



INCROYABLES
ARCHITECTURES

IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

cap
foncières &
territoires

RAPPORT ANNUEL 2024

“L'architecture est le grand livre de l'humanité, l'expression principale de l'homme à ses divers états de développement, soit comme force, soit comme intelligence”

Victor Hugo



*Avertissement : voyage en intelligence artificielle pour illustrer ce rapport annuel...
Les images sur fond beige sont le fruit de la création de l'IA et ne composent pas le patrimoine de la SCPI Cap Foncières & Territoires.
Elles sont identifiées par ce repère*



04	ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE
06	RAPPORT DE GESTION
06	LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES
08	INFORMATIONS DIVERSES
14	CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES
18	PARTS DE LA SCPI
19	ÉVÉNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
19	INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT
20	DONNÉES FINANCIÈRES
23	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
24	COMPTES ANNUELS
34	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
40	RÉSOLUTIONS

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Foncières & Territoires est née en 1997 autour d'un modèle économique participatif permettant aux investisseurs et aux épargnants d'investir de façon collective sur des actifs immobiliers de proximité.

Président : Frédéric DURAND

Directrice Générale : Laurence NICOLAS

Et des équipes de professionnels qui sont implantées au cœur des territoires sur LYON, NANCY, et NANTES : une vingtaine d'intervenants passionnés d'immobilier (Collecte, Investissements, Gestion immobilière, Gestion technique...).

Siège social : 22 avenue Foch
CS 90737 54064 NANCY Cedex

RCS Nancy : 412 374 894

Commissaire aux Comptes : EMARGENCE
15 bis rue Jean-Baptiste Pigalle 75009 PARIS

Garantie GALIAN ASSURANCES
(RCP et fonds sous gestion)

Assurance RCP SCPI MMA Entreprises

Adhérente ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)

Adhérente IEIF
(Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

3 adresses :

- 21 Quai Antoine Riboud 69002 LYON
- 22 Avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex
- 22 Mail Pablo Picasso 40000 NANTES

CONFORMITÉ AMF DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Depuis le 1^{er} octobre 2013, Foncières & Territoires est agréée auprès de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) en tant que 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.

CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le contrôle interne est à la charge du Responsable de Conformité et du Contrôle Interne,

Katia DZIEBOWSKI, en collaboration avec la société de conseil AGAMA CONSEIL.



INCROYABLES ARCHITECTURES
ET MODERNITÉ



LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

Avant de vous présenter la stratégie et les objectifs 2025 de votre SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES, permettez-moi de faire un rapide retour sur 2024, objet de ce rapport annuel.

En cette année 2024, nous avons subi de nombreux mouvements et instabilités au niveau économique, géopolitique et sociétal qui se poursuivent d'ailleurs en 2025 et qui obligent les acteurs économiques à faire preuve d'agilité et de flexibilité afin de s'adapter au mieux à la volatilité ambiante.

Dans cet environnement chahuté, **notre SCPI a tenu toutes ses promesses en 2024** grâce à :

- **Une collecte brute (et nette) de 15 M€** puisque nous avons encore constaté cette année de faibles retraits (385 K€), gage de stabilité de notre SCPI dans le contexte 2024 où le marché des parts de certaines SCPI s'est vu bloqué à cause des demandes massives de retraits.

- **L'acquisition ou la construction d'immeubles neufs**, comme :



- le restaurant de loisirs « Place des Oliviers » à REIMS, qui mixe pétanque, apéritif, afterwork et restauration ;

- des locaux commerciaux en plein cœur de ville de VOIRON, loués à la salle de sport Basic Fit, dans un immeuble emblématique de la cité, au pied du célèbre massif de La Chartreuse ;



- les « clés en mains » de bureaux construits pour IZI Solutions Renov by EDF et Siemens à ROUEN et la société informatique Cyllène à TROYES.

Parallèlement à ces acquisitions, notre SCPI a suivi en 2024 la construction des immeubles neufs qu'elle a acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) :



- la livraison sur GRENOBLE par le promoteur Ferrier & Associés le 1^{er} mars 2025 de l'immeuble « Ypsilon » labellisé « PassivHaus » loué au groupe canadien CGI. Le locataire termine actuellement ses travaux d'aménagement chiffrés à 1,3 M€. Cet investissement sera complété par l'installation de notre 5^{ème} centrale photovoltaïque en toiture avec une revente de l'énergie à tarif préférentiel au locataire et aux immeubles voisins ;

- la construction et la livraison au 1^{er} octobre prochain par les co-promoteurs COGEDIM et ICADE sur TOULON de l'immeuble de bureaux dédié à NAVAL GROUP (acteur international du naval de défense).

Ces deux immeubles d'envergure pour notre SCPI compte-tenu de leur taille et de la qualité des locataires, disposent des dernières normes thermiques et techniques de construction et ont été acquis à des taux de rendement bruts immobiliers de 7 %.

Notons que ces deux VEFA ont bénéficié d'une rémunération des fonds versés au fur et à mesure de la construction aux taux de rendement des opérations.

- **Une gestion active de proximité** par nos équipes présentes sur Lyon, Nantes et Nancy qui connaissent parfaitement leurs 44 immeubles et surtout leurs 106 locataires, ce qui a permis d'obtenir un excellent **taux d'occupation financier de 98,09%** en 2024. Maximiser le taux d'occupation de votre SCPI reste l'objectif 2025.

Des constructions de qualité couplées à des signatures locatives AAA nous ont permis d'afficher sur 2024 **un taux de distribution annuel performant de 6,24 %, et une revalorisation du prix de la part** le 31 décembre à 260 €.

En 2025, notre SCPI va :

- **Poursuivre sa stratégie d'investissements diversifiés en région** dans les loisirs, la restauration, la santé et la production. Sont d'ores et déjà réservés :

- un immeuble de restauration et de santé « Pépite » à LILLE entre le Stade Pierre Mauroy du LOSC et le nouveau Leroy Merlin ;
- une salle de sport dédiée au Padel à LILLE / Bondues à horizon juillet 2025
- des locaux mixtes activités et bureaux « clés en mains » à NANCY sur la base d'un bail long terme avec une filiale de VINCI ENERGIE (livraison mi 2026).

- **Rester à l'écoute de certains locataires pouvant souhaiter se positionner en acquéreurs** de leurs locaux et profiter de l'actuelle baisse des taux d'intérêts. En effet, si un locataire est acheteur, c'est souvent le meilleur des clients pour un propriétaire bailleur ; preuve en est la cession de ses bureaux à notre locataire Magyar à DIJON en décembre dernier avec une belle plus-value.

- **Envisager d'avoir recours à l'emprunt** pour pouvoir saisir des opportunités d'investissement complémentaires. En effet, notre SCPI est actuellement faiblement endettée (moins de 2%).

Voici donc le CAP que nous vous proposons pour 2025 !

Cette année la réglementation a décidé de moderniser la vie sociale des SCPI. Aussi, nous vous proposons de **modifier les statuts** pour tenir compte de ces évolutions :

- modification de l'article 2 - **OBJET SOCIAL** pour y ajouter la possibilité d'acheter, faire construire et exploiter des centrales photovoltaïques sur nos immeubles conformément à l'ordonnance n° 2024-662 du 3/7/2024 complétant l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier ;
- modification de l'article 24 - **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES** pour faire référence au nouvel article L 214-107-1 du Code Monétaire et Financier autorisant les associés à participer et voter en Assemblée Générale par tout moyen de télécommunication et offrant la possibilité de tenir les assemblées générales exclusivement par un moyen de télécommunication.

Enfin, nous notons que le capital de notre SCPI dépasse les 76 M€ au 31/12/2024.

Compte tenu de notre objectif de collecte de 25 M€ minimum en 2025, nous risquons d'atteindre courant 2025 le capital maximum statutaire de 100 M€. Aussi, afin de ne pas bloquer le marché des souscriptions pour des raisons juridiques, nous proposons de **porter le capital maximum statutaire à 200 M€** ; une résolution de modification des articles 6 et 8 des statuts dans ce sens est également proposée à l'Assemblée Générale.

