

#1 / 2026

## L'AGILITÉ POUR GARDER LE CAP

Dans le contexte actuel, la Société de Gestion Foncières & Territoires se distingue par sa réactivité dans la relation avec les locataires, une écoute active de leurs besoins pour offrir des solutions sur mesure... afin d'assurer la performance de la SCPI.

### CHIFFRES-CLÉS

au 31/03/26

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

110

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

116

PERFORMANCE  
GLOBALE  
ANNUELLE 2025  
(EN %)

6,24\*

DIVIDENDE PAR  
PART AU T1 2026  
(EN €)

3,90

PRIX DE  
PART (EN €)

260

\* Performance globale annuelle = [Dividende brut année N + (prix de part 1/1/année N+1 - prix de part 1/1/année N)] / prix de part 1/1/année N



Le début d'année 2026 ressemble aux années précédentes avec son lot de guerres et de tensions géopolitiques qui ont un impact économique indéniable sur les entreprises françaises et européennes ainsi que sur l'ensemble des agents économiques.

Face à ces incertitudes, à l'augmentation des prix de l'énergie, à l'allongement des délais d'acheminement des produits et marchandises importées en Europe, nous constatons qu'un grand nombre d'entreprises sont dans l'expectative : leurs prises de décisions d'investissement

prennent plus de temps, ce qui impacte notre matière immobilière. Pour notre SCPI Cap Foncières & Territoires, cela se traduit par les **adaptations** suivantes :

- En matière d'investissements, **notre sourcing** s'oriente sur des **activités économiques de pointe, dans la Tech, la Défense** (notons par exemple notre locataire NAVAL GROUP),

les produits de consommation de demain, mais également sur les **activités de maintenance** qui disposent de contrats long terme avec leurs clients (par exemple notre locataire VINCI ENERGIES).

Nous avons également poursuivi notre prospection d'investissement sur des activités liées à **la santé, le sport et la formation** ; nous étudions également des **unités de production industrielles**.

- Concernant l'activité de gestion, nous constatons que les décisions de déménagement de nos clientes, les entreprises, dans le cadre d'une location ou d'une acquisition, prennent plus de temps qu'auparavant. Nous suivons de près **l'évolution de leurs besoins** et cherchons à adapter nos propositions immobilières pour y répondre.

Nous adaptons également notre offre de locaux en proposant à nos futurs locataires de s'inscrire dans des schémas de **location avec promesse de vente** dans un délai de trois à cinq ans. Ceci permet notamment de générer un meilleur

investissement des locataires dans leurs immeubles avec la perspective d'en devenir propriétaires.

- Plusieurs locataires de petites surfaces nous sollicitent pour **acquérir leurs lots**. J'ai la conviction qu'il n'y a pas de meilleur client qu'un locataire de longue date, qui connaît parfaitement son unité de production et qui envisage de l'acquérir ; c'est pour cela que nous allons étudier en 2026, plusieurs projets de cession à des locataires historiques.

Dans cette époque volatile, sans certitudes, l'important est de savoir s'adapter : aux nouvelles activités économiques, aux nouvelles demandes de typologie de locaux, aux nouveaux montages financiers demandés par nos clients.

**Chez Foncières & Territoires, depuis bientôt 30 ans, nous faisons preuve d'agilité tout en gardant le cap...**

Frédéric DURAND

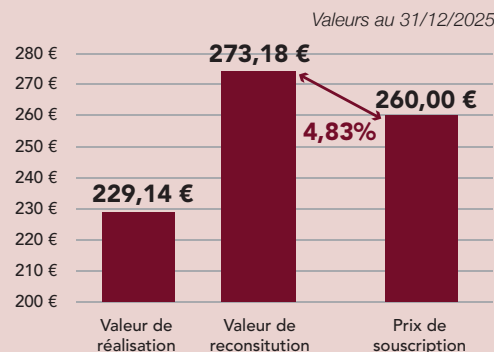
## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

### VALEUR DU PATRIMOINE



De l'expertise du patrimoine par GALTIER VALUATION, il ressort une valeur totale des immeubles de **109 210 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les deux SCI dans lesquelles la SCPI a une participation. À patrimoine constant, celui-ci s'est déprécié de 0.04%. Les actifs acquis en 2025 se sont quant à eux appréciés de 4.93% par rapport à leur valeur d'acquisition.

