

#3 / 2025

LE MOT DU PRÉSIDENT

"NOUS GARDONS LE CAP !"

Ce troisième trimestre 2025 a été riche en événements 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 préjugeant 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

LE MOT DU PRÉSIDENT [SUITE]



• 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 m² 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 !

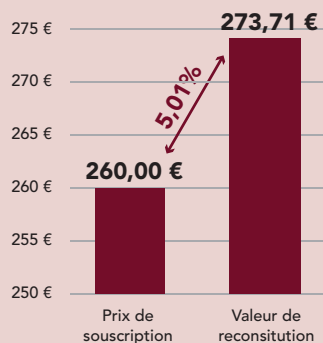
Frédéric DURAND

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.foncières-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) ¹ 5 ans : 6,17 %

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 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) ² :

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 ³ 2024 : 6,24 %

Performance globale annuelle 2024 : 7,02% ⁴

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^{er} 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) ⁵ : 97,42 %

Taux de recouvrement au 3^e trimestre : 98,78 %

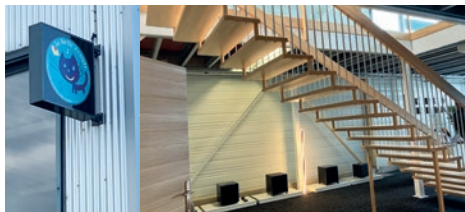
WALB (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 30/06/2025 : 3,37 ans

Locaux vacants :

- 1 lot de bureaux de 133 m² à Aix-en-Provence
- 1 lot de bureaux de 112 m² à Metz
- 1 lot de bureaux de 92 m² à Thionville, en cours de location
- 1 lot de bureaux de 230 m² à Rouen
- 1 cellule commerciale de 139 m² à Annecy, en cours de cession

Locations/relocations :

NANCY



- Cellule commerciale de 300 m² 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 m² à l'enseigne **TERRANIMO**, animalerie / bail de 6 ans fermes

AIX EN PROVENCE

- Lot de bureaux de 495 m² à **GEOSTOCK**, ingénierie et études techniques / bail de 6 ans fermes
- Show-room de 188 m² à l'agent commercial de la marque de prêt à porter **ANTHONY MORATO** / bail 3/6/9 ans

VIENNE : lot de bureaux de 120 m², ex LOGIC INTERIM, à **CRIT INTERIM** (pas de vacance locative) / bail 3/6/9 ans

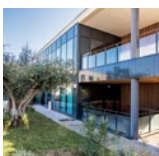
METZ : lot de bureaux de 135 m² à **WGD**

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 m² / 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 1 774 m² 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 m² 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^{er} août 2025, cession de deux lots pour une surface globale de 664 m² 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^{er} jour du 5^{ème} 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

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^{er} jour du 5^{ème} mois
suivant la souscription.

Retrait et cession des parts

PRIX DE RETRAIT

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

Prix de souscription : 260,00 €

– Commission de souscription : 20,80 €

= Prix de retrait : 239,20 €.

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

CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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 communi-
quées en fonction des dispositions applicables
au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modi-
fications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont im-
posables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie
des revenus fonciers au niveau des associés
selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélève-
ments sociaux de 17,2% à compter du 1^{er} 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 dis-
tribuée 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^{er} 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

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

• **ROSNOBLET Gabriel**
Expert Comptable

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

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

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

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 respon-
sable, 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'en-
registrement. 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'asso-
cié est complètement responsable de sa décla-
ration fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa
cession de parts à la société de gestion celle-ci
est enregistrée et donc, la plus-value immobi-
lière éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1^{er} 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^{er} janvier de l'an-
née 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 appli-
cation 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, notam-
ment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier repré-
sente 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 contre-
partie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.
En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas
céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur
au prix de retrait.

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

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

foncières & territoires

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE