

RAPPORT ANNUEL 2025

cap
foncières &
territoires



RAPPORT ANNUEL 2025

de la SCPI Cap Foncières & Territoires
Directeur de la publication : Frédéric Durand
Réalisation : Ludocom

SOMMAIRE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE | **04**

RAPPORT DE GESTION | **06**

LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES | **06**

INFORMATIONS DIVERSES | **08**

CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES | **14**

PARTS DE LA SCPI | **20**

ÉVÉNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE | **21**

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT | **21**

DONNÉES FINANCIÈRES | **22**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | **25**

COMPTES ANNUELS | **28**

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | **40**

RÉSOLUTIONS | **44**

ANNEXE | **48**

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

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)

4 adresses :

- 21 Quai Antoine Riboud 69002 LYON
- 22 Avenue Foch CS 90737 54064 NANCY Cedex
- 22 Mail Pablo Picasso 40000 NANTES
- 83 rue de la Boétie 75008 PARIS

Fin 2025, les Associés de Foncières & Territoires ont décidé de mettre en place un partenariat stratégique et capitalistique avec Groupe AXIOM avec qui est partagé un ADN commun : le développement et l'ancrage territorial *. Ce rapprochement s'est opéré sans modification de la Gouvernance, Frédéric Durand Président et associé, Laurence Nicolas reste Directrice Générale et associée, et Katia Dziebowski Directrice associée.

* Plus d'informations sur <https://www.axiom.eu/>

Les deux entités partagent un fort ancrage territorial et la conviction que la création de valeur immobilière repose sur une connaissance fine des régions et des acteurs locaux.

Les expertises complémentaires permettent de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier d'entreprise, mais également de couvrir l'intégralité du territoire France avec les 15 implantations de Groupe AXIOM dans les principales métropoles dynamiques françaises. Ce rapprochement vise aussi à enrichir l'expérience des investisseurs, notamment par une digitalisation accrue des services, à accélérer la collecte, et élargir les capacités de sourcing d'actifs.

Il ouvre enfin des perspectives de croissance partagées à horizon 2030, en France et en Europe, portées par la solidité financière de Foncières & Territoires et la présence européenne du Groupe AXIOM.

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 IQ-EQ.

RAPPORT DE GESTION



LE MOT DU PRÉSIDENT DE FONCIÈRES & TERRITOIRES

Chers Associés,

Une assemblée générale, c'est avant tout un retour sur l'année 2025, année riche en activité pour notre SCPI CAP Foncières & Territoires. C'est également une projection sur 2026 et les années futures.

En 2025, notre SCPI a investi près de 20 millions d'euros sur des actifs neufs emblématiques comme :

- les bureaux de NAVAL Groupe à Toulon et de CGI sur Ypsilon à Grenoble ;
- des locaux commerciaux dans l'immeuble Pépite à Lille dans le nouveau quartier du stade Pierre Mauroy ;
- un retail park ancien avec comme locomotive l'enseigne alimentaire en circuit court OTERA, est en cours de restructuration complète en parfaite concertation avec ses cinq locataires ;
- le plus grand padel du Nord, PADELBREAK à Bondues.

Un autre immeuble est en cours de construction : les locaux de production et de maintenance de VINCI ENERGIE sur Nancy, qui seront livrés en juillet 2026.

2025 a été également l'occasion pour notre SCPI, de s'implanter dans de nouvelles métropoles : à Montpellier avec l'orthoprothésiste OTTOBOCK et à Toulouse, avec l'acquisition d'un immeuble bois le long du Canal du Midi.

Ces belles acquisitions ont été financées par la collecte de l'année mais nous avons également utilisé l'effet de levier par l'emprunt, toujours de manière raisonnable, le taux d'endettement ressortant à 11,74 % au 31/12/2025.

Les 52 immeubles portés par notre SCPI abritent près de 120 locataires que nous rencontrons régulièrement, attentifs à leurs demandes ; nous les accompagnons tant dans leur développement que dans leurs possibles difficultés liées au contexte économique et géopolitique complexe actuel.

Notre SCPI transforme également le soleil en énergie électrique avec ses 5 centrales photovoltaïques produisant sur l'année 350 KVA soit l'équivalent du besoin en énergie de soixante maisons.

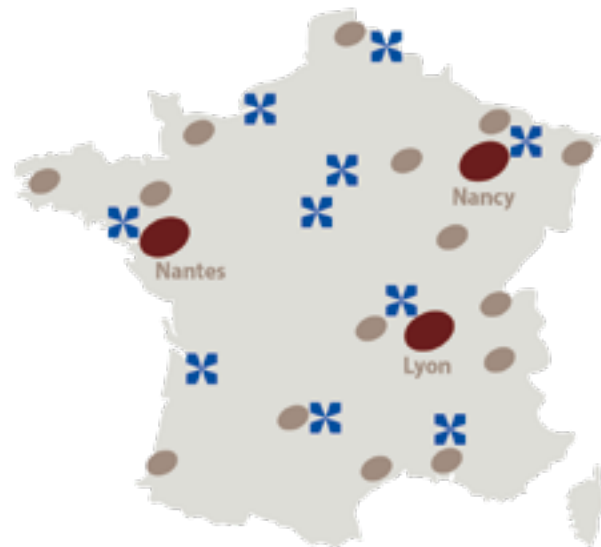
Une part significative d'immeubles neufs labellisés dans le patrimoine et des centrales photovoltaïques donnent tout son sens à la classification en Article 8 SFDR de notre SCPI en 2025.

Maintenant, cap sur 2026 avec comme feuille de route pour Foncières & Territoires et la SCPI :

- Poursuivre la diversification de notre SCPI en renforçant nos investissements en bâtiments liés à l'industrie et à la production avec généralement des baux long terme, supérieurs à neuf ans ;
- Renforcer également nos investissements sur des actifs Live Science et médicaux, plusieurs dossiers sont en cours d'étude ;
- Dans une économie très volatile, privilégier la qualité des locataires et une durée longue des baux commerciaux ;
- Arbitrer les locaux acquis depuis plusieurs années et satisfaire la demande de certains locataires souhaitant acquérir les locaux qu'ils occupent ;
- Le cas échéant, adapter les valeurs locatives afin de maximiser le taux d'occupation, le vide coûtant cher.



Proximité des locataires, proximité des immeubles, proximité des épargnants, vous l'aurez compris que le maître mot chez Foncières & Territoires est bien LA PROXIMITÉ. C'est en ce sens que le partenariat stratégique et capitalistique acté fin 2025 avec Groupe Axtom, permet à votre société de gestion Foncières & Territoires de couvrir l'intégralité du territoire français, en s'appuyant sur leurs nombreuses implantations sur les métropoles dynamiques de notre pays.