Sur la base des comptes sociaux de CAP FONCIERES & TERRITOIRES au 31/12/2025 et des expertises immobilières, il ressort une valeur de reconstitution de 273.18 €, supérieure de 4.83% du prix de souscription.



## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 31/03/2026

Nombre d'associés : 2 166

Nombre de parts : 426 867

Capital social : 84 773 400 €

Capitalisation : **110 205 420 €**

DU 01/01/2026 AU 31/03/2026

Émissions de parts nouvelles : 6 897

Nombre de parts cédées de gré à gré : 0

Souscriptions compensées par des retraits : 1 812

Demandes de retraits en suspens : 0

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

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 6,10 %

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 10 ans : 5,74 %

Distribution : un dividende de 3,90 €/part, pour une jouissance complète sur le trimestre

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup> :

le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période

Taux d'endettement : 14,17 %

Valeur de réalisation : 229,14 € (au 31/12/2025)

Valeur de reconstitution : 273,18 € (au 31/12/2025)

Taux de distribution <sup>3</sup> 2025 : 6,24 %

Performance globale annuelle 2025 : 6,24 % <sup>4</sup>

### Fiscalité

Valeur IFI 2026 : 225,89 € / part

(1) TRI : Source ASPIM : exprime sur une longue période (5, 10, 15 ou 20 ans) la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

(2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

(3) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(4) Performance globale annuelle = [Dividende brut année N + (prix de part 1/1/année N+1 - prix de part 1/1/année N)] / prix de part 1/1/année N

(5) Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupations facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.



## Données locatives

Nombre de locataires : 116

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>5</sup>  
au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 : 96,19 %

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>5</sup>  
2025 : 97,52 %

Taux de recouvrement au 1<sup>er</sup> trimestre : 100 %

Locations/relocations :



### VOIRON / CHAMPFEUILLET

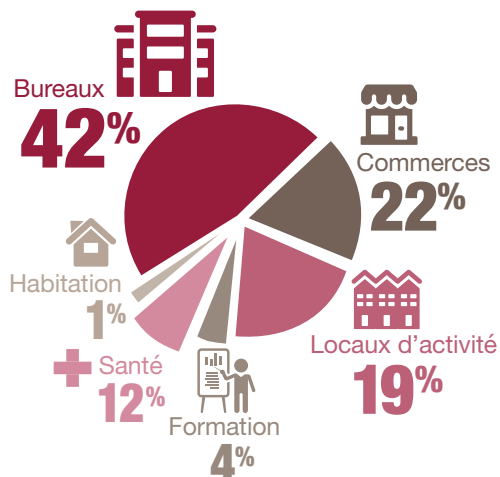
Local d'activité de 156 m<sup>2</sup> loué à TRANSPRESS, activité de transports à compter du 16/03/2026

Locaux vacants :

- 1 lot de bureaux de 112 m<sup>2</sup> à Metz – **sous compromis**, cession prévue le 30/06
- 1 cellule commerciale de 139 m<sup>2</sup> à Annecy – **en cours de cession**
- 1 lot de bureaux 856 m<sup>2</sup> à Grenoble / Ypsilon **en cours de négociation avancée** pour une prise à bail de la totalité du plateau
- 1 local commercial de 67 m<sup>2</sup> à Grenoble
- 1 local professionnel / commerce de 110 m<sup>2</sup> à Nancy
- 2 lots de bureaux pour une surface globale de 755 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- 1 lot de bureaux de 220 m<sup>2</sup> à Metz
- 2 lots de bureaux pour une surface globale de 292 m<sup>2</sup> à Thionville
- 1 lot de bureaux de 230 m<sup>2</sup> à Rouen
- 1 lot de bureaux de 341 m<sup>2</sup> à Marseille

Renouvellement de baux : sans objet

## Répartition des actifs



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### NANTES

LE 18/03/2026

Acquisition d'un ensemble immobilier neuf de 3 lots de commerces et formation d'une surface globale de 944 m<sup>2</sup>.  
Multilocataires.

Montant de l'investissement : 3 M€  
Taux de rendement immobilier : 6.91%



L'École Supérieure de la Banque, reconnue dans le domaine de la formation bancaire.



