rythme de collecte s'est accru.

En complément, comme à chaque réunion le Conseil de Surveillance s'est fait présenter par la société de gestion :

- Les actions menées en matière de collecte,
- Les négociations en matière d'investissements puis les acquisitions réalisées,
- Un point administratif et financier

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 16 avril 2020 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2019, mais surtout de nous présenter un état des lieux de notre SCPI dans le contexte Covid-19.

Les éléments communiqués en toute transparence par la Société de Gestion ont permis de conforter le caractère rassurant de l'investissement en notre SCPI et la qualité de la gestion de Foncières & Territoires qui maintient une démarche proactive envers les locataires.

Concernant la valorisation du patrimoine de la SCPI, le Conseil de Surveillance a pris note d'une décote de certains actifs (notamment commerciaux) dans le contexte Covid 19 par rapport aux expertises immobilières qui ont été effectuées au 01/01/2020 par l'expert indépendant GALTIER.

Aussi, alors qu'il était constaté sur la base des comptes au 31/12/2019 et des expertises GALTIER, un écart de plus de 10% entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription, la Société de Gestion a repoussé l'augmentation du prix de souscription, tenant compte de la décote suite à Covid 19, l'écart entre valeur de reconstitution et prix de souscription étant finalement inférieur à 10%, conformément à la réglementation. Le Conseil a approuvé cette décision.

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 données financières de l'année 2019.

La qualité des investissements réalisés a permis à notre SCPI fusionnée de distribuer 5,33% de dividendes sur l'année, taux nettement supérieur à la moyenne des SCPI.

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.

Le Conseil de Surveillance a pris note qu'aucune nouvelle convention n'est intervenue sur l'exercice 2019 qui serait à soumettre à l'assemblée générale, comme indiqué dans le rapport du Commissaire aux Comptes.

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 désormais 9 membres.

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

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

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Le président Jean-Luc CHEVRY**

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à l'appel à candidature dans le bulletin d'informations du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les candidats au Conseil de Surveillance sont :

<b>ALPTIS</b> 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 Détient 2 042 parts en pleine propriété
<b>BLICQ Olivier</b>	Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Lille) Ancien membre des Conseils de Surveillance des SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE et OUEST CAP ATLANTIQUE depuis 3 ans. Détient 57 parts en pleine propriété et 81 parts en nue-propriété
<b>CACCIUTTOLO Christian</b>	Dirigeant UNEP (Paris) Associé fondateur et membre des Conseils de Surveillance des 3 SCPI de Foncières & Territoires depuis l'origine Détient 309 parts en pleine propriété
<b>CATTIN Michel</b>	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises (Pontarlier) Ancien Président du Conseil de Surveillance de SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE Détient 164 parts en pleine propriété et 133 parts en nue-propriété
<b>CHEVRY Jean-Luc</b>	Expert-comptable à la retraite et Conseil aux entreprises (Nancy) Président du Conseil de Surveillance de SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES Détient 188 parts en pleine propriété et 711 parts en usufruit
<b>DUQUENNE Olivier</b>	Chargé de sécurité immobilière (Lille) Ancien membre du Conseil de Surveillance de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE depuis 3 ans Détient 80 parts en pleine propriété
<b>GANDIT Pierre</b>	Cadre bancaire (Grenoble) Détient 130 parts en pleine propriété
<b>LEDUC Alexis</b>	Ingénieur Développement logiciel dans le secteur de la défense aérospatiale (Pontoise) Détient 20 parts en pleine propriété
<b>LOIE Frédéric</b>	Conseiller en gestion de patrimoine (Paris et Allemagne) Détient 10 parts en pleine propriété
<b>NUMA INVESTISSEMENTS</b> 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 Détient 758 parts en pleine propriété
<b>NUIRY Jean-Bernard</b>	Directeur Régional de la Fondation du patrimoine (Lyon) Ancien Président du Conseil de Surveillance de SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE Détient 50 parts en pleine propriété
<b>RICHE Jacques</b>	Conseiller en gestion de patrimoine (Paris) Détient 4 parts en pleine propriété
<b>ROSNOBLET Gabriel</b>	Expert-comptable (Lyon) Ancien membre du Conseil de Surveillance de la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE depuis l'origine Détient 187 parts en pleine propriété et 488 parts en nue-propriété
<b>VAN HOFF VAN DIJCK TIESSEN SC</b> Représentée par Henri TIESSEN	Investisseur privé dans plusieurs SCPI (Nancy) Détient 80 parts en pleine propriété

# COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'assemblée générale du 26 juin 2019 de la SCPI Nord Est Horizon a approuvé les termes du traité de fusion précédemment approuvés par les deux autres SCPI absorbées (Ouest Cap Atlantique et Rhône Alpes Méditerranée). La même assemblée a également accordé les pouvoirs nécessaires à la société de gestion afin qu'elle puisse constater, le 31 juillet 2019, la réalisation définitive de la fusion avec effet rétroactif au 1er janvier 2019.

Cette fusion a été réalisée en retenant comme valeur d'apport la valeur réelle au 31.12.2018 des actifs immobiliers apportés - Cette valeur est validée par les rapports d'expertise.

La SCPI Nord Est Horizon a changé de nom suite à la fusion pour SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES.

La fusion a entraîné la création de 40 558 parts pour échange avec les associés des 2 SCPI absorbées.

Hors création liée à la fusion, la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES a reçu des souscriptions pour 21 092 parts en 2019 soit :

- 4 218 K€ en capital
- 1 055 K€ en prime d'émission

La fusion a eu également pour incidence :

- une augmentation des immobilisations locatives de 8 875 K€ ;
- une augmentation des immobilisations financières contrôlées de 1 337 K€ ;
- la constatation d'une prime de fusion de 1 367 K€.

Au cours de l'exercice 2019, le patrimoine de la SCPI a évolué de la manière suivante :

- Acquisition par apport lors de la fusion de :

- des immeubles détenus par la SCPI OUEST CAP ATLANTIQUE pour 3 255 K€
  - des immeubles détenus par la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE pour 5 620 K€
  - des titres de participation détenus par la SCPI RHONE ALPES MEDITERRANEE pour 1 338 K€ ;
- Ces apports ont été faits à la valeur vénale.

- Acquisition de 4 ensembles immobiliers en 2019 :

- Un lot de bureaux et un terrain à NANCY (Brabois) pour 440 K€;
- Des lots de bureaux à DIJON (Sigma) pour 2 630 K€ (dont 268 K€ en immobilisations en cours au 31.12.2018);
- Un lot de bureaux à NANTES (Europa) pour 364 K€
- Un lot de bureaux à RENNES (Ker Lann) pour 685 K€

-Acquisition du solde des parts de la SCI GRENOBLE.COM à son co-associé pour 400 K€

-Immobilisations en cours pour 471 650 € correspondant à des locaux d'activité sur CHAMBERY pour 357 K€ et 115 K€ au projet de construction sur NANCY Brabois.

-Cession du lot de bureaux à SCHILTIGHEIM (Strasbourg - 19 Europe) au prix de 245 K€. La VNC (valeur nette comptable) de l'immeuble à l'actif, des meubles et des aménagements attachés était de 230 K€.

## EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Conformément à l'article 833-2 du PCG, voici des informations sur les impacts pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES de l'épidémie COVID 19.

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. Il est rappelé que la France a été confinée du 13 mars au 12 mai 2020. Dans ce contexte, la Société de Gestion apporte les précisions suivantes relatives à l'impact de Covid 19 sur la gestion de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES :

- Les actifs détenus par la SCPI sont essentiellement tertiaires et bien placés.

Il est rappelé que les actifs les plus touchés du point de vue économique par Covid 19 sont les commerces et les hôtels.

La SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES détient une faible part de commerces (10%). Son patrimoine est essentiellement constitué de bureaux (67%), une trentaine de lots, pour l'essentiel en copropriété, dans des immeubles bien situés dans des métropoles dynamiques.

- Peu d'activités de locataires ont été identifiées comme étant directement impactables par la crise Covid 19, comme en témoigne la cartographie des risques locatifs actualisée par la société de gestion le 1er avril 2020 (en % des loyers) :

-74% des loyers du T2 seraient assurés,

-16% sont qualifiés de risque moyen ;

-10% en risque élevé.

De la démarche pro-active envers les locataires, il en ressort un report 2 mois de loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre (étalé sur les 3<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> trimestres, protocole avec 8 locataires sur les 40.

-Aucune demande de retrait n'a été enregistrée sur la période.

Au 31/03/2020, le niveau de trésorerie de la SCPI s'élève à : 3 513 K€.

De plus, les échéances de prêt du 2<sup>ème</sup> et du 3<sup>ème</sup> trimestre ont été reportés, sans aucun surcoût pour la SCPI.

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

### Principes et conventions générales

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

-aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices

-aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

### 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

#### Placements immobiliers

Les immeubles locatifs détenus directement ou indirectement 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 détenus de manière directe ou indirecte et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation". La valeur vénale résulte d'une expertise réalisée par la société GALTIER VALUATION.

#### *Placements immobiliers acquis dans le cadre de la fusion*

Les immeubles locatifs détenus de manière directe ou indirecte sont inscrits dans la colonne "valeurs bilanciennes" 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

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

Conformément au traité de fusion, la société de gestion a choisi de procéder aux opérations suivantes :

- imputer sur la prime de fusion, les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite Fusion ;
- imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la Fusion du chef de RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- imputer sur cette prime la reconstitution du "report à nouveau" à hauteur d'un montant total en euros pour l'ensemble des parts nouvellement créées de l'entité fusionnée calculé en fonction du nombre de parts sociales nouvelles effectivement créées ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2018 provenant RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;

- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de RHONE ALPES MEDITERRANNE et OUEST CAP ATLANTIQUE ;
- porter à ce compte tout excédent d'actif net résultant de la consistance définitive des éléments d'actifs apportés et de passifs pris en charge, à la Date de Réalisation par rapport à la consistance desdits éléments résultant du Traité ;
- utiliser le compte de prime de fusion à toute autre affectation dès lors que la réglementation le prévoit.

Le montant net de la prime de fusion s'établit à 1 367 K€, et 99 K€ de frais ont été ainsi au total prélevés sur cette prime de fusion conformément au traité de fusion.

### **Provisions pour gros entretien**

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

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

### **Autres informations**

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

- Commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 527 300 €
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 83 690 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 42 941 € (dont 17 500 € liés à la fusion).

## ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

	Au 31 décembre 2019		Au 31 décembre 2018	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes)	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	16 836 111 €	17 320 000 €	4 055 461 €	4 270 000 €
Installations et agencements	837 €	-	14 947 €	-
Immobilisations en cours	471 650 €	471 650 €	268 000 €	268 000 €
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretien	- 33 473 €	- 33 473 €	- 28 193 €	- 28 193 €
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	2 540 072 €	2 778 984 €	800 000 €	809 952 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>19 815 198 €</b>	<b>20 537 161 €</b>	<b>5 110 215 €</b>	<b>5 319 759 €</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	121 419 €	121 419 €	23 339 €	23 353 €
Autres créances	592 843 €	592 843 €	86 657 €	86 657 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement disponibles</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 779 955 €	1 779 955 €	1 475 598 €	1 475 598 €
<b>TOTAL III</b>	<b>2 494 216 €</b>	<b>2 494 216 €</b>	<b>1 585 593 €</b>	<b>1 585 593 €</b>