✕ Implantations du Groupe Axtom renforçant notre présence sur les grandes métropoles

L'ensemble de ces actions de Collecte des fonds, d'Investissements et de Gestion de proximité a permis à votre SCPI Cap Foncières & Territoires, de distribuer un **très bon taux de 6,24 % sur l'année 2025**.

Comment bénéficier de ce taux de rendement ? Je me permets de rappeler que notre produit SCPI est une solution d'épargne complète : en complément des souscriptions « classiques », en pleine propriété ou en démembrement, notre SCPI est également accessible via deux contrats d'assurance-vie, et prochainement nous l'espérons via un Plan d'Epargne Retraite... En effet, rien de tel que l'immobilier, avec ses loyers mutualisés et réguliers, pour bâtir sereinement une épargne retraite par capitalisation sur le long terme.

Je vous invite à lire ce rapport de gestion complet et détaillé, et à approuver également les résolutions de l'Assemblée Générale.

Toutes mes équipes et moi-même sommes sur le pont pour garder un cap de sécurité, sérénité et rentabilité pour 2026.

Frédéric Durand
le 29/05/2026

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 CONSEIL / IQEQ 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 2025 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'intérêt ;
- 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... (liste non exhaustive)

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.

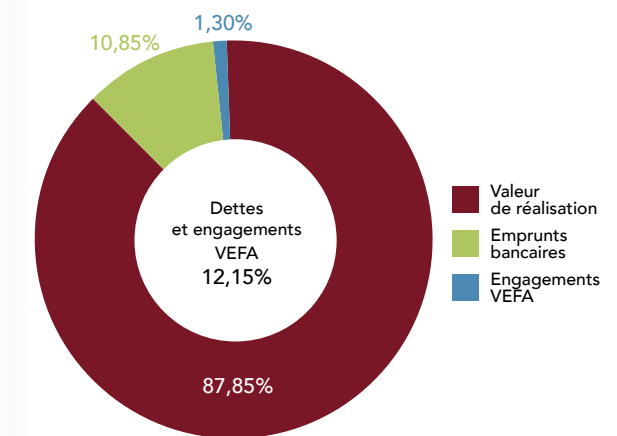
Le contrôle du taux d'endettement de la SCPI est effectué hebdomadairement.

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 autres) 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 31/12/2025 :



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 31/12/2025, 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. Sur l’année 2025, aucun conflit d’intérêt potentiel relevé n’a fait l’objet d’une action correctrice.

Politique de rémunération de la société de gestion

Sur l’année 2025 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 :	864 156,80 €
Honoraires d’acquisition et d’arbitrage :	491 179,00 €
Honoraires de gestion HT :	535 097,00 €

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 2025 s’élèvent à 1 080 K€, pour un effectif moyen 2025 de 14 équivalents temps plein, dont 96% fixe et 4% 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 1er 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.

Sur l’année 2025, 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 8** » selon le règlement SFDR à compter de 2025.

Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d’informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), notre SCPI est classée comme un produit financier promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales (Article 8). Cela signifie que notre SCPI intègre des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) dans sa stratégie d’investissement, tout en visant à générer un rendement financier.

La SCPI applique une politique d’investissement responsable, en ciblant des actifs immobiliers répondant à des normes élevées en matière de performance énergétique, de bien-être des occupants et de gestion éthique.

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. Sont ainsi annexées au présent rapport annuel les Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l’article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l’article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

L’ensemble de la documentation est disponible sur le site internet de la Société de Gestion : www.foncières-et-territoires.com/-SCPI-.html

Dans la rubrique « **Politique ESG** », est disponible la documentation relative aux critères de durabilité (Article 8 SFDR) :

- La charte ESG ;
- L’annexe précontractuelle ;
- La déclaration de non prise en compte des PAI (Principal Adverse Impacts = principales incidences négatives en matière de durabilité) ;
- Article 10 SFDR (ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n’a pas pour objectif l’investissement durable) ;
- La politique de gestion des risques en matière de durabilité ;
- La politique de rémunération.

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.

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...

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.

Foncières & Territoires : l’immobilier durable et le RSE

Foncières & Territoires place les territoires au cœur de sa mission. Cette orientation structure la vision de long terme portée par la société et donne naturellement naissance à une démarche ESG ancrée dans les réalités économiques, sociales et environnementales locales. L’ambition de Foncières & Territoires est transparente : faire de l’investissement immobilier un levier de transformation positive des territoires, en cohérence avec les valeurs de proximité, de responsabilité et d’accessibilité qui fondent l’identité de la société.

La démarche ESG repose sur une volonté de structuration progressive, adaptée aux spécificités des actifs immobiliers et aux attentes de ses parties prenantes. Foncières & Territoires vise à intégrer les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l’ensemble du cycle de vie des projets, dès leur sélection jusqu’à leur gestion dans le temps. Pour la société de gestion, il s’agit de déployer une politique ESG sur mesure, guidée par les dynamiques locales et enrichie par une compréhension fine du terrain.

Cette stratégie se décline autour de trois priorités complémentaires :

Performance environnementale

- En renforçant la performance environnementale des actifs ;
- En réduisant leur empreinte carbone ;
- En améliorant leur efficacité énergétique ;
- En développant les énergies renouvelables, dont le photovoltaïque.

Valeur sociale des immeubles

- En privilégiant des projets utiles aux territoires, accueillant par exemple des structures de santé, de travail ou de service public au bénéfice des populations de ces territoires.

Proximité avec les territoires

- Les investissements sont réalisés dans des zones connues de la société, ce qui permet une gestion adaptée, des relations locatives de qualité et une meilleure anticipation des risques.

LES CRITÈRES ESG



ENVIRONNEMENTAL
Changement climatique, gestion des ressources et infrastructure



SOCIAL
Démographie, emploi, éducation, inégalités, prévoyances



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

La démarche ESG de Foncières & Territoires repose sur quatre grands principes :

Ancrage territorial fort

Les investissements sont pensés comme des contributions directes à la vitalité des territoires. De nombreux locataires sont des acteurs publics ou parapublics (France Travail, médecine du travail, établissements sociaux), dont l'activité renforce l'utilité économique et sociale des immeubles.

Amélioration continue

La démarche ESG évolue progressivement pour s'adapter aux enjeux climatiques et sociaux mais également aux enjeux réglementaires ainsi qu'aux retours d'expérience.

Dialogue avec les parties prenantes

Locataires, prestataires et investisseurs sont des acteurs clés de la démarche ESG. De plus, la gestion internalisée permet une relation directe et réactive, dans un esprit de co-construction, de transparence et d'efficacité opérationnelle.

Actions concrètes & présence locale

Les actions ESG sont conçues pour être réalistes, utiles et adaptées à la réalité de chaque actif immobilier. Cette approche de terrain se concrétise par une mise en oeuvre pratique, à partir d'indicateurs tangibles (notamment pour les constructions neuves) et d'une gestion rapprochée grâce à l'expertise interne.