Je ne pouvais conclure ce mot du Président sans évoquer la mémoire de Jean-Bernard Nuiry, Président du Conseil de surveillance de notre SCPI de 2016 jusqu'à son décès brutal en juillet 2024, dont il était un véritable ambassadeur. Merci à toi Jean-Bernard pour le temps consacré à notre société.



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

Frédéric Durand,
le 9 avril 2025

Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

INFORMATIONS DIVERSES

Focus réglementaire de la Société de Gestion

Organisation du dispositif de contrôle interne

Le dispositif de contrôle interne est essentiellement constitué :

- d'un ensemble de procédures écrites en format électronique et papier encadrant les activités de Foncières & Territoires,
- d'un ensemble de cartographies et registres mis à jour et complétés au gré de l'activité,
- des collaborateurs de Foncières & Territoires sensibilisés régulièrement à la réglementation en vigueur et assurant le contrôle de 1^{er} niveau,
- du RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) qui supervise le dispositif en assurant le contrôle permanent,
- du Cabinet de conseil AGAMA en charge du contrôle périodique.

Ce dispositif dont les priorités sont revues chaque année en fonction de l'activité de la société de gestion et de l'évolution de la réglementation en vigueur, a consisté notamment sur 2024 (liste non exhaustive) en :

- les vérifications nécessaires à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du Terrorisme (LCB/FT),
- la gestion des risques de conflits d'intérêts,
- le respect des ratios réglementaires et statutaires,
- le respect du niveau de fonds propres,
- le contrôle de la bonne diffusion de la documentation commerciale et réglementaire,
- le respect de la bonne application de la politique d'investissement,
- le bon suivi de l'asset et du property management,
- le bon respect de l'obligation d'information avec l'AMF,
- la bonne efficacité du plan de continuité d'activité.

L'application de ce dispositif de contrôle interne a plusieurs objectifs tels que :

- la protection des porteurs de parts,
- la prévention et la maîtrise des risques résultant de l'activité de Foncières & Territoires,
- la transparence de l'information diffusée aux investisseurs,
- la sauvegarde des actifs immobiliers,
- la conformité de la gestion de la SCPI avec la réglementation en vigueur.

La gestion de la liquidité et de l'endettement

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

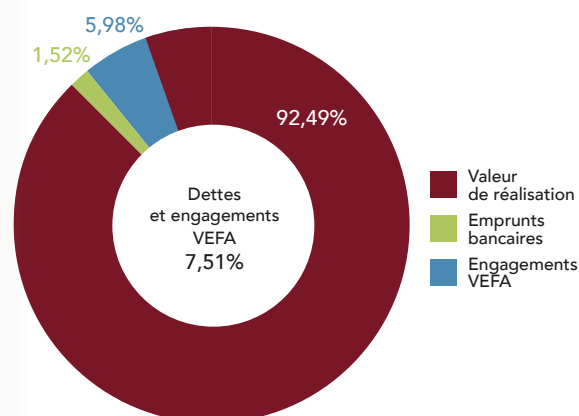
Le contrôle du taux d'endettement de la SCPI est effectué hebdomadairement.

Conformément à la réglementation, votre Société de Gestion présente ci-dessous non seulement le ratio d'endettement mais aussi le ratio d'engagements de la SCPI.

Sont ainsi comptabilisés :

- **les emprunts bancaires** (ou autre) à hauteur du capital restant dû ;
- **les engagements VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement)** ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- **les comptes courants** d'associés ;
- **les crédit-baux immobiliers** (ou autres) à hauteur du montant restant dû.

Il en ressort les ratios d'endettement et d'engagement suivants au 31/12/2024 :



La gestion des fonds propres réglementaires

La société de gestion dispose d'une procédure relative au respect de ses fonds propres réglementaires. Du fait des caractéristiques financières de Foncières & Territoires et de l'application de la directive AIFM 2011/65/UE, la société de gestion doit conserver des fonds

propres réglementaires représentant au minimum ¼ de ses frais généraux.

Sur la base de ses comptes sociaux au 31/12/2024, Foncières & Territoires dispose de fonds propres liquides largement supérieurs au ¼ des frais généraux.

La gestion des conflits d'intérêts

La société de gestion est dotée d'une procédure encadrant la politique de limitation et de gestion des conflits d'intérêts. Elle tient un registre des conflits d'intérêts potentiels et de conflits d'intérêts avérés.

En 2024, aucun conflit d'intérêt potentiel relevé n'a fait l'objet d'une action correctrice.

Politique de rémunération de la société de gestion

Pour l'année 2024, la Société de Gestion a prélevé trois types de rémunération, conformément aux statuts de la SCPI et dans le respect de la réglementation :

Commissions de souscription HT :	1 246 470 €
Honoraires d'acquisition et d'arbitrage :	286 715 €
Honoraires de gestion HT :	420 123 €

Conformément à la directive AIFM, la société de gestion a mis en place une procédure de contrôle de la rémunération de ses collaborateurs. Cette procédure vise à contrôler les critères d'attribution des rémunérations et à contrôler l'identification des preneurs de risques au sein de la société.

Les rémunérations brutes versées par Foncières & Territoires aux salariés pour l'exercice 2024 s'élèvent à 1 100 K€, pour un effectif moyen 2024 de 15 équivalents temps plein, dont 93% fixe et 7% variable.

Aucune rémunération variable significative entrant dans le champ d'AIFM n'a été constatée pour les 3 collaborateurs identifiés comme preneurs de risque.

Le dépositaire

La mission dépositaire de la SCPI est confiée à ODDO BHF depuis le 1^{er} juillet 2022.

Informations transmises aux associés

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

En 2024, la Société de Gestion a multiplié les notes d'informations et mailings, visant à partager le maximum d'informations en toute transparence de la situation de la SCPI, que ce soit aux associés mais aussi aux partenaires de distribution.

Finance durable – Règlement SFDR

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

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

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

Les équipes de la Société de gestion sont en ordre de marche en vue de classer la SCPI Cap Foncières & Territoires « ARTICLE 8 » courant 2025.

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

Est décrite dans les pages suivantes la politique de prise en compte des critères ESG.

Prise en compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)

Les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) visent à évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques :

- au niveau de la Société de Gestion,
- au niveau des actifs de la SCPI.



ENVIRONNEMENTAL

Changement climatique, gestion des ressources et infrastructure



SOCIAL

Démographie, emploi, éducation, inégalités, prévoyances



GOUVERNANCE

Indépendance, équilibre des pouvoirs, code de conduite, éthique des affaires, transparence

Il existe de nombreux critères comme :

- Les émissions de CO2, la consommation d'énergie, le recyclage des déchets de nos locataires... ;
- La typologie de locataires : à visée sociale, activité de production de produits verts ou assimilés... ;
- La prise en compte des critères de mobilité (local vélos, borne électriques, proximité des transports en commun... ;
- La gestion « active » du personnel : qualité du dialogue social, emploi de personnes handicapées, mise à disposition de transports peu polluants... ;
- La transparence de la rémunération des dirigeants, la lutte contre la corruption, la parité hommes/femmes...

Les équipes de Foncières & Territoires sont en ordre de marche pour décliner les critères ESG sur les immeubles et les locataires de votre SCPI. Sont présentées ci-après les actions ESG entreprises au niveau de la Société de Gestion et ensuite au niveau des actifs Immobiliers de la SCPI.

FONCIERES & TERRITOIRES et le RSE

Nos sociétés ont pris conscience de la raréfaction des ressources, que ce soient : l'énergie, les matières premières pour produire et construire mais également pour se soigner ou se nourrir.

Votre société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES est particulièrement sensibilisée à l'ensemble de ces sujets depuis de nombreuses années et souhaite dans ce rapport relater un état des actions RSE mises en place.

Cette analyse s'articulera autour des **3 critères ESG** que sont : l'Environnement, le Social et la Gouvernance.

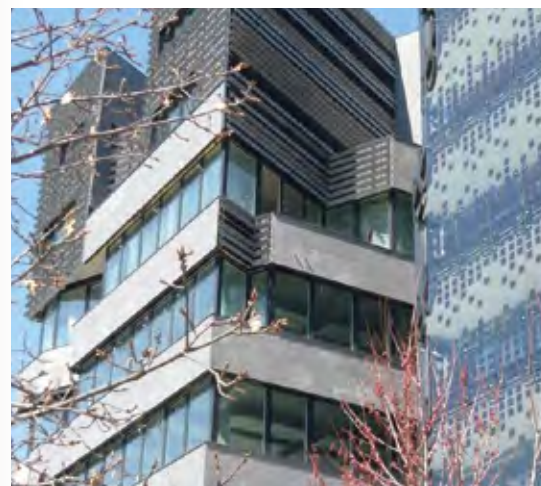
Notre action sur l'Environnement

Votre société de gestion FONCIERES & TERRITOIRES occupe des locaux respectueux de l'environnement.

