

#1 / 2025

## FONCIÈREMENT ATTENTIFS À NOS LOCATAIRES

Ils vivent et se développent dans  
nos immeubles, et se les approprient.  
Pour la réussite de notre SCPI,  
ils sont au cœur de nos actions.  
Projection 2025 sur le top  
de nos locataires...



### CHIFFRES-CLÉS

au 31/03/25

Les performances passées  
ne préjugent pas  
des performances futures

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

101,6

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

105

TAUX DE  
DISTRIBUTION  
T1 2025

6,09%

PRIX DE  
PART (EN €)

260

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Nous vivons malheureusement une période géopolitique et économique extrêmement chahutée.

Ces incertitudes économiques

rendent plus complexes les décisions d'allocation d'investissement à court, moyen et long terme des investisseurs. Dans ce contexte je souhaite rappeler que l'investissement en immobilier d'entreprise et surtout en SCPI reste **un placement défensif, parfaitement adapté à la période actuelle**, car :

- les baux long terme signés avec des locataires de qualité agissent comme des amortisseurs de volatilité et permettent ainsi une stabilité des revenus sur plusieurs années ;
- l'indexation des loyers permet de suivre l'inflation ;
- l'investissement en SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES offre une triple mutualisation : des territoires différents, des locaux de natures différentes (locaux d'activités et de production, commerces, bureaux) et

des activités économiques plurielles. En conséquence, un taux de distribution de plus de 6 % pour notre SCPI reste très attractif.

### Le locataire est, selon moi, l'élément central du bon investissement immobilier et d'une SCPI de qualité.

Chez Foncières & Territoires, il est au cœur de notre attention : n'oublions pas que c'est à lui que nous devons les revenus de notre SCPI.

- Pour le locataire tertiaire, l'immeuble de bureaux est un lieu de travail, de rencontre des équipes, mais également un lieu de représentation de son entreprise.

Nos locataires apprécient particulièrement nos bâtiments labellisés, respectueux de l'environnement et produisant de l'énergie photovoltaïque.

- Les locaux d'activités et de stockage abritent, quant à eux, un process industriel de production ou de fabrication, en forte demande actuellement. Compte tenu des investissements conséquents effectués par cette typologie de locataires, ils

restent généralement longtemps dans nos immeubles.

- Le local commercial avec son fonds de commerce, reste le support principal de l'activité du commerçant.

Depuis 28 ans, et depuis nos trois sites de Lyon, Nantes et Nancy, nous visitons régulièrement nos locataires, nous les écoutons, nous suivons leurs actualités, leurs développements ou leurs questionnements et difficultés. Un locataire « accompagné » est un locataire qui reste plus longtemps dans nos immeubles, ce qui est important pour notre SCPI. Toute l'équipe de gestion s'y emploie quotidiennement.

Vous pourrez découvrir en première page de cette publication le top 10 de notre portefeuille de locataires : un beau palmarès, partagé par de belles marques et des entreprises solides qui font gagner les territoires. Je vous souhaite une bonne lecture de ce premier bulletin trimestriel de l'année 2025.

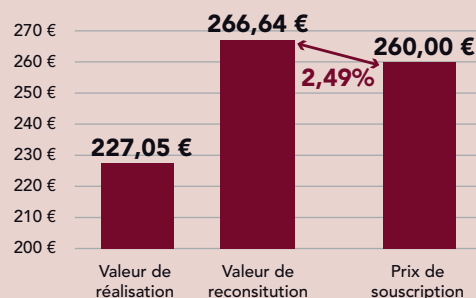
Frédéric DURAND

## VALEUR DU PATRIMOINE

De l'expertise du patrimoine par GALTIER VALUATION, il en ressort une valeur totale des immeubles de **82 510 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les deux SCI dans lesquelles la SCPI a une participation.

À patrimoine constant, celui-ci s'est apprécié de 0,46%. Les actifs acquis en 2024 se sont quant à eux appréciés de 2,30% par rapport à leur valeur d'acquisition.

Sur la base des comptes sociaux de CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES au 31/12/2024 et des expertises immobilières, il en ressort une valeur de reconstitution de 266,64 €, supérieure de 2,49% au prix de souscription.



## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 31/03/2025

Nombre d'associés : 1 935

Nombre de parts : 390 640

Capital social : 78 128 000 €

Capitalisation : **101 566 400 €**

DU 01/01/2025 AU 31/03/2025

Émissions de parts nouvelles : 10 907

Nombre de parts cédées de gré à gré : 20

Souscriptions compensées par des retraits : 1 088

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 : 6,08 %

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 10 ans : 5,65 %

Taux de distribution <sup>2</sup> : un dividende de 3,96 €/part, soit un taux de distribution de **6,09 %**

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>3</sup> :

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

Taux d'endettement : 1,66 %

Valeur de réalisation : 227,05 € (au 31/12/2024)

Valeur de reconstitution : 266,64 € (au 31/12/2024)

### Fiscalité

Valeur IFI 2025 : 216,52 € / 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) Taux de distribution : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part au 1<sup>er</sup> janvier.