Concrètement :

• Notre action sur l'Environnement

Votre société de gestion FONCIÈRES & 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, Gallé, 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 puits 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 FONCIÈRES & TERRITOIRES viennent en transport en commun (trains, tram, bus) ou en vélo, trottinette voire à pieds. 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.

• Notre action sur le Social

Le télétravail a été maintenu sur la base du volontariat au rythme d'un 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**. Les serveurs informatiques sont récents, plus rapide et sécurisés pour les connexions à distance mais aussi moins consommateurs en énergie.

Concernant l'**équilibre hommes-femmes**, l'avantage est aux femmes qui représentent 78% de l'effectif au 31/12/2025, 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 2025 de trois alternants en Master :

- Manager de la stratégie marketing ;
- Management et développement de patrimoines immobiliers ;
- Ecole de commerce.

• Notre action en matière de Gouvernance

Le partage de la gouvernance s'articule autour des trois 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 depuis 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 FONCIÈRES & TERRITOIRES

Foncières & Territoires est convaincue que la prise en compte des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) est essentielle pour renforcer la résilience de son patrimoine immobilier et créer de la valeur durable pour l'ensemble de ses parties prenantes. Dans cette perspective, la société s'engage à intégrer progressivement les enjeux ESG à toutes les étapes de ses processus d'investissement et de gestion. Ainsi ces enjeux ESG seront intégrés dans les décisions d'acquisition et de gestion des actifs.

Pilier Environnement

Réduire l'impact environnemental du patrimoine immobilier :

- Suivre les consommations d'énergie et d'eau pour mieux connaître les performances des immeubles ;
- Rénover progressivement les bâtiments pour améliorer leur efficacité énergétique ;
- Protéger la biodiversité locale, en végétalisant lorsque c'est possible et préservant les extérieurs de manière responsable.

Pilier Social

Créer de la valeur pour les territoires et le quotidien des usagers et des habitants :

- Proposer des lieux agréables à vivre et où travailler ;
- Soutenir les acteurs locaux en favorisant l'installation d'activités utiles ;
- Maintenir un lien de proximité avec les locataires grâce à une gestion locale et réactive ;
- Accompagner les projets du territoire qui contribuent à l'attractivité et à la vitalité économique.

Pilier de Gouvernance

Structurer une démarche responsable et transparente :

- Mettre en place une politique ESG claire avec des objectifs suivis dans le temps ;
- Sensibiliser les équipes, les locataires et les partenaires aux enjeux durables ;
- Travailler avec des prestataires engagées et locales ;
- Partager les résultats et les engagements ESG de manière régulière et transparente.

L'an prochain, sera formalisée une annexe périodique de suivi des indicateurs de durabilité.

Dans l'attente, vous trouverez ci-après un état des lieux du patrimoine de la SCPI dans le spectre des critères E-S-G.

E - Environnement

Près 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.

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.

Votre SCPI compte à ce jour cinq centrales en production :

- GRENOBLE / Voiron Cap Parvis : une centrale située sur la couverture de l'immeuble occupé par Téréva ;
- NANCY / Brabois : une centrale 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 implantée en toiture, mais également sur le mur rideau de l'immeuble.
- GRENOBLE / Ypsilon : une centrale en toiture, en vue d'une consommation refacturée au locataire.



S - Social

10 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, pharmacie, Basic Fit et Padelbreak en tant que salles de sport, Ottobock - orthoprothésistes.

Nous pouvons dénombrer 15 locataires ayant une activité sociale comme par exemple France Travail, Vitaliance - service à la personne, UDAF - Union départementale des Associations Familiales ou des centres de formation comme 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

Trois locataires sont des Associations (AGEMETRA - Médecine du travail, AAESMO et UDAF) et quatre autres sont des établissements publics (France Travail, CNFPT, Logiest et Naval Group).

CARACTÉRISTIQUES ET PATRIMOINE
DE CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Caractéristiques au 31 décembre 2025

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
200 000 000 €

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER VALUATION

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

Dépositaire
ODDO BHF

Au 31/12/2025, les associés sont au nombre de
2 136

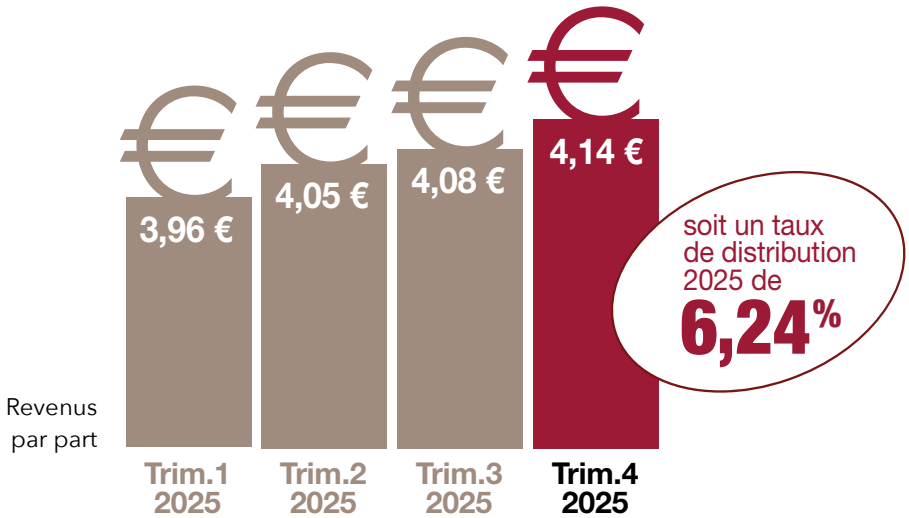
Soit un total de parts de
418 782

Et une capitalisation* de
108 883 320 €

Prix de souscription
260 €

* La capitalisation correspond au nombre de parts au 31/12/2025 x le prix de souscription de 260 €.