Les locaux de Lyon Confluence sont situés dans un **immeuble à énergie positive**, c'est-à-dire qu'il produit autant d'énergie qu'il n'en consomme. Les locaux de Nancy se situent dans un immeuble ancien construit en pierre de taille en 1899, au tout début de la dynamique de l'École de Nancy (Majorelle, Daum...). Doté d'une parfaite inertie, cet immeuble n'a pas besoin de climatisation, le local serveur est rafraîchi par un captage de l'air frais des caves (façon puit canadien) et l'extension est dotée d'une toiture végétalisée appréciée par les oiseaux. Les locaux de Nantes sont situés dans un immeuble récent d'une grande efficacité thermique.

En ce qui concerne la mobilité, 67% des salariés de FONCIERES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pied. Parallèlement, la flotte de véhicules de l'entreprise est à énergie électrique avec l'implantation de bornes dans les locaux de Nancy et de Lyon. Pour les salariés étant amenés à se déplacer sur de longues distances, la société prend en charge une carte SNCF pour privilégier les transports ferrés décarbonés.

Une procédure de tri des déchets est réalisée dans les locaux de l'entreprise intégrant l'utilisation d'un papier recyclé.



Immeuble Hikari - Lyon Confluence

Notre action sur le Social

Le **Télétravail** a été maintenu sur la base du volontariat au rythme de 1 jour par semaine.

Le parc d'ordinateurs et de téléphones mobiles a été en grande partie renouvelé, faisant évoluer l'entreprise dans une **hyper mobilité des collaborateurs**. En 2024 l'ensemble des serveurs informatiques a été renouvelé, nouvelle génération plus rapide et sécurisée pour les connexions à distance mais aussi moins consommatrice en énergie.

Concernant **l'équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 73% de l'effectif au 31/12/2024, avec une politique de rémunération homogène liée à la fonction des salariés.

L'entreprise poursuit l'intégration de la jeune génération avec la présence en 2024 de trois alternants en Master :

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

Notre action en matière de Gouvernance

Le partage de la gouvernance s'articule autour des 3 piliers métiers de l'entreprise :

- Pôle collecte et patrimoine
- Pôle investissement
- Pôle gestion

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

Foncières & Territoires s'efforce à créer du **lien entre les différents services** au moyen :

- d'une réunion mensuelle entre responsables de services,
- d'une réunion trimestrielle impliquant tous les collaborateurs qui peuvent ainsi exposer les avancées et les points à améliorer dans leurs différents pôles.

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

Les enjeux pour la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES

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








E - Environnement et décret tertiaire

Pour rappel, le décret tertiaire vise à réduire de 40 %, d'ici 2030, les consommations d'Énergie et de gaz à effet de serre des immeubles de plus de 1000 m² et a imposé aux propriétaires de référencer leurs immeubles sur la plateforme gouvernementale OPERAT.

17 immeubles sur les 44 détenus par la SCPI sont concernés par le décret tertiaire (au-dessus du seuil de 1 000 m²). Sur la base des data de consommation, Il ressort que 12 immeubles atteignent déjà les objectifs fixés pour 2030, ce qui représente 75% du patrimoine assujetti en valeur.

Concernant les 5 immeubles n'ayant pas encore atteint les objectifs 2030, des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont à l'étude, mais aussi une campagne de sensibilisation des occupants aux économies d'énergie.

Par ailleurs plus de 25% de nos immeubles disposent d'un label spécifique :

		
PASSIVHAUS : 3 immeubles	BREEAM : 1 immeuble	HQE : 3 immeubles
		
Bâtiment à énergie positive : 1 immeuble	Bâtiment Basse Consommation : 2 immeubles	Bâtiment Bioclimatique : 1 immeuble
		
BIODIVERCITY : 1 immeuble		

Notre stratégie de privilégier des investissements en immeubles neufs, répondant aux normes techniques et thermiques actuelles nous permet d'éviter des provisions de CAPEX trop importants.

S - Social

- 9 locataires ont une activité liée à la santé ; nous pouvons citer par exemple des professions médicales telles que pneumologues et dentistes, Prodentis (laboratoire dentaire), Agemetra (médecine du travail), Amplifon (appareils auditifs), pharmacie, Martial Gym et Basic Fit en tant que salles de sport.
- Nous pouvons dénombrer 15 locataires ayant une activité sociale comme par exemple France Travail, Vitalliance (service à la personne), UDAF (Union Départementale des Associations Familiales) ou des centres de formation pour CNFPT (centre de formation pour la fonction publique territoriale) ou CESI (enseignement et formation professionnelle).
- À l'étude de leur activité, plus d'une quinzaine de locataires ont une sensibilité ou pris des engagements dans le sens social, notamment pour leurs collaborateurs.



G- Gouvernance

3 locataires sont des associations (AGEMETRA - Médecine du travail, AAESMO et UDAF) et 4 autres sont des établissements publics (Ville de Nantes - France Travail, CNFPT et Logiest).

Focus sur les centrales photovoltaïques

Les centrales photovoltaïques, généralement intégrées au bâti, en toiture ou garde-corps, permettent non seulement une production d'électricité mais également de donner une image environnementale identifiée des immeubles, profitant aussi aux locataires.

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

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

Il s'agit de :

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

En complément, une 5^{ème} centrale est commandée pour être implantée prochainement sur la toiture de l'immeuble Ypsilon de Grenoble, en vue d'une consommation refacturée au locataire.



Immeuble Nancy-Brabois



INCROYABLES ARCHITECTURES
ET PHOTOVOLTAÏQUE



CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Caractéristiques au 31/12/24

Son visa de distribution AMF :
N° 19-22 du 17 septembre 2019

Son siège social est situé
22 avenue Foch
CS 90737 - 54064 NANCY Cedex

Capital variable - maximum :
100 000 000 €

Commissaire aux comptes :
FORVIS MAZARS

Expert immobilier :
GALTIER VALUATION

Conseil de Surveillance :
ALPTIS ASSURANCES (J-P. BABEY) - Président
GANDIT Pierre
LAMOUREUX Roland
NUMA INVESTISSEMENTS (P. WOLFF)
RICHE Jacques
ROSNOBLET Gabriel
SC SOGEFIC (D. CHUPIN)
SC VAN HOFF - VAN DIJCK - TIESSEN (H. TIESSEN)

Dépositaire :
ODDO BHF

Au 31/12/2024, les associés sont au nombre de
1 935

Soit un total de parts de
380 821

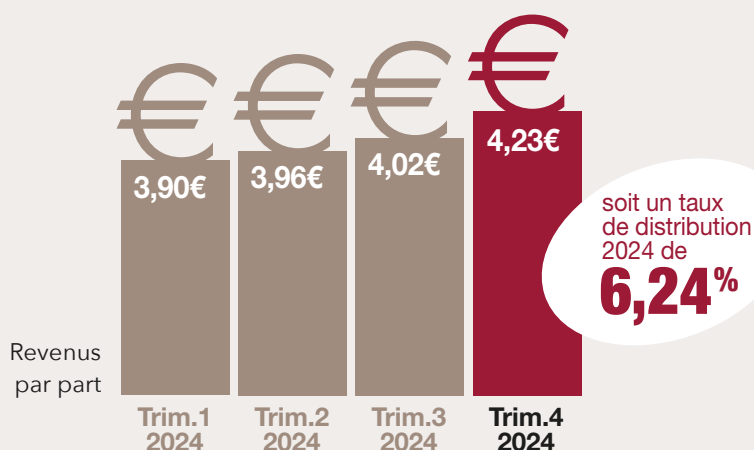
Et une capitalisation* de
99 013 460 €

Prix de souscription :
260 €

Taux de Rendement Interne (TRI) à 5 ans :
6,05%

* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2024 x le prix de souscription de 260 €.