Caisse d'Épargne, acteur historique de la banque de proximité en France.



Pro BTP, premier groupe de protection sociale du secteur du BTP en France.

## SUIVI DES ACQUISITIONS



### NANCY - OMEXOM

La construction des locaux d'activité pour le locataire OMEXOM – VINCI ENERGIES avance plus vite que prévu. Sauf contre-temps, la livraison devrait intervenir le 17 juillet.



### LILLE - OTERA

Les travaux d'amélioration de notre actif acquis mi 2025 sont en cours. La phase de couverture est achevée, avec la mise en œuvre d'une solution technique sur mesure permettant d'améliorer la performance thermique du bâtiment sans reprendre la structure métallique existante. La prochaine étape consiste à modifier le bardage.



## EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE

**NORMANDIE** : locaux d'activité industrielle

**NORD** : VEFA locaux dédiés au sport

**ALSACE** : locaux d'activité médicale

Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

## Mémo-info

### SCPI à capital variable

Valeur de part = 260 €

(200 € de nominal / 60 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant la souscription



Visa de distribution AMF N°19-22 du 17 sept. 2019

La documentation réglementaire à jour  
est disponible sur notre site internet

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

### Souscription des parts

Valeur de part = 260 € (200 € de nominal /  
60 € de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €.

Délai de jouissance : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois  
suivant la souscription.

### Retrait et cession des parts

#### PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait correspond au prix de souscription  
diminué de la commission de souscription  
hors taxe de 8 % :

Prix de souscription : 260,00 €

– Commission de souscription : 20,80 €

= Prix de retrait : 239,20 €.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses  
parts au premier jour du mois de l'inscription de  
son retrait sur le registre des associés.

#### CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les conditions de la transaction sont librement  
débatues entre cédant et cessionnaire. En  
plus du prix de cession il y a lieu de prévoir les  
droits d'enregistrement et les frais de dossier  
à la charge des acheteurs, donataires ou ayant  
droits.

L'inscription se fait sur présentation d'une déclaration  
de transfert comportant le nombre de  
parts cédées, ou transférées et indiquant les  
noms, prénoms et adresse du cédant et du cessionnaire,  
signée par le cédant et le cessionnaire  
(ou des parties concernées par le transfert ou la  
mutation), ou le cas échéant d'une copie certifiée  
de l'acte notarié ou d'une attestation notariée de  
propriété comportant les mêmes indications.

Le cédant remettra les certificats nominatifs  
représentant les parts cédées ainsi qu'un  
justificatif du paiement au Trésor Public des droits  
d'enregistrement.

La SCPI ne garantit ni le retrait ni la cession de  
parts.  
L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

### Régime fiscal applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu

Il est rappelé que les associés sont imposés sur  
les résultats de la SCPI et non sur les dividendes  
perçus.

Les informations qui suivent sont communiquées  
en fonction des dispositions applicables  
au 1<sup>er</sup> janvier 2026, sous réserve de toutes modifications  
législatives ultérieures.

#### REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables  
à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des  
revenus fonciers au niveau des associés  
selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements  
sociaux de 18,6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier  
2026. Le revenu foncier imposable de chaque  
associé correspond à sa quote-part des loyers  
et accessoires de loyers encaissés par la SCPI  
diminués des charges de propriété (les charges  
réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est  
imposable entre les mains de l'associé, que  
cette quote-part soit ou non effectivement distribuée  
par la SCPI à l'associé. La SCPI pouvant  
faire appel à la dette à hauteur de 30%, le revenu  
fiscal pourra être supérieur au revenu perçu.  
Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier »  
est applicable sous certaines conditions  
notamment de détention cumulée de parts de  
SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en  
location nu.

#### REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour les personnes  
physiques fiscalement domiciliées en France,

### Conseil de Surveillance

• **ALPTIS ASSURANCES**  
(Fabrice PESIN)  
Société d'assurances  
Président du Conseil

• **GANDIT Pierre**  
Cadre bancaire

• **NUMA INVESTISSEMENTS**  
(Patrick WOLFF)  
Foncières

• **RICHE Jacques**  
Conseiller en gestion de patrimoine

• **ROSNOBLET Gabriel**  
Expert Comptable

• **SOCIÉTÉ CIVILE SOGEFIC**  
(Dominique CHUPIN)  
Gestion de Valeurs Mobilières

• **SOCIÉTÉ CIVILE VAN HOFF-  
VAN DIJCK-TIESSEN**  
(Henri TIESSEN)  
Investisseur privé

Commissaire aux comptes  
**FORVIS MAZARS**

Expert immobilier  
**GALTIER EXPERTISES**

Dépositaire  
**ODDO BHF**

les revenus financiers, sauf exceptions, sont  
soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU)  
de 31,4% y compris les prélèvements sociaux  
de 18,6%.

Le prélèvement obligatoire non libératoire de  
12,8%, que la Société de Gestion prélève  
avant distribution est maintenu.

Toutefois, les associés personnes physiques  
appartenant à un foyer fiscal dont le revenu  
fiscal de référence de l'avant-dernière année  
précédant le paiement de ces revenus financiers  
est inférieur à 25 000 € pour les contribuables  
célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 €  
pour les contribuables soumis à une imposition  
commune, peuvent demander à être dispensés  
de ce prélèvement. Cette demande prend la  
forme d'une attestation sur l'honneur qui doit  
être adressée à la Société de Gestion chaque année  
au plus tard le 30 novembre, pour une prise  
en compte au titre de l'année suivante. Dans  
tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus  
financiers, les prélèvements sociaux, au taux de  
18,6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, prélevés  
par la Société de Gestion avant distribution et  
versés directement à l'Administration Fiscale.

#### PLUS VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les plus-values de cessions de parts constituent  
des plus-values immobilières taxées au taux  
proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements  
sociaux au taux de 18,6 % à compter  
du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

La plus-value brute (prix de cession – prix de  
revient frais et droits compris) bénéficie depuis  
le 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à  
la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;

- de 4 % la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le  
1<sup>er</sup> septembre 2013 également d'un abattement :

- de 1,65 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à  
la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;

- de 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention ;  
- de 9 % par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> année de  
détention.

#### DÉCLARATION ET PAIEMENT DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI

Il convient de dissocier le cas où l'associé a  
vendu ses parts sur le marché des parts (marché  
secondaire) ou de gré à gré :

- en cas de cession de parts sur le marché  
secondaire, la société de gestion est responsable,  
à l'occasion de l'enregistrement de la  
cession, de la déclaration, de l'acquiescement  
de l'impôt sur la plus-value correspondante,  
sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement.  
La déclaration de la plus-value immobilière  
éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé 2048 M.

- en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé  
est complètement responsable de sa déclaration  
fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa  
cession de parts à la société de gestion celle-ci  
est enregistrée et donc, la plus-value immobilière  
éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values  
immobilières qui excèdent 50 000,00 € sont  
soumises à une taxe spécifique supplémentaire.

#### IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les parts de SCPI doivent être comprises dans  
l'évaluation du patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année  
considérée en vue de la déclaration d'impôt  
sur la fortune.

La valeur IFI de la part tient compte uniquement  
de la quote part d'actifs immobiliers dans l'actif  
global de la SCPI.

En cas de démembrement, lorsqu'il s'agit d'un  
usufruit légal, il y a répartition de l'imposition  
entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en application  
de l'article 669 du CGI. Lorsqu'il s'agit  
d'un usufruit conventionnel, l'usufruitier est  
imposé pour la pleine propriété des parts.

#### INVESTIR EN SCPI COMPORTE DES RISQUES :

• **Le Risque de perte en capital** : L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés  
immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente  
souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution  
de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

• **Le Risque de liquidité** : Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à  
l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts. En  
cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez  
devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

• **Le Risque lié à l'effet de levier** : La SCPI pouvant avoir recours à l'endettement à hauteur de  
30% maximum de la valeur de ses actifs, le montant du dividende potentiel peut être amoindri  
en cas de vacance locative ».

• **Le risque immobilier** : Une baisse de la valeur est possible en cas de variation du marché  
immobilier.

foncières  
& territoires  
groupe axtom

Société de Gestion de Portefeuille  
RCS de Nancy B 412 374 894  
Agrément AMF n° GP-13000031  
en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013