Distributions trimestrielles 2025



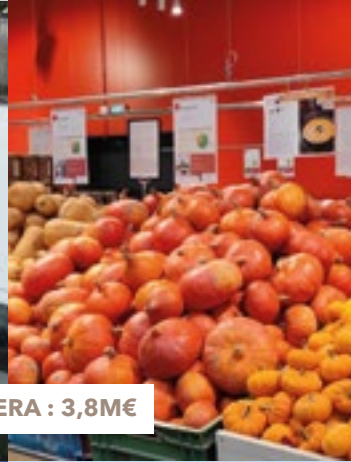
Patrimoine acquis en 2025



LILLE PEPITE : 6M€



LILLE OTERA : 3,8M€



MONTPELLIER OTTOBOCK : 4,4 M€



TOULOUSE AVNET : 1,6 M€



LILLE PADEL : 1,7 M€

TOTAL INVESTI :
17,5M€
+ 2,6M€ engagés
en VEFA
pour 2026

VEFA livrées en 2025



GRENOBLE YPSILON : 4,5M€



TOULON NAVAL GROUP : 5,8M€

VEFA engagées en 2025 pour une livraison en 2026



NANCY OMEXOM : 2,6M€

Une gestion de proximité
hyper dynamique
sur le patrimoine de la
SCPI en 2025

Événements locatifs
2025

Mouvements de locataires

NANCY

- Cellule commerciale de 300 m² louée 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 louée à l'enseigne TERRANIMO, animalerie Bail de 6 ans fermes



AIX EN PROVENCE

- Lot de bureaux de 495 m² loué à GEOSTOCK, ingénierie et études techniques Bail de 6 ans fermes
- Show-room de 188 m² loué à l'agent commercial de la marque de prêt à porter ANTHONY MORATO Bail 3/6/9 ans
- Lot de bureaux de 266 m² loués à ASTEK, société d'ingénierie, conseil en innovation En remplacement de CGI (pas de vacance) Bail 3/6/9 ans



VIENNE

- Lot de bureaux de 120 m² ex LOGIC INTERIM loué à CRIT INTERIM (pas de vacance locative) Bail 3/6/9 ans

METZ

Lot de bureaux de 135 m² loué à WGD Promotion, promoteur immobilier Bail 3/6/9 ans

DIJON

Commerce de 785 m² loué à l'enseigne E.LECLERC - Nos animaux En remplacement de l'enseigne MDA (pas de vacance) Bail 3/6/9 ans

GRENOBLE / ECHIROLLES :

Local de 160 m² loué à GARAGE QLM En remplacement de MARTIAL GYM (pas de vacance) Bail 3/6/9 ans

Suivi des actifs et des locataires

Renouvellements des baux en 2025 :

- STRASBOURG / SCI F&T 21 EUROPE : renouvellement du bail (3/6/9 ans) ARTANA sur 169 m² à effet du 01/07/2025.
- GRENOBLE : renouvellement du bail (3/6/9 ans) NOZ, commerce de 1 300 m².
- AIX EN PROVENCE : renouvellement du bail (3/6/9 ans) pour la marque de prêt à porter G-STAR, bureaux et show-room sur 180 m².
- NANCY : renouvellement du bail de 9 ans avec durée ferme de 6 ans FRANCE TRAVAIL sur 546 m².
- LILLE : renouvellement du bail (3/6/9 ans) PRO G PERMIS sur 68 m².

Travaux réalisés en 2025 :

- REIMS – CHURCHILL : travaux CVC pour un montant de 148 K€.
- URBAN BURO – METZ : poursuite du remplacement de l'installation CVC pour un montant global de 400 K€.
- LILLE – OTERA : début des travaux de toiture 124 K€ en 2025.

Cessions en 2025

01/08/2025 : LILLE batiment D
2 lots d'une surface globale de 664 m²
1 050 000 € (valeur d'expertise)

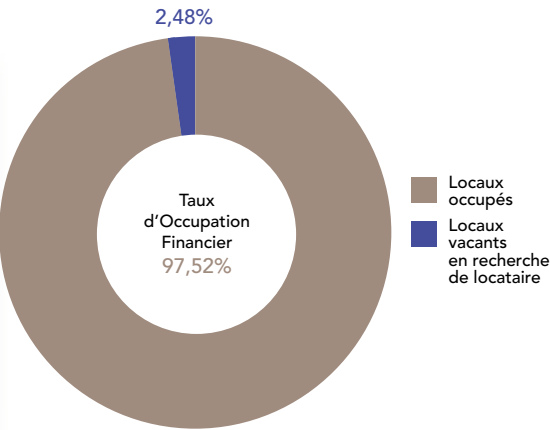
Expertises immobilières

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 109 610 000 €**, comprenant la

valeur des immeubles détenus par les deux SCI dans lesquelles la SCPI a une participation. À patrimoine constant, celui-ci s'est déprécié de 0,04%. Les actifs acquis en 2025 se sont quant à eux appréciés de 4,93% par rapport à leur valeur d'acquisition.

Taux d'occupation du patrimoine immobilier
au 31 decembre 2025

Superficie globale (m²)	60 123 m²*
Superficie vacante (m²)	1 415 m²
Taux d'occupation physique annuel	97,65 %
Taux d'occupation financier annuel	97,52 %



* 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 decembre 2025 (en % des loyers)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Locaux santé social	Autres (centres de formation)	TOTAL
PARIS							
REGION PARISIENNE							
PROVINCE	42%	22%	19%	1%	12%	4%	100%
DOM-TOM							
ETRANGER							
TOTAL	42%	22%	19%	1%	12%	4%	100%

PARTS DE LA SCPI
CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

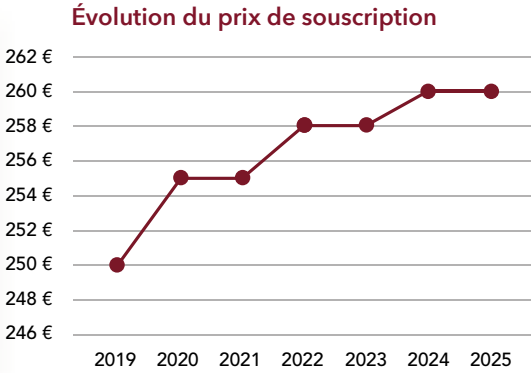
Date de fusion : 2019
Ouverture au public : visa n° 19-22 actualisé suite fusion le 19/09/2019
Prix nominal de la part : 200,00 €

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
2025	83 756 400 €	10 801 960 €	418 782	2 136	864 157 €	260 €
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 31.12.2025	Au 31.12.2024
Prix de souscription	260 €	260 €
Variation du prix de la part	-	+ 0,78%
Dividende brut versé au titre de l'exercice	16,23 €	16,11 €
Taux de distribution	6,24%	6,24%

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
2025	3 808	1%	0	20 jours	800.00 €
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 €

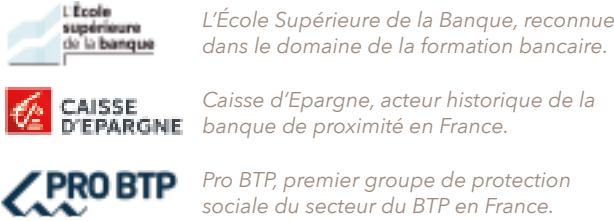
* 3 585 parts retirées / 223 parts cédées de gré à gré.

ÉVÉNEMENTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT
À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Acquisitions



Ensemble immobilier neuf de 3 lots de commerces et formation d'une surface globale de 944 m².
Multi-locataires.
Montant de l'investissement : 3 M€*.
Taux de rendement immobilier : 6.91%*.