<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-1 608 396 €	-1 608 396 €	-824 544 €	-824 544 €
Dettes d'exploitation	-556 560 €	-556 560 €	-97 612 €	-97 612 €
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL IV</b>	<b>-2 164 956 €</b>	<b>-2 164 956 €</b>	<b>-922 156 €</b>	<b>-922 156 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunt)	-	-	-	-
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>20 144 457 €</b>		<b>5 773 653 €</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine</b>		<b>20 866 421 €</b>		<b>5 983 196 €</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	5 005 800 €		12 330 000 €	17 335 800 €
Capital en cours de souscription				
+/- values sur capital				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	1 156 700 €		1 054 600 €	2 211 300 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion			1 367 199 €	1 367 199 €
Prélèvement sur prime d'émission	-670 306 €		- 709 768 €	- 1 380 075 €
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart d'évaluation	-			
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-			
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-			
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles	-		15 301 €	15 301 €
Réserves	+142 486 €		+66 634 €	+209 120 €
Report à nouveau	-			
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>+322 047 €</b>	<b>-322 047 €</b>	<b>+ 1 077 373 €</b>	<b>1 077 373 €</b>
Acomptes sur distribution	-183 074 €		-691 561 €	-691 561 €
Distribution exercice				
<b>Total général</b>	<b>5 773 653 €</b>			<b>20 144 457 €</b>

## COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2019

	Au 31/12/2019		Au 31/12/2018	
<b>Produits immobiliers</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
Loyers	+	1 134 655 €	+	356 303 €
Charges refacturées	+	262 144 €	+	85 694 €
Produits des participations contrôlées	+	124 417 €	+	28 522 €
Produits annexes				
Reprises de provisions	+	14 106 €		
Transferts de charges immobilières				
<b>Total I (produits immobiliers)</b>	<b>+</b>	<b>1 535 323 €</b>	<b>+</b>	<b>470 518 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	-	226 690 €	-	59 559 €
Travaux de gros entretien	-	14 106 €	-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	19 675 €	-	8 814 €
Provisions gros entretien	-	5 440 €	-	11 545 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	-	6 504 €	-	1 119 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-		-	
<b>Total II (Charges immobilières)</b>	<b>-</b>	<b>272 415 €</b>	<b>-</b>	<b>81 037 €</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)</b>	<b>+</b>	<b>1 262 908 €</b>	<b>+</b>	<b>389 481 €</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
<b>Produits d'exploitation</b>	+		+	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		+	
Reprise de provision d'exploitation	+		+	
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+	803 778 €	+	169 911 €
Produits divers de gestion courante	+	25 €	+	46 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+		+	
<b>Total I (produits d'exploitation)</b>	<b>+</b>	<b>803 803 €</b>	<b>+</b>	<b>169 957 €</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	527 300 €	-	161 325 €
Honoraires de gestion	-	83 690 €	-	28 504 €
Charges d'exploitation de la société	-	349 615 €	-	30 755 €
Diverses charges d'exploitation	-	2 €	-	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-		-	
<b>Total II (Charges d'exploitation)</b>	<b>-</b>	<b>960 607 €</b>	<b>-</b>	<b>220 584 €</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)</b>	<b>-</b>	<b>156 804 €</b>	<b>-</b>	<b>50 627 €</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	-	25 261 €	-	16 807 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-	268 €	-	
Autres charges financières	-	201 €	-	
Dépréciations	-		-	
<b>Total II (Charges financières)</b>	-	25 730 €	-	16 807 €
<b>RÉSULTAT FINANCIER C (I – II)</b>	-	25 730 €	-	16 807 €
<b>Produits exceptionnels</b>				
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	+		+	
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+	
<b>Total I (produits exceptionnels)</b>	+			
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	-	3 000 €	-	
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-	
<b>Total II (charges exceptionnelles)</b>	-	3 000 €		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)</b>	-	3 000 €	+	
<b>RESULTAT NET (A+B+C+D)</b>	+	1 077 373 €	+	322 047 €

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

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives*</b>				
Habitation				
Bureaux (y compris aménagements)	15 240 195 €	15 744 871 €	3 625 409 €	3 764 952 €
Locaux d'activités	1 540 000 €	1 560 000 €	1 060 000 €	1 080 000 €
Commerces	2 595 988 €	2 794 114 €	185 000 €	235 000 €
Entrepôts				
<b>Total</b>	<b>19 376 183 €</b>	<b>20 098 985 €</b>	<b>4 870 409 €</b>	<b>5 079 952 €</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Habitations			-	-
Bureaux	115 000 €	115 000 €	268 000 €	268 000 €
Locaux d'activités	356 650 €	356 650 €	-	-
Commerces			-	-
Entrepôts			-	-
<b>Total</b>	<b>471 650 €</b>	<b>471 650 €</b>	<b>268 000 €</b>	<b>268 000 €</b>
<b>Total général</b>	<b>19 847 833 €</b>	<b>20 570 635 €</b>	<b>5 138 409 €</b>	<b>5 347 952 €</b>