Distributions trimestrielles 2024



Patrimoine acquis en 2024

TOTAL INVESTI :
10 M€
 + 4M€ engagés
 en VEFA, en 2025

**11/02/2024 : GRENOBLE YPSILON**

VEFA livraison 03/2025

Bureaux en indivision (51%) - 2 532 m²

Locataire : CGI - 4,4 M€

**30/09/2024 : REIMS**

Commerces - 1 252 m²

Locataires : RESTAURANT PLACE DES
OLIVIERS, L'HACHE PRISE - 2,35 M€**01/10/2024 : NANCY**

Locaux d'activité - 665 m²

Locataire : COUVAL Menuiseries
700 K€**23/12/2024 : VOIRON**

Salle de Sport - 1 258 m²

Locataire : BASIC FIT
2,4 M€

*Les investissements réalisés ne préjugent
pas des investissements futurs.*

Cessions en 2024

- **27/03/2024 : METZ** - Lot de bureaux de 154 m² cédé au locataire - 280 000 €
- **01/10/2024 : LILLE** - Lot de bureaux de 116 m² - 197 000 €
- **02/12/2024 : DIJON** - Lot de bureaux de 274 m² cédé au locataire - 714 000 €

Événements locatifs en 2024

Mouvements de locataires

- **Immeuble URBAN BURO à METZ**
Le locataire ALTEA SECURITE a été placé en liquidation judiciaire. Le local de 135 m² a été restitué en date du 24/01/2024.
- **Immeuble à GRENOBLE / FONTAINE**
Le locataire SYMBIO a délivré congé de ses locaux d'activité de 3 500 m². Il a été reloué en date du 01/03/2024 à la société RENAISSANCE FUSION pour un loyer annuel HT HC de 262 000 € (auparavant 252 000 € HT).
- **Immeuble Granges à METZ**
Le locataire OTE INGENIERIE a souhaité acquérir son local de 154 m² qui lui a été cédé le 01/04/2024.
- **Immeuble EUROPA à NANTES**
Le locataire VILLE DE NANTES a délivré congé de ses locaux de 118 m² pour le 15/05/2024. Notre locataire du 5ème étage, la société VITALLIANCE, a souhaité étendre ses locaux sur les lots du rez-de-chaussée, et a signé un nouveau bail commercial à compter du 01/07/2024 pour un loyer annuel HT HC de 42 000 € pour les deux lots.
- **Immeuble Sigma à DIJON**
Le locataire Magyar a levé l'option d'achat prévue dans son contrat de location. Le local de 274 m² lui a été cédé le 02/12/2024.

Suivi des actifs et des locataires

Renouvellements des baux en 2024 :

- **Immeuble VOIRON Champfeuillet**
Renouvellement du bail OSATO (85 m²) 3/6/9 ans pour un loyer annuel HT HC de 10 500 € à compter du 01/03/2024
- **Immeuble THIONVILLE**
Renouvellement du bail TOM&CO (614 m²) 3/6/9 ans pour un loyer annuel HT HC de 88 600 € à compter du 01/06/2024.
- **Immeuble PORTE VERTE NANCY :**
Renouvellement du bail MISS NUMERIQUE (318 m²) 6/9 ans pour un loyer annuel HT HC de 27 820 € à compter du 01/07/2024.

Travaux réalisés en 2024

- **QUARTZ - AIX PROVENCE**
Rénovation et embellissements d'un local vacant de 310 m² pour un montant de 29 000 € HT.
- **JEAN JAURÈS - GRENOBLE**
Rénovation complète d'un appartement anciennement loué en bail loi 1948, pour un montant de 68 000 € HT.
- **URBAN BURO - METZ**
Remplacement de l'installation CVC pour un montant de 140 000 € HT.

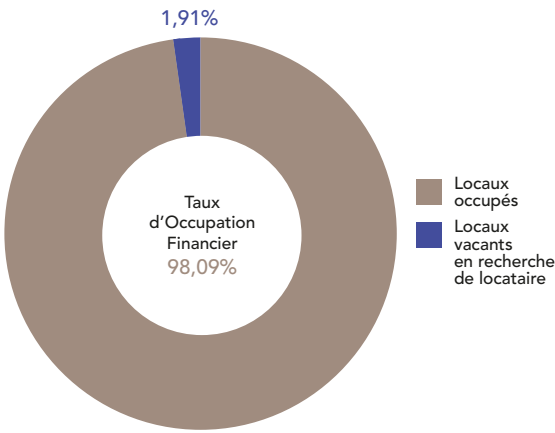
Expertises immobilières

GALTIER VALUATION, expert immobilier externe en évaluation, nommé en Assemblée Générale, a procédé à l'expertise des actifs de la SCPI. De son expertise, il en ressort une valeur totale des immeubles de **82 510 000 €**, comprenant la valeur des immeubles détenus par les 2 SCI dans lesquelles la SCPI a une participation et

l'actif à VOIRON acquis le 23/12 2024 à son prix d'acquisition. A 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.

Taux d’occupation du patrimoine immobilier au 31/12/24

Superficie globale (m²)	48 644 m² *
Superficie vacante (m²)	666 m²
Taux d’occupation physique annuel	98.48 %
Taux d’occupation financier annuel	98.09 %



* y compris les m² des immeubles détenus par les SCI GRENOBLE.COM et SCI F&T 21 EUROPE au prorata des détentions.

Composition du patrimoine au 31/12/24 (en % des loyers)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d’activité	Locaux d’habitation	Locaux santé-social	Autres (centres de formation)	TOTAL
PARIS							
REGION PARISIENNE							
PROVINCE	47%	21%	19%	1%	6%	6%	100%
DOM-TOM							
ETRANGER							
TOTAL	47%	21%	19%	1%	6%	6%	100%



INCROYABLES ARCHITECTURES CROISÉES

PARTS DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Date de fusion : 2019

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

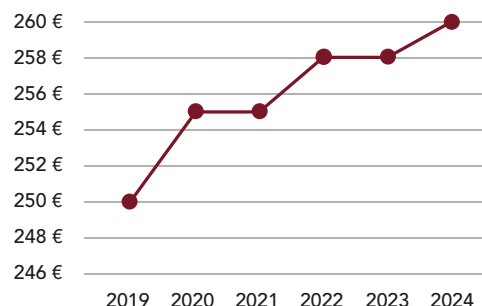
Prix nominal de la part : 200,00 €

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31/12
2024	76 164 200 €	15 580 878 €	380 821	1 935	1 246 470 €	260 €
2023	64 413 800 €	18 700 614 €	322 069	1 660	1 870 061 €	258 €
2022	50 325 200 €	21 933 570 €	251 626	1 256	2 193 357 €	258 €
2021	33 272 200 €	14 395 515 €	166 361	852	1 439 551 €	255 €
2020	22 037 600 €	6 394 435 €	110 188	585	639 443 €	255 €

Évolution du prix de la part

PRIX DE LA PART	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Prix de souscription	260 €	258 €
Variation du prix de la part	+ 0,78%	-
Dividende brut versé au titre de l'exercice	16,11 €	15,48 €
Taux de distribution	6,24%	6%

Évolution du prix de souscription



Les performances passées
ne préjugent pas
des performances futures.

Évolution des conditions de cession et retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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
2024	3 026 *	0.93%	0	10 jours	1 000,00 €
2023	2 795 *	1.11%	0	10 jours	800,00 €
2022	749	0%	0	10 jours	0,00 €
2021	379	0,34%	0	10 jours	200,00 €
2020	2 037	1,85%	0	10 jours	0,00 €

* 1 639 parts retirées / 1 387 parts cédées de gré à gré.

ÉLÉMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Acquisitions

- **LILLE / BONDUES** : le 04/02/2025, signature d'une promesse de vente pour des locaux neufs de Padel d'une surface globale de 1 700 m² au prix de 1 700 000 € AEM (taux de rendement brut immobilier de 6.90%*).
- **LILLE / VILLENEUVE D'ASCQ** : le 10/03/2025, signature d'une promesse de vente pour un ensemble immobilier neuf de 4 cellules commerciales (restauration) pour une surface globale de 1 900 m² au prix de 6 050 000 € AEM (taux de rendement brut immobilier de 6.94%*).