* 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 <u>reçues</u> 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 <u>émises</u> 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											
Nombre de factures concernées					29						19
Montant total des factures concernées € ttc	54700.07 €	1556.93 €	5969.16 €	17969.29€	25495.38 €	5748.85 €	2572.32 €		59607.20 €	36 280.22 €	98459.74 €
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	1.48 %	0.04 %	0.16 %	0.49 %	0.69 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT						0.07 %	0.03 %		0.68 %	0.42 %	1.13 %
Nombre de factures exclues											
Montant total des factures exclues											
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					Délais légaux					

DONNÉES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS

(sur la base du nombre de parts au 31/12/2025 : 418 782 parts)

	2025	En % du total des revenus	2024	En % du total des revenus
Recettes locatives brutes	20.80 €		17.81 €	
Produits financiers avant prélèvement libératoire				
Produits divers	0.05 €		0.06 €	
TOTAL REVENUS (1)	20.85 €	100%	17.87€	100%
Commission de gestion	1.28 €		1.10 €	
Autres frais de gestion	3.10 €		2.07 €	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0.97 €		0.66 €	
Charges locatives non récupérables				
Sous total charges externes	5.35 €	25.66%	3.83 €	21.43%
Amortissement net				
Patrimoine				
Autres				
Provisions nettes (2)				
Pour travaux*	0.33 €		0.18 €	
Autres				
Intérêts d'emprunt	0.48 €		0.06 €	
Sous total des charges internes	0.81 €	3.88%	0.24 €	1.34%
TOTAL CHARGES (1)	6.16 €	29.54%	4.07 €	22.77%
Résultat courant	14.69 €	70.46%	13.80 €	77.23%
Variation report à nouveau	0.02 €		0.04 €	

(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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global Exercice 2025	Par part Exercice 2025	Global Exercice 2024	Par part Exercice 2024
I – Compte de résultat				
Produits de l'activité immobilière	8 733 464 €	20.85 €	6 802 622 €	17.87 €
Résultat d'exploitation	6 353 120 €	15.17 €	5 276 107 €	13.85 €
Résultat de l'exercice	6 153 263 €	14.69 €	5 229 129 €	13.73 €
II – Valeurs bilanciels				
Capital social	83 756 400 €	200 €	76 164 200 €	200.00 €
Total des capitaux propres	93 197 498 €	222.54 €	85 305 922 €	224.00 €
Total des placements immobiliers	105 525 933 €	251.98 €	82 446 214 €	216.50 €
III – Patrimoine				
Valeur comptable	93 197 498 €	222.54 €	85 305 922 €	224.00 €
Valeur de réalisation*	94 796 716 €	226.36 €	86 463 788 €	227.05 €
Valeur de reconstitution	113 241 827 €	270.41 €	101 540 940 €	266.64 €

* Déduction faite de l'acompte de dividende du T4 2025 versé en janvier 2026.

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).

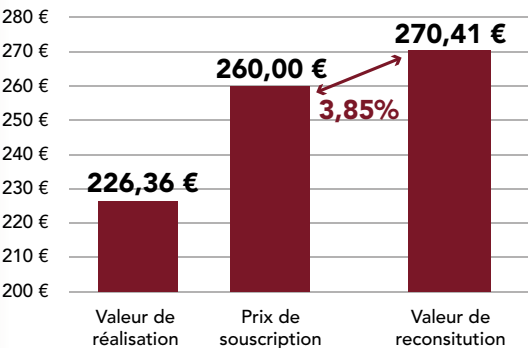
Il est précisé ici la décomposition des frais de reconstitution inclus dans la valeur de reconstitution :

- commissions de souscriptions = 10 355 419 € soit 24.73 € / part (9,14% de la valeur de reconstitution) ;
- frais de reconstitution du patrimoine (frais d'acquisition des immeubles) = 8 089 692 € soit 19.31 € / part (7,14% de la valeur de reconstitution).

Il est également précisé que la valeur de réalisation représente 83,70% de la valeur de reconstitution.

Comme imposé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis 2023, notre Comité d'Expertises s'est réuni le 7 juillet 2025 et a fait l'exercice de valorisation du patrimoine de la SCPI au 30 juin 2025.

Sur la base des comptes sociaux au 30 juin, il en était ressorti une valeur de reconstitution de 273.71 €. Les expertises et les comptes sociaux au 31/12 confirment notre estimation que vous retrouvez sur le graphique ci-dessous :



RAPPORT
DU
CONSEIL
DE
SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a le plaisir de vous transmettre son rapport pour l'exercice social de la SCPI CAP FONCIERES & TERRITOIRES qui s'est clôturé le 31 décembre 2025.

Sur 2025, le Conseil s'est réuni en visioconférence les 10 avril et 12 novembre, réunions au cours 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 12 novembre, la Société de Gestion nous a également exposé le calcul de valeur de reconstitution de notre SCPI au 30/06/2025 comme l'impose désormais l'AMF. L'écart restait positif de près de 5% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution. La Société de Gestion nous a également informés de son rapprochement capitalistique et stratégique avec Groupe Axtom sans changement de Gouvernance à venir. Cette information a été accueillie positivement, offrant à Foncières & Territoires l'opportunité d'une accélération de son développement et le renforcement de son ancrage territorial.

La Société de Gestion a réuni également le Conseil de Surveillance le 25 mars 2026 afin de réaliser un bilan de l'année écoulée et d'examiner les comptes de l'exercice 2025, et de nous rassurer encore une fois sur la qualité du patrimoine acquis et la qualité de sa gestion dans un contexte économique et géopolitique difficile. Nous pourrions noter pour notre SCPI :

- Une collecte ralentie mais toujours peu de retraits (associés remboursés dans le mois suivant leur demande) ;
- Le maintien d'un excellent taux de distribution de 6.24% composé uniquement de revenus fonciers ;
- Une décote du prix de souscription par rapport à la valeur de reconstitution qui se confirme de 3.85%, compte tenu des expertises immobilières ;
- De belles acquisitions avec des locataires de qualité, qui ont été en partie financées à crédit et portant le taux d'endettement au 31/12/2025 à 10.85% ;
- Une légère baisse du taux d'occupation

financier proche de 97%, qui reste très honorable dans le contexte actuel et surtout le maintien d'un taux de recouvrement proche des 100%.

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.

Le rapport annuel de Foncières & Territoires vous présente 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 2025.

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 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 2025 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.

Enfin, comme l'impose la réglementation, à l'issue de 3 nouveaux exercices, nous arrivons au terme de notre mandat. Au cours de l'Assemblée générale, nous procéderons au renouvellement de l'intégralité du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de gestion. Le Conseil doit être composé de 7 à 9 membres. Compte tenu du nombre de candidats qui se sont manifestés, nous vous proposons que le Conseil comporte 9 membres.