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

## LISTE DES ACTIFS :

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition
« SOLVAY » à NANCY	17/09/2014 + 28/11/2014 + 12/06/2015 + 06/12/2015	958 m <sup>2</sup>	199 Rue Julie Victoire Daubié 54000 NANCY	1 938 361 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m <sup>2</sup>	Av François Mitterrand/1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m <sup>2</sup>	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE*	27/12/2017	802 m <sup>2</sup> *	21 Avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	800 000 €
« LES GRANGES » à METZ	13/12/2018	154 m <sup>2</sup>	1 B Rue de Courcelles 57000 METZ	294 000 €
« BRABOIS » à NANCY	15/05/2019	356 m <sup>2</sup>	19 Avenue de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	440 000 €
« SIGMA » à DIJON	31/01/2019	1 198 m <sup>2</sup>	13 Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 DIJON	2 629 550 €

« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	02/2015	139 m <sup>2</sup>	109 avenue de Genève 74000 ANNECY	480 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	06/2015	885 m <sup>2</sup>	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €
SCI GRENOBLE.COM (100%)	12/2015	2 302 m <sup>2</sup>	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE	875 989 €
SCI 35 PLACE BELLECOUR (60,37%)	07/2016	186 m <sup>2</sup> **	35 place Bellecour 69002 LYON	861 855 €
« ROKORIKO » à LYON	12/2016	225 m <sup>2</sup>	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €
« AGEMETRA » à LYON SUD	06/2017	481 m <sup>2</sup>	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	02/2018	438 m <sup>2</sup>	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	341 m <sup>2</sup> et 131 m <sup>2</sup>	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m <sup>2</sup>	74 boulevard de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €
« TAZIEFF » à NANTES	01/03/2018	124 m <sup>2</sup>	28 rue des Collines 44000 NANTES	235 000 €
« EUROPA » à NANTES	29/03/2018 + 29/04/2019	1 038 m <sup>2</sup>	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES	2 264 200 €
KERR LANN à RENNES	13/12/2019	353 m <sup>2</sup>	22 Rue Blériot 35170 BRUZ	685 000 €

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

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

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

## DETAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES (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	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société
				Brute	Nette					
<b>A. Renseignements détaillés</b>										
-Filiales détenues à + de 50%										
SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000	188	69.57	800 000				144 782	34 488	33 183
SCI GRENOBLE.COM	735 000	46 646	100.00	875 988				204 095	101 471	70 329
SCI 35 PLACE BELLECOUR	1 350 000	3 228	60.37	861 855				74 019	35 228	20 906
-Participations détenues entre 10 et 50%										
<b>B. Renseignements globaux</b>										
-Filiales non reprises en A										
-Participations non reprises en A										

SCI F&T 21 EUROPE (détenue à 69.6%)	Clôture au 30/09/2019	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 566 340 €	1 650 000 €**
Dettes	561 309 €	561 309 €
Autres actifs	145 157 €	145 157 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 150 188 €</b>	<b>1 183 848 €</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2019

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

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)	Clôture au 30/09/2019	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 782 532 €	2 020 000 €**
Dettes	1 046 893 €	1 046 893 €
Autres actifs	46 007 €	46 007 €
<b>TOTAL</b>	<b>781 646 €</b>	<b>1 019 114 €</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2019

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

SCI 35 PLACE BELLECOUR (détenue à 60.37%)	Clôture au 30/09/2019	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 297 889 €	1 470 000 €**
Dettes	40 569 €	40 569 €
Autres actifs	95 908 €	95 908 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 353 228 €</b>	<b>1 525 339 €</b>