** Les performances et investissements passés ne préjugent pas des performances et investissements futurs.*

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées		1	1			2			3			3
Montant total des factures concernées € ttc	0.00	253.24	27.79	0.00	0.00	281.03	0.00	0.00	31 151.92	0.00	0.00	31 151.92
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	0,00%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT							0,00%	0,00%	0,46%	0,00%	0,00%	0,46%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	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€	22 932.25€	0.00€
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais légaux					

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

(sur la base du nombre de parts au 31/12/2024 : 380 821 parts)

	2024	En % du total des revenus	2023	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	17.81 €		18.11 €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers	0.06 €		0.04 €	
TOTAL REVENUS (1)	17.87 €	100%	18.15 €	100%
Commission de gestion	1.10 €		0.80 €	
Autres frais de gestion	2.07 €		3.05 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.66 €		0.69 €	
Charges locatives non récupérables				
Sous total charges externes	3.83 €	21.43%	4.54 €	25.01%
Amortissement net				
Patrimoine				
Autres				
Provisions nettes (2)				
Pour travaux*	0.18 €		0.46 €	
Autres				
Intérêts d'emprunt	0.06 €		0.07 €	
Sous total des charges internes	0.24 €	1.34%	0.53 €	2.92%
TOTAL CHARGES (1)	4.07 €	22.77%	5.07 €	27.93%
Résultat courant	13.80 €	77.23%	13.08 €	72.06%
Variation report à nouveau	0.04 €		0.08 €	

(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 2024	Par part Exercice 2024	Global Exercice 2023	Par part Exercice 2023
I – Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière	6 802 622 €	17.87 €	5 844 963 €	18.15 €
Résultat d'exploitation	5 276 107 €	13.85 €	4 234 712 €	13.15 €
Résultat de l'exercice	5 229 129 €	13.73 €	4 212 970 €	13.08 €
II – Valeurs bilanciell				
Capital social	76 164 200 €	200.00 €	64 413 800 €	200.00 €
Total des capitaux propres	85 305 922 €	224.00 €	71 683 263 €	222.57 €
Total des placements immobiliers	82 446 214 €	216.50 €	70 271 346 €	218.18 €
III – Patrimoine				
Valeur comptable	85 305 922 €	224.00 €	71 683 263 €	222.57 €
Valeur de réalisation*	86 463 788 €	227.05 €	72 765 613 €	225.93 €
Valeur de reconstitution	101 540 940 €	266.64 €	85 815 889 €	266.45 €

* Déduction faite de l'acompte de dividende du T4 2024 versé en janvier 2025.

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** qui correspond à la valeur vénale des immeubles conformément à l'expertise augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisitions précisés par les experts immobiliers externes et commissions de souscription).

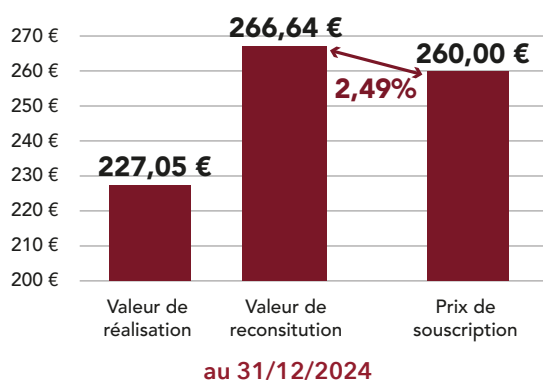
Il est précisé ici la décomposition des frais de reconstitution inclus dans la valeur de reconstitution :

- commissions de souscriptions = 9 491 262 €
soit 24.92 € / part (9.35% de la valeur de reconstitution),
- frais de reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles) = 5 585 890 €
soit 14.67 € / part (5.50% de la valeur de reconstitution).

Il est également précisé que la valeur de réalisation représente 85.15% de la valeur de reconstitution.

Comme imposé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2023, notre Comité d'Expertises s'est réuni le 30 juillet 2024 et a fait l'exercice de valorisation du patrimoine de la SCPI au 30 juin 2024.

Sur la base des comptes sociaux au 30 juin, il en était ressorti une valeur de reconstitution de 268.26 €. Les expertises et les comptes sociaux au 31/12 confirment notre estimation que vous retrouvez sur le graphique ci-dessous :



INCROYABLES ARCHITECTURES
ET INVESTISSEMENTS





IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

INCROYABLES ARCHITECTURES
DE SITES INDUSTRIELS



IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

Mesdames, Messieurs les associés,

Vous le savez certainement, notre regretté Président Jean-Bernard NUIRY est décédé brutalement l'an dernier et nous avons témoigné aux siens toute la tristesse que ce départ soudain nous a créé.

De ce fait, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis et m'ont nommé Président et je tiens à les remercier chaleureusement de leur confiance.

C'est la raison pour laquelle je vous adresse aujourd'hui le rapport du Conseil de Surveillance pour le l'exercice social de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES qui s'est clôturé le 31 décembre 2024.

Sur 2024, le Conseil s'est réuni en visio-conférence les 7 mars et 2 octobre, réunions lors desquelles la Société de Gestion nous a présenté de manière complète et en toute transparence :

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

Lors de la réunion du 2 octobre, la Société de Gestion nous a également exposé le calcul de valeur de reconstitution de notre SCPI au 30/06/2024 comme l'impose désormais l'AMF. L'écart restait positif de près de 4% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution ce qui témoigne de la valeur de nos choix d'investissement.

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 10 avril 2025 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et examiner les comptes de l'exercice 2024, et nous rassurer encore une fois sur la qualité du patrimoine acquis et la qualité de sa gestion dans le contexte économique chahuté.

« Tous les signaux sont au vert » pour notre SCPI :

- une collecte certes plus faible qu'espérée mais il est important de souligner le faible montant des retraits ;
- le maintien d'un excellent taux de distribution de 6.24% ;
- une décote du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution qui se confirme de 2.49%, compte tenu des expertises immobilières ;

- la poursuite de la stratégie d'investissement sur des actifs bien placés avec des locataires de qualité, essentiellement neufs et labellisés ;
- le maintien d'un excellent taux de recouvrement de l'ordre de 99% au 31/12/2024 ;
- la proposition de modification des statuts pour poursuivre les investissements en énergies renouvelables et permettre aux assemblées générales de se tenir par tous moyens de communication.

La qualité des informations transmises à notre Conseil et le bilan financier positif de notre SCPI qui en découle, viennent conforter notre confiance en une gestion pérenne de notre investissement.

Vous trouverez dans le rapport annuel de Foncières & Territoires de manière détaillée toutes les informations utiles concernant le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles ainsi que les données financières de l'année 2024.

Les comptes sociaux de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES qui vous sont présentés ont fait l'objet d'un examen attentif par le Conseil de Surveillance.

Après échanges, il a été décidé collectivement de proposer d'affecter le solde de résultat distribuable, déduction faite des acomptes sur dividendes versés, en réserves afin de maintenir à titre prudentiel un report à nouveau suffisant. Le Conseil de Surveillance a pris note qu'aucune nouvelle convention n'est intervenue sur l'exercice 2024 qui serait à soumettre à l'assemblée générale, comme indiqué dans le rapport du Commissaire aux Comptes. L'ensemble de ces analyses conduit le Conseil de surveillance à donner un avis favorable sur les projets de résolutions que la Société de Gestion soumet à votre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance,
Le président Jean-Paul BABEY

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

(PCG ART. 831-1/1)

Principes et conventions générales

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

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016, homologué par arrêté du 7 juillet 2016, publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016.

Les comptes sociaux de la société sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC 2014-03 relatif au PCG) et des recommandations et observations de l'Autorité des Normes Comptables.

Conformément au règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2023 et publié au Journal Officiel le 30 décembre 2023, l'entité a décidé de ne pas appliquer par anticipation les dispositions de ce règlement pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 complémentaires

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2016-03, les comptes annuels

présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine),
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

2/ Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives - immeubles détenus acquis hors fusion

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI. Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

La colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Le total de cette colonne correspond à la "valeur de réalisation". La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société GALTIER VALUATION en qualité d'expert immobilier indépendant.

Immobilisations locatives - immeubles acquis par apport lors de la fusion

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine pour leur valeur d'apport lors de la fusion, c'est-à-dire la valeur vénale résultant des expertises menées par les experts immobiliers indépendants.