Pour le Conseil de Surveillance,
Le président Fabrice PESIN,
ALPTIS ASSURANCES

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Suite à l'appel à candidature dans le bulletin d'informations du 4^{ème} trimestre 2025, les candidats au Conseil de Surveillance sont :

ALPTIS ASSURANCES Représentée par Fabrice PESIN	Société d'assurances (Paris et Lyon) Détient 11 801 parts en pleine propriété <i>Membre actuel du Conseil de Surveillance</i>
CASA BIROT INVESTISSEMENTS Représentée par Emmanuel BIROT	Société de prise de participations (Ermont) Détient 59 parts en pleine propriété et 238 parts en usufruit
CATTIN Michel	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises (Chapelle d'Huin) Détient 325 parts en pleine propriété et 50 parts en nue-propriété
CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH DE CHAMBÉRY Représentée par Renaud AIMAR	Congrégation religieuse représentée par son Directeur financier (Chambéry) Détient 1 576 parts en pleine propriété
DUQUENNE Olivier	Chargé de sécurité immobilière (L'Homme) Détient 280 parts en pleine propriété et 100 parts en nue-propriété
GIOLAI Andrée	Retraîtée fonction publique territoriale (Zaessingue) Détient 194 parts en pleine propriété
MANAGING PLF1 ULTD Représentée par Jean-Philippe BOUILLON	SCI - Gestion de patrimoine immobilier (Paris) Détient 40 parts en pleine propriété
NUMA INVESTISSEMENTS Représentée par Patrick WOLFF	Société d'investissement en immobilier professionnel (Nancy) Détient 758 parts en pleine propriété Membre actuel du Conseil de Surveillance
PHILIP Claude	Retraité cadre société de caution mutuelle Crédit immobilier (Moulins) Détient 246 parts en pleine propriété
RICHE Jacques	Conseiller en gestion de patrimoine (Versailles) Détient 4 parts en pleine propriété <i>Membre actuel du Conseil de Surveillance</i>
ROSNOBLET Gabriel	Expert-comptable (Limonest) Détient 885 parts en pleine propriété Membre actuel du Conseil de Surveillance
SOGEFIC SC Représentée par Dominique CHUPIN	Investisseur privé -gestion de valeurs mobilières (Bordeaux) Détient 1 961 parts en nue-propriété Membre actuel du Conseil de Surveillance
VAN HOFF VAN DIJCK TIESSEN SC Représentée par Henri TIESSEN	Investisseur privé (Laxou) Détient 392 parts en pleine propriété Membre actuel du Conseil de Surveillance

COMPTES ANNUELS

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 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 applique désormais les dispositions de ce règlement pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Permanence des méthodes

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 applique désormais les dispositions de ce règlement pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les frais d'émission sur emprunt sont désormais comptabilisés en charges à répartir sur la durée de l'emprunt.

Les honoraires de commercialisation engagés pour la recherche d'un nouveau locataire sont désormais comptabilisés en charges à répartir sur la durée ferme du bail.

Les commissions de souscription étaient comptabilisées en compte de charges en 2024 via le compte 657 pour 1 246 470 €. Leur imputation dans la prime d'émission était effectuée via l'imputation d'un compte 791.

En 2025, un changement de présentation est effectué et l'imputation vers la prime de fusion est effectuée directement via le crédit du compte 657. Ainsi, le compte est systématiquement à un solde de 0.

Le montant de ces commissions est indiqué précédemment en annexe.

Conformément aux dispositions du Plan comptable général, cette première application constitue un changement de méthode comptable résultant d'une évolution de la réglementation.

Ce règlement modifie notamment :

- la définition et le périmètre du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- la nomenclature et le plan de comptes applicables ;
- les modèles de présentation du bilan, du compte de résultat et des informations en annexe.

Conformément à l'application prospective prévue par le règlement, aucun retraitement du résultat de l'exercice 2024 n'a été opéré.

Informations générales complémentaires

1) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement de l'ANC 2022-06, 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 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 : 864 156.80 € ;
- Honoraires de gestion prélevés par la Société de Gestion : 535 096.61 € ;
- Honoraires de suivi des travaux prélevés par la Société de Gestion : 4 962.64 € ;
- Honoraires de suivi des ventes immobilières prélevés par la Société de Gestion : 21 000.00 € ;
- Honoraires de suivi des acquisitions immobilières prélevés par la Société de Gestion : 470 179.12 €.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont comptabilisés à hauteur de 30 283 €.

ÉTAT DU PATRIMOINE
au 31 décembre 2025

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	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	102 394 734€	105 620 000 €	76 033 020 €	78 600 000 €
Installations et agencements	236 086 €	0 €	232 542 €	0 €
Immobilisations en cours	1 283 100 €	1 283 100 €	4 566 067 €	4 566 067 €

	Au 31 décembre 2025		Au 31 décembre 2024	
	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées	Valeurs bilancielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-440 569 €	-440 569 €	- 358 785 €	- 358 785 €
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	2 052 582 €	2 312 781 €	1 973 370 €	2 235 673 €
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	105 525 933€	108 775 312 €	82 446 214 €	85 042 955 €
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	121 604 €	121 604 €	88 638 €	88 638 €
Autres créances	565 063 €	565 063 €	805 455 €	805 455 €
Provisions pour dépréciation des créances				
Valeurs de placement disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 443 339 €	1 443 339 €	4 912 311 €	4 912 311 €
TOTAL III	2 130 006 €	2 130 006 €	5 806 404 €	5 806 404 €
Passifs d'exploitation				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-13 433 810€	-13 433 810€	- 1 590 792 €	- 1 590 792 €
Dettes d'exploitation	- 1 052 165 €	- 1 052 165 €	- 1 341 767 €	- 1 341 767 €
Dettes diverses				
Acompte dividende T4 25 versé en janvier 26		- 1 650 161 €		- 1 438 875 €
TOTAL IV	-14 485 975€	-16 136 136 €	- 2 932 559 €	- 4 371 434 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	39 967 €	39 967 €	863 €	863 €
Produits constatés d'avance	-32 450 €	-32 450 €	- 15 000 €	- 15 000 €
Autres comptes de régularisation (frais émission emprunt)	20 017 €	20 017 €		
TOTAL V	27 534 €	27 534 €	- 14 137 €	- 14 137 €
Capitaux propres comptables	93 197 498 €		85 305 922 €	
Valeur estimée du patrimoine		94 796 716 €		86 463 788 €

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	76 164 200 €		7 592 200 €	83 756 400 €
Capital en cours de souscription				
+/- values sur capital	53 100 €			53 100 €
Primes d'émission				
Primes d'émission	18 825 774 €		2 352 228 €	21 178 001 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prime de fusion	1 366 069 €			1 366 069 €
Prélèvement sur prime d'émission	- 13 031 524 €		- 2 274 370 €	- 15 305 894 €
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	480 123 €		9 305 €	489 428 €
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	5 229 129 €	- 5 229 129 €	6 153 263 €	6 153 263 €
Acomptes sur distribution	- 3 780 949 €	3 780 949 €	- 4 492 869 €	- 4 492 869 €
Distribution exercice				
Total général	85 305 922 €			93 197 498 €