\*Bilan clôturé au 30/09/2019

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

## COMPTES ET ANNEXES AU 31.12.2019

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2019
Terrains et constructions locatives	4 055 461 €	12 993 750 €	213 100 €	16 836 111 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	14 947 €		14 110 €	837 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier		2 488 €	2 488 €	-
Immobilisation en cours	268 000 €	471 650 €	268 000 €	471 650 €
Titres de participation immobilière	800 000 €	1 740 072 €	-	2 540 072 €
	<b>5 138 409 €</b>	<b>15 207 960 €</b>	<b>497 699 €</b>	<b>19 848 671 €</b>

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2018	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2019
Provisions pour gros entretien (1)	28 193 €	19 386 €	14 106 €	33 473 €
Provisions pour créances douteuses (2)	-	-	-	-
Provisions pour litiges et risques (2)	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	<b>28 193 €</b>	<b>19 386 €</b>	<b>14 106 €</b>	<b>33 473 €</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	121 419 €	121 419 €	-
Créances fiscales	317 224 €	317 224 €	-
Débiteurs divers	275 619 €	275 619 €	-
	<b>714 261 €</b>	<b>714 261 €</b>	<b>-</b>

Etat des dettes	Montants bruts	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine	802 537 €	51 800 €	261 060 €	489 677 €
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	556 888 €	37 277 €	197 482 €	322 129 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	248 971 €	248 971 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	288 372 €	288 372 €		
Dettes fiscales (TVA)	14 047 €	14 047 €		
Autres impôts taxes et assimilés	24 821 €	24 821 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	222 499 €	222 499 €		
Autres dettes	6 821 €	6 821 €		
	<b>2 164 956 €</b>	<b>894 608 €</b>	<b>458 542 €</b>	<b>811 806 €</b>

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

**ENGAGEMENTS HORS BILAN****Dettes garanties par des sûretés réelles**

(PCG Art. 531-2/9)

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 356 888 €

**Détail des dettes garanties par des sûretés réelles**

Emprunt du 22/03/2018 - CREDIT AGRICOLE LORRAINE

Montant initial de cette garantie	: 600 000 €
Montant restant dû en capital	: 556 888 €
Date de fin d'échéance de la garantie	: 15/03/2033
Nature de la sûreté réelle	: Privilège de prêteur de deniers sur l'ensemble immobilier à hauteur de 600 000 €

Emprunt du 15/02/2019- CREDIT AGRICOLE LORRAINE

Montant initial de cette garantie	: 800 000 €
Montant restant dû en capital	: 800 000 €
Date de fin d'échéance de la garantie	: 10/02/2035
Nature de la sûreté réelle	: Hypothèque et privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble pour 800 000 €

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31/12/2019)

A l'assemblée générale de 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 16 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 des commissaires 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note de l'annexe « *Faits caractéristiques de l'exercice* » concernant les principales caractéristiques de l'opération de fusion avec les SCPI Rhône Alpes Méditerranée et Ouest Cap Atlantique.

## 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 « valeur estimée » 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Vérifications spécifiques

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

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

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 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 le 16 juin 2020 par la Société de Gestion.

### Responsabilités des commissaires 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.

*Fait à Saint-Herblain et Nancy, le 18 juin 2020*

**Les commissaires aux comptes,**

**MAZARS**  
Arnaud LE NEEN

**BATT AUDIT**  
Pascal FRANCOIS

# RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Exercice clos le 31/12/2019)

---

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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

*Fait à Saint-Herblain et Nancy, le 18 juin 2020*

**Les commissaires aux comptes,**

**MAZARS**  
Arnaud LE NEEN

**BATT AUDIT**  
Pascal FRANCOIS

# LES RESOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

---

## PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

## DEUXIEME RESOLUTION

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

## TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2019.

## QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	1 077 372,72 €
Autres réserves	209 119,78 €
<b>Total distribuable</b>	<b>1 286 492,50 €</b>
Acompte de dividendes versés en 2019	691 560,86 €
<b>Solde à affecter</b>	<b>594 931,64 €</b>
Acompte de dividendes versé en 2020 (T4)	267 968,61 €
<b>Autres réserves</b>	<b>326 963,03 €</b>

Suite à cette affectation le solde du compte « Autres réserves » est créditeur de 326 963,03 €