Prélèvements sur prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la société de gestion et les frais d'acquisition d'immeubles sont prélevés sur la prime d'émission.

Prime de fusion

Suite à la fusion en 2019, une prime de fusion de 1 366 069 € a été constatée. Cette prime correspond à la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI Nord Est Horizon, après prise en compte du rapport d'échange retenu et des rompus.

Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations 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 mentionnées ci-dessous les transactions réalisées entre la Société de Gestion et la SCPI :

- commissions de souscription prélevées par la Société de Gestion : 1 246 470,24 €
- honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 420 122,54 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes ont été provisionnés à hauteur de 29 793,91€.



INCROYABLES ARCHITECTURES
ET COURBES DE CROISSANCE

ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2024

	Au 31 décembre 2024		Au 31 décembre 2023	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
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	76 033 020 €	78 600 000 €	64 508 857 €	66 760 000 €
Installations et agencements	232 542 €	0 €	232 542 €	160 000 €
Immobilisations en cours	4 566 067 €	4 566 067 €	3 891 500 €	3 891 500 €
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 358 785 €	- 358 785 €	- 303 202 €	- 303 202 €
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	1 973 370 €	2 235 673 €	1 941 649 €	2 088 740 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	82 446 214 €	85 042 955 €	70 271 346 €	72 597 038 €
Immobilisations financières				
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				
TOTAL II	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
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				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	88 638 €	88 638 €	135 491 €	135 491 €
Autres créances	805 455 €	805 455 €	717 573 €	717 573 €
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement disponibles				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 912 311 €	4 912 311 €	3 067 275 €	3 067 275 €
TOTAL III	5 806 404 €	5 806 404 €	3 920 339 €	3 920 339 €

Au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2023

	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 1 590 792 €	- 1 590 792 €	- 1 588 652 €	- 1 588 652 €
Dettes d'exploitation	- 1 341 767 €	- 1 341 767 €	- 921 592 €	- 921 592 €
Dettes diverses				
Acompte dividende T4 24 versé en janvier 25		- 1 438 875 €		- 1 243 341 €
TOTAL IV	- 2 932 559 €	- 4 371 434 €	- 2 510 244 €	- 3 753 585 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	863 €	863 €	1 821 €	1 821 €
Produits constatés d'avance	- 15 000 €	- 15 000 €		
Autres comptes de régularisation (frais émission emprunt)				
TOTAL V	- 14 137 €	- 14 137 €	1 821 €	1 821 €
Capitaux propres comptables	85 305 922 €		71 683 263 €	
Valeur estimée du patrimoine		86 463 788 €		72 765 613 €

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
Capital				
Capital souscrit	64 413 800 €		+ 11 750 400 €	76 164 200 €
Capital en cours de souscription				
+/- values sur capital			+ 53 100 €	53 100 €
Primes d'émission				
Primes d'émission	15 380 990 €		+ 3 444 784 €	18 825 774 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 366 069 €			1 366 069 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 11 201 061 €		- 1 830 463 €	- 13 031 524 €
Ecart d'évaluation				
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				
Réserves				
Report à nouveau	463 503 €		+ 16 621 €	480 123 €
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	4 212 970 €	- 4 212 970 €	5 229 129 €	5 229 129 €
Acomptes sur distribution	- 2 953 008 €	2 953 008 €	- 3 780 949 €	- 3 780 949 €
Distribution exercice				
Total général	71 683 263 €			85 305 922 €

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2024

		Au 31/12/2024		Au 31/12/2023
Produits immobiliers				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	5 376 876 €	+	4 470 285 €
Charges refacturées	+	1 184 172 €	+	1 178 773 €
Produits des participations contrôlées	+	220 557 €	+	185 550 €
Produits annexes	+	331 482 €	+	101 614 €
Reprises de provisions	+		+	
Transferts de charges immobilières	+	12 649 €	+	9 347 €
Total I (produits immobiliers)	+	7 125 736 €	+	5 945 569 €
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	-	931 794 €	-	909 800 €
Travaux de gros entretien	-		-	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	252 256 €	-	221 471 €
Provisions gros entretien	-	68 587 €	-	149 484 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	-	93 201 €	-	70 500 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-		-	
Total II (Charges immobilières)	-	1 345 838 €	-	1 351 255 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)	+	5 779 898 €	+	4 594 314 €
Produits d'exploitation				
Produits d'exploitation	+		+	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+		+	
Reprise de provision d'exploitation	+	13 004 €	+	19 860 €
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+	1 830 463 €	+	3 451 001 €
Produits divers de gestion courante	+	476 €	+	7 914 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+	19 289 €	+	4 613 €
Total I (produits d'exploitation)	+	1 863 232 €	+	3 483 387 €
Charges d'exploitation				
Commissions de souscription de la Société de Gestion	-	1 246 470 €	-	1 870 061 €
Commissions sur les acquisitions et cessions d'actifs	-	286 715 €		
Honoraires de gestion	-	420 123 €	-	258 953 €
Charges d'exploitation de la société	-	436 517 €	-	1 700 847 €
Diverses charges d'exploitation	-	3 €	-	180 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Dépréciation des créances douteuses	-	6 539 €	-	12 948 €
Total II (Charges d'exploitation)	-	2 396 367 €	-	3 842 989 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)	-	533 135 €	-	359 602 €
Produits financiers				
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+		+	
Produits d'intérêts de comptes courants	+		+	
Autres produits financiers	+		+	
Reprises de provisions sur charges financières	+		+	
Total I (produits financiers)				
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	21 689 €	-	21 742 €
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations	-		-	
Total II (Charges financières)	-		-	
RESULTAT FINANCIER C (I – II)	-	21 689 €	-	21 742 €

		Au 31/12/2024		Au 31/12/2023
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	1 229 414 €	+	0 €
Reprise sur provisions exceptionnelles	+		+	
Total I (produits exceptionnels)	+	1 229 414 €	+	0 €
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	1 225 360 €	-	0 €
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-		-	
Total II (charges exceptionnelles)	-	1 225 360 €	-	0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)	+	4 054 €	+	0 €
RESULTAT NET (A+B+C+D)	+	5 229 129 €	+	4 212 970 €

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(y compris la quote-part liée à la détention de parts de SCI)

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice N		Exercice N-1	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives*				
Habitation	1 353 286 €	1 330 000 €	1 295 000 €	1 309 000 €
Bureaux (y compris aménagements)	37 113 094 €	38 125 993 €	31 539 230 €	32 987 167 €
Locaux d'activités	15 298 831 €	16 280 000 €	14 707 511 €	15 270 000 €
Commerces	14 400 659 €	15 011 680 €	13 225 983 €	13 432 573 €
Autres (école - centre de formation)	4 486 517 €	4 720 000 €	4 486 517 €	4 780 000 €
Santé	5 299 163 €	5 368 000 €	1 210 000 €	1 230 000 €
Total	77 941 549 €	80 835 673 €	66 464 241 €	69 008 740 €
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux	4 566 067 €	4 566 067 €	3 891 500 €	3 891 500 €
Locaux d'activités				
Commerces				
Entrepôts				
Total	4 566 067 €	4 566 067 €	3 891 500 €	3 891 500 €
Autres éléments				
Provision gros entretien	- 358 785 €	- 358 785 €	- 303 202 €	- 303 202 €
Dividendes des SCI à percevoir	+ 297 381 €		+ 218 806 €	
Total	- 61 404 €	- 358 785 €	- 84 396 €	- 303 202 €
Total général	82 446 212 €	85 042 955 €	70 271 345 €	72 597 038 €