COMPTE DE RÉSULTAT
au 31 décembre 2025

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+ 6 941 466 €	+ 5 376 876 €
Charges refacturées	+ 1 541 649 €	+ 1 184 172 €
Produits des participations contrôlées	+ 227 593 €	+ 220 557 €
Produits annexes	+ 191 374 €	+ 331 482 €
Reprises de provisions	+	+
Transferts de charges immobilières	+	+ 12 649 €
Total I (produits immobiliers)	+ 8 902 082 €	+ 7 125 736 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits (dont taxes foncières)	- 1 233 167 €	- 931 794 €
Travaux de gros entretien	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 406 873 €	- 252 256 €
Provisions gros entretien	- 139 252 €	- 68 587 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	- 120 755 €	- 93 201 €
Dépréciation de titres de participation contrôlés	-	-
Total II (Charges immobilières)	- 1 900 047 €	- 1 345 838 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A (I – II)	+ 7 002 034 €	+ 5 779 898 €

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Produits d'exploitation		
Produits d'exploitation	+	+
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	+
Reprise de provision d'exploitation	+ 57 468 €	+ 13 004 €
Transfert de charges d'exploitation sur la prime d'émission et sur la prime de fusion	+	+ 1 830 463 €
Produits divers de gestion courante (Dont cession immeuble 1 050 000 €)	+ 1 054 204 €	+ 476 €
Reprise de provisions pour créances douteuses	+ 41 554 €	+ 19 289 €
Total I (produits d'exploitation)	+ 1 153 226 €	+ 1 863 232 €
Charges d'exploitation		
Commissions de souscription de la Société de Gestion (Imputation sur la prime d'émission = 864 157 €)	-	- 1 246 470 €
Commissions sur les acquisitions et cessions d'actifs	- 21 000 €	286 715 €
Honoraires de gestion	- 535 097 €	- 420 123 €
Charges d'exploitation de la société	- 142 875 €	- 436 517 €
Diverses charges d'exploitation (Dont 1 050 000€ VNC actif cédé)	- 1 060 903 €	- 3 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	- 42 266 €	- 6 539 €
Total II (Charges d'exploitation)	- 1 802 140 €	- 2 396 367 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B (I – II)	- 648 914 €	- 533 135 €

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	- 199 857 €	- 21 689 €	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	
Autres charges financières	-	-	
Dépréciations	-	-	
Total II (Charges financières)	- 199 857 €	-	
RESULTAT FINANCIER C (I – II)	- 199 857 €	-	21 689 €

Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels	+	+	1 229 414 €
Reprise sur provisions exceptionnelles	+	+	
Total I (produits exceptionnels)	+	+	1 229 414 €
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles	-	-	1 225 360 €
Dotation aux amortissements et provisions exceptionnelles	-	-	
Total II (charges exceptionnelles)	-	-	1 225 360 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D (I – II)	+	+	4 054 €

RESULTAT NET (A+B+C+D)	+	6 153 263 €	+	5 229 129€
------------------------	---	-------------	---	------------

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	1 347 660 €	1 337 000 €	1 353 286 €	1 330 000 €
Bureaux (y compris aménagements)	48 614 842 €	50 043 640 €	37 113 094 €	38 125 993 €
Locaux d’activités	18 923 831 €	20 025 000 €	15 298 831 €	16 280 000 €
Commerces	24 010 533 €	24 895 141 €	14 400 659 €	15 011 680 €
Autres (école - centre de formation)	4 600 258 €	4 662 500 €	4 486 517 €	4 720 000 €
Santé	6 809 684 €	6 969 500 €	5 299 163 €	5 368 000 €
Total	104 306 807 €	107 932 781 €	77 941 549 €	80 835 673 €
Immobilisations en cours				
Habitations				
Bureaux			4 566 067 €	4 566 067 €
Locaux d’activités	1 158 750 €	1 158 750 €		
Commerces	124 350 €	124 350 €		
Entrepôts				
Total	1 283 100 €	1 283 100 €	4 566 067 €	4 566 067 €
Autres éléments				
Provision gros entretien	-440 569 €	-440 569 €	- 358 785 €	- 358 785 €
Dividendes des SCI à percevoir	+ 376 593 €		+ 297 381 €	
Total			- 61 404 €	- 358 785 €
Total général	105 525 932 €	108 775 312 €	82 446 212 €	85 042 955 €

* 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 31/12/2025
« WOODENPARK » à TOULOUSE	15/10/2025	505 m²	Rue Ariane 31520 RAMONVILLE ST AGNE	1 500 000 €	1 500 000 €
« NAVAL » à TOULON	30/09/2025	1 774 m²	2020 avenue Jean Monnet 83190 OLLIOULES	5 695 000 €	6 970 000 €
« N'ICE » à MONTPELLIER	07/08/2025	1 530 m²	410 rue Etienne Lenoir 34130 MAUGUIO	4 150 000 €	4 170 000 €
« PADEL » à BONDUES	30/06/2025	1 310 m²	Rond-point des Ravennes 59910 BONDUES	1 628 160 €	1 650 000 €
« COMMERCES / OTERA » à LILLE	13/06/2025	3 341 m²	20 avenue de la Résistance 59350 SAINT ANDRE LEZ LILLE	3 500 000 €	3 500 000 €
« PEPITE » à LILLE	13/05/2025	1 910 m²	275 Boulevard de Tournai 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	5 930 000 €	5 930 000 €
« INDIVISION YPSILON » à GRENOBLE	03/04/2025	1728 m²**	2 rue Germaine Veyret-Vernet 38130 ECHIROLLES	4 451 790 €	4 460 000 €
« CŒUR DE VILLE » à VOIRON	23/12/2024	1 258 m²	17 rue du Mail 38500 VOIRON	2 400 000 €	2 490 000 €
« FLEVILLE » à NANCY	01/10/2024	690 m²	150 rue Edouard Michelin 54710 FLEVILLE DEVANT NANCY	700 000 €	680 000 €