## CINQUIEME RESOLUTION

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

**SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2019 à :

- Valeur comptable	20 144 457 €	Soit 232.40 € par part
- Valeur de réalisation	20 866 421 €	Soit 240.73 € par part
- Valeur de reconstitution	24 420 670 €	Soit 281.74 € par part

**SEPTIEME RESOLUTION**

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

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

**HUITIEME RESOLUTION**

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 2023, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Liste des candidats :

**Associés personnes physiques****Olivier BLICQ**

Né le 12/11/1957

Domicilié : 26 rue Rabelais 59000 LILLE

Profession : Investisseur privé

Détenant : 57 parts en PP et 81 parts en NP

**Christian CACCIUTTOLO**

Né le 23/04/1959

Domicilié : 8 rue Pasteur 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS

Profession : Dirigeant UNEP

Détenant : 309 parts en PP

**Michel CATTIN**

Né le 20/12/1948

Domicilié : 1 rue du Chalet – Le Souillot – 25270 CHAPELLE D'HUIN

Profession : Consultant en stratégie d'entreprise

Détenant : 164 parts en PP et 133 parts en NP

**Associés personnes morales****ALPTIS ASSURANCES**

Représentée par Jean-Paul BABEY

Siège social : 25 cours Albert Thomas  
69003 Lyon

RCS Lyon 335 244 489

Détenant : 2042 parts

Objet social : Courtage et gestion d'assurances

**NUMA INVESTISSEMENTS**

Représentée par Patrick WOLFF

Siège social : 50 bis rue du Chemin Blanc  
54000 Nancy

RCS Nancy 342 182 797

Détenant : 758 parts

Objet social : Acquisition et aménagement de terrains

**SOCIETE CIVILE VAN HOFF-VAN DIJCK-TIESSEN**

Représentée par Henri TIESSEN

Siège social : 14 allée des Poiriers 54520 LAXOU  
RCS Nancy 879 835 080

Détenant 80 parts

Objet social : Acquisitions immobilières

**Jean-Luc CHEVRY**

Né le 17/10/1953

Domicilié : 12 rue du chemin du Rupt d'Adoué 54690 LAY ST CHRISTOPHE

Profession : Conseil en entreprise

Détenant : 188 parts en PP et 711 parts en US

**Olivier DUQUENNE**

Né le 30/12/1971

Domicilié : 63 rue Henri Ghesquière 59160 LHOMME

Profession : Chargé de sécurité immobilière

Détenant : 80 parts en PP

**Pierre GANDIT**

Né le 11/03/1959

Domicilié : 18 chemin de la Pallud 38700 LA TRONCHE

Profession : Cadre bancaire

Détenant : 130 parts en PP

**Alexis LEDUC**

Né le 04/12/1989

Domicilié : 9 rue de la Sellerie 95300 PONTOISE

Profession : Ingénieur développement logiciel

Détenant : 20 parts en PP

**Frédéric LOIE**

Né le 08/09/1977

Domicilié : Neuerburgstrasse 4C KOELN (Allemagne)

Profession : Conseiller en Gestion de Patrimoine

Détenant : 10 parts en PP

**Jean-Bernard NUJRY**

Né le 03/12/1946

Domicilié : 12 place Carnot 69002 LYON

Profession : Retraité (cadre promotion immobilière)

Détenant : 50 parts en PP

**Jacques RICHE**

Né le 10/07/1959

Domicilié : 28 rue Pauline Borghese 92200 NEUILLY SUR SEINE

Profession : Conseiller en Gestion de Patrimoine

Détenant : 4 parts en PP

**Gabriel ROSNOBLET**

Né le 07/05/1956

Domicilié : 81 route du Bois d'Ars 69760 LIMONEST

Profession : Expert-comptable

Détenant : 187 parts en PP et 488 parts en NP

**NEUVIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'expert immobilier GALTIER VALUATION, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de 5 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle de 2025, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

**DIXIEME RESOLUTION**

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



---

**SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES**

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

**FONCIERES & TERRITOIRES**

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

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

Tel : 09 70 650 410

---