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

LISTE DES ACTIFS

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2024
« CŒUR DE VILLE » à VOIRON*	23/12/2024	1 258 m ²	17 rue du Mail 38500 VOIRON	2 400 000 €	2 400 000 €
« FLEVILLE » à NANCY	01/10/2024	690 m ²	150 rue Edouard Michelin 54710 FLEVILLE DEVANT NANCY	700 000 €	700 000 €
« PDO » à REIMS	30/09/2024	1 253 m ²	Rue Jacques de la Giraudière 51000 REIMS	2 350 000 €	2 490 000 €
« IZY » à ROUEN	27/06/2024	2 516 m ²	Av de la Mare de la Sansouire 76650 PETIT COURONNE	5 921 246 €	6 040 000 €
« NEO 3 » à TROYES	17/04/2024	522 m ²	2 rue berlin 10300 SAINTE SAVINE	1 180 000 €	1 210 000 €
« VOIRON PARVIS » à GRENOBLE	30/11/2023	1 143 m ²	695 rue René Rambaud Actiparc du Parvis 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 850 000 €
« MESSEIN » à NANCY	01/07/2023	750 m ²	227 rue Sidney Thomas 54850 MESSEIN	1 600 000 €	1 550 000 €
« QUARTZ » à AIX EN PROVENCE	26/06/2023	1 871 m ²	125 avenue de Galilée 13100 AIX EN PROVENCE	4 900 000 €	4 680 000 €
« TERRASSES DE MONTBONNOT » à GRENOBLE	24/04/2023	375 m ²	85 rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT ST MARTIN	874 500 €	930 000 €
« CAP CHAMPFEUILLET » à GRENOBLE	01/04/2023	1 162 m ²	8 rue Leon Beridot 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 850 000 €
« ACTISUD » à DIJON	01/04/2023	785 m ²	20 allée du Dr Lepine 21160 MARSANNAY LA COTE	900 000 €	980 000 €
« TRAPEZE » à GRENOBLE/CROLLES	01/03/2023	1 056 m ²	127 rue Marcel Reynaud 38920 CROLLES	2 807 500 €	2 620 000 €
« URBAN BURO » à METZ	30/12/2022	2 826 m ²	27-29 rue de Sarre 57000 METZ	3 600 000 €	3 720 000 €
« COMMERCE PORTE VERTE » à NANCY	26/12/2022	1 214 m ²	4 rue Catherine Sauvage 54270 ESSEY les NANCY	1 290 000 €	1 380 000 €
« COMMERCE » à VITROLLES	15/09/2022	883 m ²	2 avenue de la Petite Mer 13127 VITROLLES	2 158 140 €	2 260 000 €
« MULTILOCATAIRES » à ECHIROLLES	30/05/2022	1 691 m ²	32 avenue Grugliasco 38130 ECHIROLLES	1 780 000 €	1 730 000 €
« JEAN JAURES » GRENOBLE	30/05/2022	902 m ²	8 cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE	1 850 000 €	1 900 000 €
« COMMERCE » à THIONVILLE	27/09/2022	2 328 m ²	1 rue de l'Equerre 57100 THIONVILLE	3 900 000 €	3 850 000 €
« CAPINDUS » NANCY	02/2022 + 04/2022 + 07/2022	1 848 m ²	1 rue François Jacob 54320 MAXEVILLE	2 022 000 €	2 120 000 €
« CHURCHILL » REIMS	29/12/2021	870 m ²	3 rue du Pdt Roosevelt 51100 REIMS	1 720 000 €	1 880 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT D	29/12/2021	664 m ²	280 rue Salvador Allende - Batiment D - 59120 LOOS	1 050 000 €	1 880 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT B	21/10/2021 + 06/05/2022	624 m ²	250 rue Salvador Allende - Batiment B - 59120 LOOS	908 640 € <i>cession partielle en 2024</i>	
« WIZTIVI » NANTES	01/09/2021	1 176 m ²	ZAC DE LA FLEURIAYE 44470 CARQUEFOU	1 733 625 €	1 840 000 €

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2024
« BRABOIS ORION » NANCY	01/09/2021	1700 m²	19 Av de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	3 184 396 €	3 310 000 €
« POLE EMPLOI » VIENNE	15/03/2021	1 414 m²	30 avenue du General Leclerc 38200 VIENNE	3 050 000 €	3 020 000 €
THIEZ	01/03/2021	1 825 m²	177 avenue des Mélèzes 74300 THIEZ	1 200 000 €	1 400 000
« AXIANS » STRASBOURG	28/01/2021	780 m²	60 rue Katia et Maurice Krafft 67400 ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	1 860 968 €	1 950 000 €
« ESPACE BIEVRE » GRENOBLE	30/11/2020	481 m²	1219 Rue Alphonse Gourju 38140 APPRIEU	492 900 € <i>Cession partielle en 2022</i>	530 000 €
« GRENOBLE FONTAINE »	22/05/2020	3 503 m²	14 rue Jean-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €	3 080 000 €
« HEXAVILLAGE » à CHAMBERY	17/12/2019	336 m²	Rue Nicolas Copernic ZAC Savoie Hexapôle 73420 MERY	486 331 €	530 000 €
KERR LANN à RENNES	13/12/2019	353 m²	22 Rue Blériot 35170 BRUZ	685 000 €	770 000 €
« BRABOIS » à NANCY	15/05/2019	356 m²	19 Av de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	440 000 €	430 000 €
« SIGMA » à DIJON	31/01/2019	924 m²	13 Avenue Albert 1 ^{er} 21000 DIJON	2 073 036 € <i>Cession partielle en 2024</i>	2 320 000 €
« EUROPA » à NANTES	29/03/2018 + 29/04/2019	290 m²	3-5 rue d'Autriche 44000 NANTES	539 200 € <i>Cession partielle en 2021</i>	640 000 €
« CAP SUD » à MARSEILLE	06 et 11/2018	473 m²	12 Rue Pascal Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €	1 180 000 €
« INNOVALIS » à SALON DE PROVENCE	01/02/2018	438 m²	Impasse Dion Bouton 13300 SALON DE PROVENCE	480 000 €	550 000 €
69,57% de SCI F&T 21 EUROPE**	27/12/2017	802 m²*	21 Avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	800 000 €	1 043 993 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m²	74 bv de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €	1 500 000 €
« AGEMETRA » LYON SUD	01/06/2017	488 m²	Rue Barthelemy Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €	1 220 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m²	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €	1 180 000 €
« HIKARI » à LYON	01/12/2016	242 m²	21 quai Antoine Riboud 69002 LYON	980 000 €	1 060 000 €
SCI GRENOBLE.COM (100%)*	01/12/2015	2 302 m²	23 rue des Glairiaux 38120 SAINT EGREVE	875 989 €	1 191 680 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m²	Av François Mitterrand / 1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €	620 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	01/06/2015	885 m²	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €	1 210 000 €
« ARAMISAUTO.COM » à ANNECY	01/02/2015	139 m²	109 avenue de Genève 74000 ANNECY	480 000 €	540 000 €
« SOLVAY » à NANCY	17/09/2014 28/11/2014 12/06/2015 06/12/2015	958 m²	199 Rue Julie Victoire Daubié 54000 NANCY	1 938 361 €	1 700 000 €

* L'actif ayant été acquis le 23/12/2024, il n'a pas été réalisé d'expertise externe de l'actif, il est valorisé ici à sa valeur d'acquisition

** La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m² - valeur expertise 31/12/2024 = 1 750 000 €

*** La SCI GRENOBLE.COM est propriétaire d'un ensemble immobilier de 2 302 m² - valeur d'expertise 31/12/2024 = 2 160 000 €

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

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

(participations dans des SCI)

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes Encaissés par la société	Créances en attente
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés										
- Filiales détenues à + de 50%										
SCI F&T 21 EUROPE	1 150 000	3 859	69.57	800 000			202 769	88 859	61 611	
SCI GRENOBLE.COM	735 000	248 489	100.00	875 968			230 641	159 212	158 946	
- Participations détenues entre 10 et 50%										
B. Renseignements globaux										
- Filiales non reprises en A										
- Participations non reprises en A										

SCI F&T 21 EUROPE (détenue à 69.7%)	Clôture au 30/09/2024	
	Valeurs comptables *	Valeurs estimées
Immeubles	1 403 120 €	1 750 000 € **
Dettes	- 404 738 €	416 612 € ***
Autres actifs	167 352 €	167 352 €
TOTAL	1 165 734 €	1 500 740 €

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)	Clôture au 30/09/2024	
	Valeurs comptables *	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 809 €	2 160 000 € **
Dettes	- 1 013 753 €	1 038 795 € ***
Autres actifs	70 475 €	70 475 €
TOTAL	1 008 531 €	1 191 680 €

* Bilan clôturé au 30/09/2024.

