

#3 / 2025

LE MOT DU PRÉSIDENT

# "NOUS GARDONS LE CAP !"

Ce troisième trimestre 2025 a été riche en évènements pour Cap Foncières & Territoires, en termes de nouvelles acquisitions mais surtout en ce qui concerne la gestion de son patrimoine.

Nous avons livré à **NAVAL GROUP** son immeuble de Toulon (photo ci-dessous), au sein duquel il va pouvoir développer ses nouvelles solutions du naval de défense.

Nous avons également effectué nos premières acquisitions :

- sur **Montpellier** avec un très bel immeuble, entièrement loué à **OTTOBOCK CARE**, spécialiste mondial de solutions orthopédiques,
- sur **Toulouse**, avec un immeuble bois, construit par Nexity, situé le long du Canal du Midi, à deux pas de la nouvelle ligne de métro ; c'est

dans ce magnifique écrin de verdure que s'est implantée l'entreprise américaine spécialisée en ingénierie et en supply chain, **AVNET**.

D'autres actifs sont en cours d'étude sur Toulouse et Montpellier, afin d'optimiser notre gestion immobilière future sur ces territoires nouveaux pour notre SCPI. Pour acquérir ces derniers immeubles, nous avons profité de la baisse des taux d'intérêt en souscrivant trois crédits long terme sur 15 ans, ce qui porte le taux d'endettement de notre SCPI à 11.5% au 30 septembre.

Les grands enjeux actuels et pour 2026, en matière de gestion de SCPI ne sont plus à mon sens, les valorisations ou les retraits de parts, mais plutôt les taux d'occupation physiques et financiers.

[ suite page 2 ]



Actif ne préjugant pas des investissements futurs

## CHIFFRES-CLÉS

au 30/09/25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

106

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

118

PERFORMANCE  
GLOBALE  
ANNUELLE 2024  
(EN %)

7,02\*

DIVIDENDE PAR  
PART AU T3 2025  
(EN €)

4,08

PRIX DE  
PART (EN €)

260

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



• **Taux d'occupation physique :**  
 les loyers constituent généralement les deuxième ou troisième postes de charges pour une entreprise, juste après la masse salariale ; c'est pourquoi la tendance à la réduction de surfaces louées est toujours un objectif de nos locataires, même si nous observons l'amorce d'un retour progressif des salariés dans les bureaux avec moins de jours télétravaillés pour un certain nombre d'entreprises.

• **Taux d'occupation financier :** les difficultés économiques actuelles en France mais aussi en Europe commencent à peser sur les trésoreries de certains de nos locataires.

C'est lorsque l'économie se contracte que réside tout l'intérêt du modèle économique de Foncières & territoires

« **Collecter, Investir et Gérer au cœur des Territoires** » qui consiste en investir sur des marchés que nous connaissons bien depuis des dizaines d'années et où nos équipes de gestionnaires sont quotidiennement présentes. Ceci permet d'avoir de réels liens de partenariats avec nos locataires et ainsi détecter, bien en amont, l'éventuel besoin de réduction de superficie ou de locaux complémentaires ; nous pouvons ainsi trouver les solutions rapidement et conserver nos locataires.

Cette stratégie de votre société de gestion porte ses fruits, en témoignent :  
 - les six relocations et un renouvellement de bail sur ce trimestre pour plus de 2000 m<sup>2</sup> qui sécurisent 256 K€ de loyers annuels.

Bienvenue à nos nouveaux locataires, Geostock, la Belle Ecoute, WGD Promotion et Terranimo.

- La cession de deux lots à Lille à un copropriétaire, au prix d'expertise.

Cette gestion active se traduit également par des travaux de réhabilitation technique et thermique sur certains nos immeubles comme à Lille, en parfaite collaboration avec nos locataires qui participent à ces travaux d'amélioration en acceptant une augmentation de loyers futurs, en corrélation avec l'amélioration de leurs locaux.

Ce sont ces investissements et cette gestion de proximité qui nous ont permis de constater une légère revalorisation du patrimoine et voir la valeur de reconstitution de Cap Foncières & Territoires augmenter au 30 juin. Je vous souhaite une bonne lecture du détail de ces informations. Nous gardons le cap !

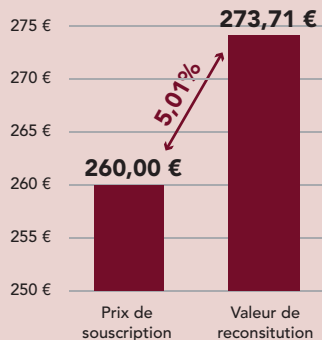
Frédéric DURAND

## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

### CAP SUR LES VALEURS

Notre Comité d'expertises s'est réuni le 7 juillet afin de valoriser le patrimoine de notre SCPI Cap Foncières & Territoires à mi-année.

**L'ensemble du patrimoine s'est revalorisé de 0.36%** (à patrimoine constant par rapport au 31/12/2024). Aussi, sur cette base et les comptes sociaux au 30 juin 2025, **la valeur de reconstitution de Cap Foncières & Territoires a augmenté : 273.71 €**, soit un écart positif de 5.01% par rapport au prix de souscription actuellement de 260 €.



Valeurs au 30 juin 2024



### UNE NOUVELLE ÉTAPE POUR NOTRE SCPI VERS UNE GESTION PLUS RESPONSABLE ET DURABLE

CAP FONCIERES & TERRITOIRES devient un fonds « Article 8 » au sens du règlement SFDR, qui intègre de fait des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et promeut des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance, conformément à la réglementation SFDR.