(3) 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.

(4) 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 : 105

Taux d'occupation financier (TOF) <sup>4</sup> : 97,07 %

Taux de recouvrement au 4<sup>e</sup> trimestre : 99,74 %

WALB (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 31/12/2024 : 2,98 ans

Locaux vacants :

- 1 lot de 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- 2 lots pour 247 m<sup>2</sup> à Metz
- 1 lot pour 668 m<sup>2</sup> à Nancy
- 208 m<sup>2</sup> à Echirolles

Locations/relocations : sans objet

Renouvellement de baux :

Le 19/03/2025, renouvellement du bail (3/6/9 ans)

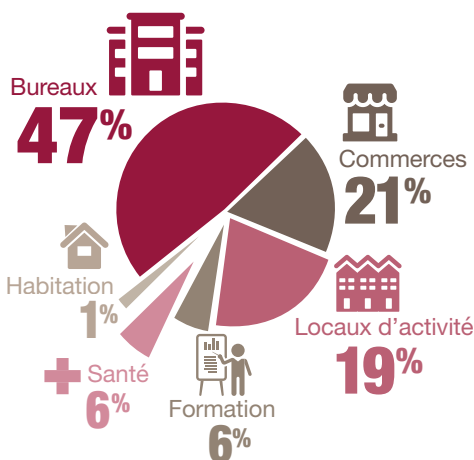
ARTANA sur 169 m<sup>2</sup> à STRASBOURG / SCI F&T 21

EUROPE, à effet du 01/07/2025.



## Répartition des actifs

(en % des loyers) au 31/12/2024



Un emplacement stratégique avec une dynamique olympique.

Au cœur d'un quartier en pleine effervescence, le programme PÉPITE s'impose comme une nouvelle destination commerciale incontournable, situé entre deux pôles majeurs de flux, le stade Pierre-Mauroy et le magasin Leroy Merlin, nouvelle génération. Une surface commerciale de 1 444 m<sup>2</sup>, 4 locataires dont Ninkasi, le célèbre concept lyonnais mêlant brasserie, musique et convivialité, un restaurant japonais et un cabinet d'orthodontie.

Volume d'investissement : 6 M€ AEM.  
Taux de rendement brut immobilier : 6,95%.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### YPSILON // GRENOBLE



LIVRAISON VEFA LE 3 MARS 2025

**Livraison réussie pour YPSILON : un nouvel immeuble engagé et performant signé Ferrier & Associés.**

Pensé pour conjuguer efficacité environnementale, confort d'usage et qualité architecturale, cet immeuble « Passivhaus » marque une nouvelle étape dans l'évolution des espaces de travail responsables.

Le locataire principal, CGI, l'une des plus grandes entreprises indépendantes de services en technologies de l'information et en gestion des processus d'affaires, s'est engagé à prendre à bail 2 532 m<sup>2</sup> pour une durée ferme de 6 ans.

Enthousiaste face aux prestations offertes par l'immeuble, CGI souligne la parfaite adéquation du bâtiment avec ses objectifs en matière d'investissement socialement responsable (ISR) et de qualité de vie au travail.

Montant de l'investissement SCPI : 4,5 M€ AEM.  
Taux de rendement brut immobilier : 6,90%.

## SOUS COMPROMIS



### PÉPITE // LILLE



NINKASI



### RAV'N PARK BONDUES // LILLE



**Rav'n Park Bondues : le padel s'invite au programme !**

Situé dans un secteur stratégique à fort potentiel, Rav'n Park incarne une nouvelle génération de zones d'activités orientées expérience client et qualité d'usage.

Le lot de 1 310 m<sup>2</sup> dédié au padel, discipline en plein essor qui séduit un public toujours plus large, à la croisée du sport, du loisir et de la convivialité, y trouve toute sa place.

Volume d'investissement : 1,7 M€ AEM.  
Taux de rendement brut immobilier : 6,90 %.

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 2018, 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 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> janvier  
2018. 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 2018, pour les personnes  
physiques fiscalement domiciliées en France, les  
revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis  
au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%

### Conseil de Surveillance

#### • ALPTIS ASSURANCES

(Jean-Paul BABEY)

Société d'assurances

Président du Conseil

#### • GANDIT Pierre

Cadre bancaire

#### • LAMOUROUX Roland

Investisseur privé

#### • NUMA INVESTISSEMENTS

(Patrick WOLFF)

Foncières

#### • RICHÉ 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

### 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.

Parution du 24/10/2022

foncières & territoires

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

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