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

*** Sont inclus la provision gros entretien et le dernier acompte de dividende à verser.

COMPTES ET ANNEXES

au 31 décembre 2024

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Terrains et constructions locatives	64 508 857 €	12 620 225 €	- 1 096 062 €	76 033 020 €
Amodiations	-	-	-	-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	232 542 €	-	-	232 542 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
Immobilisation en cours	3 891 500 €	2 857 567 €	- 2 183 000 €	4 566 067 €
Titres de participation immobilière	1 941 649 €	78 947 €	- 47 226 €	1 973 370 €
	70 574 548 €	15 556 739 €	-3 326 288 €	82 804 999 €

Etat des provisions	Cumulées au 31/12/2023	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2024
Provisions pour gros entretien (1)	303 202 €	68 587 €	13 004 €	358 785 €
Provisions pour créances douteuses	28 854 €	6 539 €	19 289 €	16 104 €
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
Provisions pour créances d'exploitation	-	-	-	-
	332 056 €	75 126 €	32 293 €	374 889 €

(1) Selon le plan pluriannuel d'entretien.

Etat des créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Créances locatives	88 638 €	88 638 €	-
Créances fiscales	685 346 €	685 346 €	-
Débiteurs divers	120 109 €	120 109 €	-
	894 093 €	894 093 €	-

Etat des dettes	Montants bruts	À 1 an au plus	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	580 630 €	55 331 €	337 404 €	187 895 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	1 010 162 €	1 010 162 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	648 069 €	648 069 €		
Dettes fiscales (TVA)				
Autres impôts taxes et assimilés	23 064 €	23 064 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	32 989 €	32 989 €		
Autres dettes	637 645 €	637 645 €		
Produits constatés d'avance	15 000 €	15 000 €		
	2 947 559 €	2 422 260 €	337 404 €	187 895 €

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

Produits et charges exceptionnels		
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion	9 071 €
	Cession d'actif	1 191 000 €
	Neutralisation des opérations de cession	29 343 €
Charges exceptionnelles	Valeur comptable d'actifs cédés	1 096 063 €
	Neutralisation sur produits de capital	129 298 €
Résultat Exceptionnel		4 054 €

Transfert de charges	
Commissions de souscription	1 246 470 €
Frais d'acquisition des actifs	583 993 €
Total charges transférées	1 830 463 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	578 861 €

Détail des dettes garanties par des sûretés réelles

Emprunt du 15/02/2019 - CREDIT AGRICOLE

Montant initial de cette garantie : 800 000 €

Montant restant dû en capital : 578 861 €

Date de fin d'échéance de la garantie : 10/11/2034

Nature de la sûreté réelle : Hypothèque et privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble pour 800 000 €

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31/12/2024)

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations,

nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des

informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la société 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 oeuvre 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Saint-Herblain,
le 30/04/2025

Eve MARTINEAU
Associée

Signé par :

2D8FA8CE8F6546A

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**(Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024)**

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Il vous appartient, selon l'article L.214-06 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-06 du code monétaire et financier.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Saint-Herblain,
le 30/04/2025

Eve MARTINEAU
Associée

Signé par :

2D8FA8CE8F6546A



IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

INCROYABLES ARCHITECTURES
AU PLUS PRÈS DE LA NATURE



IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA

LES RÉSOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos au 31 décembre 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	5 229 129,04 €
Report à nouveau	480 123,46 €
Total distribuable	5 709 252,50 €
Acomptes de dividendes versés en 2024	3 780 948,66 €
Solde à affecter	1 928 303,84 €
Acompte de dividendes versé en 2025 (T4)	1 438 875,39 €
Report à nouveau	489 428,45 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créateur de **489 428,45 €**.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution qui s'élèvent, au 31 décembre 2024 à :

Valeur comptable	85 305 922 €	Soit 224.00 € par part
Valeur de réalisation	86 463 798 €	Soit 227.05 € par part
Valeur de reconstitution	101 540 940 €	Soit 266.64 € par part

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des souscriptions d'emprunts aux charges et conditions qu'elle jugera convenables, en vue de réaliser des acquisitions et/ou des travaux, dans la limite de 30% maximum de la valeur d'acquisition des actifs, et à consentir toute garantie hypothécaire ou caution hypothécaire nécessaires aux acquisitions, y compris dans le cadre d'acquisitions en indivision. La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2030, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée du Commissaire aux Comptes FORVIS MAZARS, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle durée de 6 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle de 2031, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

LES RÉOLUTIONS RELEVANT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Modification de l'article 2 des statuts - OBJET SOCIAL

Ajout de l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables à l'objet social

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 2 (OBJET SOCIAL) des statuts de la SCPI comme suit :

La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement sur la métropole française, et accessoirement les DOM TOM.

Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir le Grand-Duché du Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne et la Suisse. Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction.

Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, la société a également pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

L'ensemble des dispositions du présent article, dont la définition de la nature des actifs ainsi que des opérations d'acquisition, de gestion, de cession et de travaux est régi par la réglementation en vigueur et notamment les dispositions des articles L.214-114 et L.214-115 du code monétaire et financier.

Conformément aux articles L.214.114 et L.214.115 modifiés par l'ordonnance N° 2064-662 du 3 juillet 2024, la société pourra également, à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 24 des statuts - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article L.214-107-1 du Code Monétaire et Financier - Assemblées générales par tout moyen de communication

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 24 (ASSEMBLÉES GÉNÉRALES) des statuts de la SCPI comme suit :

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et "d'extraordinaires" lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts.

Conformément aux Articles R214-137 et R214-138 du Code Monétaire et Financier, les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires ("BALO"), et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique après avoir recueilli leur accord par écrit au préalable.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées par :

- le conseil de surveillance,
- le ou les commissaires aux comptes,
- un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le ou les liquidateurs.

Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité, s'ils réunissent les conditions qui sont prévues par les dispositions de l'article R214-138-II du Code Monétaire et Financier, de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code Monétaire et Financier, les associés sont autorisés à participer et voter en Assemblée Générale par tout moyen de télécommunication.

Sans préjudice de l'article L. 214-105 du Code Monétaire et Financier, l'assemblée générale pourra se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; le secrétariat est assuré par la société de gestion.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

TROISIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 6 des statuts - CAPITAL SOCIAL Augmentation du capital maximum statutaire

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier le dernier paragraphe de l'article 6 (CAPITAL SOCIAL) des statuts de la SCPI comme suit, le reste de l'article étant inchangé :

[...]

Le capital social maximum statutaire est fixé à deux cent millions d'euros (200 000 000 €).

QUATRIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 8 des statuts - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL Augmentation du capital maximum statutaire

L'assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier le premier paragraphe de l'article 8 (AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL) des statuts de la SCPI comme suit, le reste de l'article étant inchangé :

Le capital social peut être augmenté, en une ou plusieurs fois, à un montant maximal de deux cent millions d'euros (200 000 000 €), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

[...]

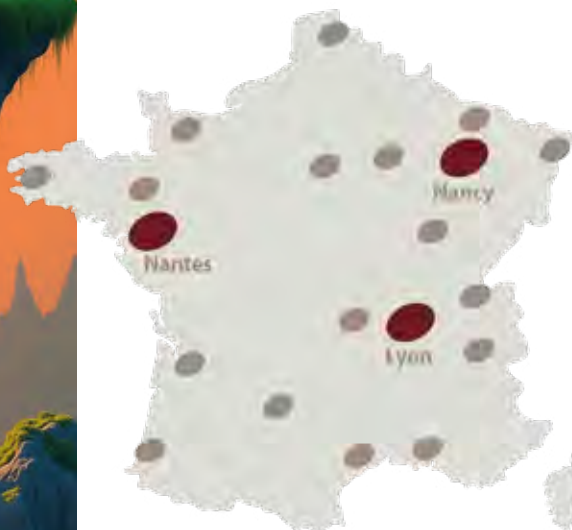
CINQUIÈME RÉOLUTION

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



cap
foncières &
territoires

COLLECTER,
INVESTIR ET GÉRER
AU CŒUR
DES TERRITOIRES



SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

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

FONCIÈRES & TERRITOIRES

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

www.foncières-et-territoires.com

Tél : 09 70 650 410

IMAGE GÉNÉRÉE PAR
IA