La documentation juridique et réglementaire est à votre disposition sur le site internet de Foncières & Territoires :

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

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 30/09/2025

Nombre d'associés : 2 089  
 Nombre de parts : 409 389  
 Capital social : 81 877 800 €  
 Capitalisation : **106 441 140 €**

DU 01/07/2025 AU 30/09/2025

Émissions de parts nouvelles : 10 693  
 Nombre de parts cédées de gré à gré : 0  
 Souscriptions compensées par des retraits : 462  
 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 : 6,17 %  
 Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 10 ans : 5,73 %  
 Distribution : un dividende de 4,08 €/part, pour une jouissance complète sur le trimestre  
 Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup> : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période  
 Taux d'endettement : 11,75 %  
 Valeur de réalisation : 233,29 € (au 30/06/2025)  
 Valeur de reconstitution : 273,71 € (au 30/06/2025)

Taux de distribution <sup>3</sup> 2024 : 6,24 %  
 Performance globale annuelle 2024 : 7,02% <sup>4</sup>

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

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

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

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



## PATRIMONIA 2025

Nous étions heureux de retrouver nos partenaires de distribution et de pouvoir présenter notre SCPI à ceux qui ne la connaissaient pas encore au salon PATRIMONIA de Lyon les 24 et 25 septembre.

## Données locatives

**Nombre de locataires :** 118

**Taux d'occupation financier (TOF)** <sup>5</sup> : 97,42 %

**Taux de recouvrement** au 3<sup>e</sup> trimestre : 98,78 %

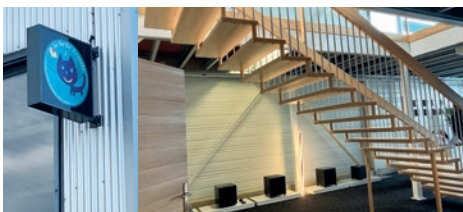
**WALB** (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 30/06/2025 : 3,37 ans

**Locaux vacants :**

- 1 lot de bureaux de 133 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence
- 1 lot de bureaux de 112 m<sup>2</sup> à Metz
- 1 lot de bureaux de 92 m<sup>2</sup> à Thionville, en cours de location
- 1 lot de bureaux de 230 m<sup>2</sup> à Rouen
- 1 cellule commerciale de 139 m<sup>2</sup> à Annecy, en cours de cession

**Locations/relocations :**

**NANCY**



- Cellule commerciale de 300 m<sup>2</sup> à **LA BELLE ECOUTE**, spécialisée dans la vente d'appareils hifi et home cinéma haut de gamme / bail de 6 ans fermes

- Cellule commerciale de 688 m<sup>2</sup> à l'enseigne **TERRANIMO**, animalerie / bail de 6 ans fermes

**AIX EN PROVENCE**

- Lot de bureaux de 495 m<sup>2</sup> à **GEOSTOCK**, ingénierie et études techniques / bail de 6 ans fermes
- Show-room de 188 m<sup>2</sup> à l'agent commercial de la marque de prêt à porter **ANTHONY MORATO** / bail 3/6/9 ans

**VIENNE** : lot de bureaux de 120 m<sup>2</sup>, ex LOGIC INTERIM, à **CRIT INTERIM** (pas de vacance locative) / bail 3/6/9 ans

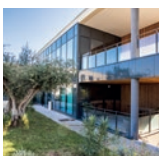
**METZ** : lot de bureaux de 135 m<sup>2</sup> à **WGD**

**Promotion**, promoteur immobilier / bail 3/6/9 ans

**Renouvellement de baux :**

**AIX EN PROVENCE** :

renouvellement du bail pour la marque de prêt à porter **G-STAR**, bureaux et show-room sur 180 m<sup>2</sup> / bail 3/6/9 ans



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### MONTPELLIER // LE N'ICE



**ottobock.**

### ACQUISITION LE 7 AOÛT 2025

**L'immobilier au service de la santé**

La SCPI poursuit le renforcement de son maillage territorial dans le sud de la France avec l'acquisition de l'ensemble de locaux d'activités Le N'ice, qui accueille OTTOBOCK, acteur de référence dans le domaine des technologies médicales.

**Montant de d'investissement : 4,3 M€ AEM // Taux de rendement brut immobilier : 6.78 %**

### TOULON // NAVAL



### LIVRAISON LE 29 SEPTEMBRE 2025

**Un immeuble au cœur du Technopole de la Mer**

Cet immeuble de 1774 m<sup>2</sup> bénéficie d'un emplacement premium au sein du Technopole de la Mer à Toulon, pôle d'excellence dédié aux activités maritimes et technologiques où il héberge désormais un acteur international du secteur naval de défense.

**Montant de d'investissement : 5,8 M€ dans le cadre d'une VEFA**

**Taux de rendement brut immobilier : 6,70%**



### EN COURS D'ACQUISITION

### TOULOUSE // WOODEN PARK



**Un nouvel actif au cœur de Toulouse** : acquis le 15 octobre, cet immeuble neuf de 510 m<sup>2</sup> est idéalement situé le long du Canal du Midi à Toulouse. Le bien est loué dans le cadre d'un bail long terme à la société américaine AVNET, spécialisée dans la distribution de composants électriques et de solutions technologiques intégrées.

**Montant de l'investissement : 1,7 M€ AEM // Taux de rendement brut immobilier : 6,80%**

### ARBITRAGE

**LILLE** : Le 1<sup>er</sup> août 2025, cession de deux lots pour une surface globale de 664 m<sup>2</sup> au prix de 1 050 000 € (valeur d'expertise).

*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 débattues 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

### INVESTIR EN SCPI COMPORTE DES RISQUES :

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

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

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

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