	Date d’acquisition	Surface	Adresse	Prix d’acquisition	Valeur d’expertise 31/12/2025
« PDO » à REIMS	30/09/2024	1 253 m²	Rue Jacques de la Giraudière 51000 REIMS	2 350 000 €	2 500 000 €
« IZY » à ROUEN	27/06/2024	2 516 m²	Avenue de la Mare de la Sansoure 76650 PETIT COURONNE	5 921 246 €	5 900 000 €
« NEO 3 » à TROYES	17/04/2024	522 m²	2 rue berlin 10300 SAINTE SAVINE	1 180 000 €	1 180 000 €
« VOIRON PARVIS » à GRENOBLE	30/11/2023	1 143 m²	695 rue René Rambaud Actiparc du Parvis 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 850 000 €
« MESSEIN » à NANCY	01/07/2023	750 m²	227 rue Sidney Thomas 54850 MESSEIN	1 600 000 €	1 500 000 €
« QUARTZ » à AIX EN PROVENCE	26/06/2023	1 871 m²	125 avenue de Galilee 13100 AIX EN PROVENCE	4 900 000 €	4 420 000 €
« TERRASSES DE MONTBONNOT » à GRENOBLE	24/04/2023	375 m²	85 rue Lavoisier 38330 MONTBONNOT ST MARTIN	874 500 €	940 000 €
« CAP CHAMPEUILLET » à GRENOBLE	01/04/2023	1 162 m²	8 rue Leon Beridot 38500 VOIRON	1 725 000 €	1 860 000 €
« ACTISUD » à DIJON	01/04/2023	785 m²	20 allée du Dr Lepine 21160 MARSANNAY LA COTE	900 000 €	1 010 000 €
« TRAPEZE » à GRENOBLE/CROLLES	01/03/2023	1 056 m²	127 rue Marcel Reynaud 38920 CROLLES	2 807 500 €	2 630 000 €
« URBAN BURO » à METZ	30/12/2022	2 826 m²	27-29 rue de Sarre 57000 METZ	3 600 000 €	3 850 000 €
« COMMERCES PORTE VERTE » à NANCY	26/12/2022	1 214 m²	4 rue Catherine Sauvage 54270 ESSEY les NANCY	1 290 000 €	1 610 000 €
« COMMERCES » à VITROLLES	15/09/2022	883 m²	2 avenue de la Petite Mer 13127 VITROLLES	2 158 140 €	2 360 000 €
« MULTILOCATAIRES » à ECHIROLLES	30/05/2022	1 691 m²	32 avenue Grugliasco 38130 ECHIROLLES	1 780 000 €	1 760 000 €
« JEAN JAURES » GRENOBLE	30/05/2022	902 m²	8 cours Jean Jaurès 38000 GRENOBLE	1 850 000 €	1 910 000 €
« COMMERCES » à THIONVILLE	27/09/2022	2 328 m²	1 rue de l’Equerre 57100 THIONVILLE	3 900 000 €	3 800 000 €
« CAPINDUS » NANCY	02/2022 + 04/2022 + 07/2022	1 848 m²	1 rue François Jacob 54320 MAXEVILLE	2 022 000 €	2 140 000 €
« CHURCHILL » REIMS	29/12/2021	870 m²	3 rue du Pdt Roosevelt 51100 REIMS	1 720 000 €	1 870 000 €
« EURASANTE » LILLE BAT B	21/10/2021 + 06/05/2022	624 m²	250 rue Salvador Allende Bâtiment B 59120 LOOS	908 640 € cession partielle en 2024	910 000 €
« WIZTIVI » NANTES	01/09/2021	1 176 m²	ZAC DE LA FLEURIAYE 44470 CARQUEFOU	1 733 625 €	1 860 000 €
« BRABOIS ORION » NANCY	01/09/2021	1700 m²	19 Av de la Forêt de Haye 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	3 184 396 €	3 260 000 €
« POLE EMPLOI » VIENNE	15/03/2021	1 414 m²	30 avenue du General Leclerc 38200 VIENNE	3 050 000 €	3 070 000 €
THIEZ	01/03/2021	1 825 m²	177 avenue des Mélèzes 74300 THIEZ	1 200 000 €	1 440 000 €
« AXIANS » STRASBOURG	28/01/2021	780 m²	60 rue K. et M. Krafft 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	1 860 968 €	1 970 000 €
« ESPACE BIEVRE » GRENOBLE	30/11/2020	481 m²	1219 Rue Alphonse Gourju 38140 APPRIEU	492 900 € cession partielle en 2022	530 000 €

LISTE
DES ACTIFS

	Date d'acquisition	Surface	Adresse	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise 31/12/2025
« GRENOBLE FONTAINE »	22/05/2020	3 503 m²	14 rue J.-Pierre Timbaud 38600 FONTAINE	2 668 280 €	3 120 000 €
« 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. 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 P. Xavier Coste 13016 MARSEILLE	1 230 000 €	950 000 €
« 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 €	1 088 640 €
« IMBRIKA » à NANTES	22/06/2017	393 m²	74 bd de la Prairie au Duc 44200 NANTES	1 120 000 €	1 400 000 €
« AGEMETRA » LYON SUD	01/06/2017	488 m²	Rue B. Thimmonier 69530 BRIGNAIS	1 210 000 €	1 190 000 €
« HEILLECOURT/MCI » à NANCY	11/01/2017	1 010 m²	Avenue des Erables 54180 HEILLECOURT	1 060 000 €	1 200 000 €
« 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 €	1 224 141 €
« MUSES » à METZ	30/06/2015	220 m²	Av François Mitterrand / 1 rue Messageries 57000 METZ	550 000 €	570 000 €
« SIKKENS » à ROUSSILLON	01/06/2015	885 m²	98 avenue Gabriel Peri 38150 ROUSSILLON	1 240 000 €	1 150 000 €
« 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 €	1 720 000 €

** La SCI F&T 21 EUROPE est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1 153 m² -
valeur expertise 31/12/2025 = 1 790 000 €.

*** La SCI GRENOBLE.COM est propriétaire d'un ensemble immobilier de 2 302 m² -
valeur d'expertise 31/12/2025 = 2 200 000 €.

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 €	5 964 €	69.57	800 000 €			205 965 €	95 964 €	67 380 €	
SCI GRENOBLE.COM	735 000 €	240 950 €	100.00	875 968 €			229 366 €	147 673 €	160 212 €	
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 30/09/2025	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 381 045 €	1 790 000 €**
Dettes	- 383 759 €	- 383 759 €
Autres actifs	158 679 €	158 679 €
TOTAL	1 155 965 €	1 564 920 €

* Bilan clôturé au 30/09/2025.

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

SCI GRENOBLE.COM (détenue à 100%)	Clôture au 30/09/2025	
	Valeurs comptables*	Valeurs estimées
Immeubles	1 951 809 €	2 200 000 €**
Dettes	- 1 008 050 €	-1 034 571 €***
Autres actifs	58 191 €	58 191 €
TOTAL	1 001 950 €	1 224 141 €

* Bilan clôturé au 30/09/2025.

** 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 2025

Immobilisations locatives	Valeurs brutes au 31.12.2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31.12.2025
Terrains et constructions locatives	76 033 020 €	27 411 713 €	1 050 000 €	102 394 734 €
Amodiations	-			-
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	232 542 €	3 544 €		236 086 €
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-			-
Immobilisation en cours	4 566 067 €	1 283 100 €	4 566 067 €	1 283 100 €
Titres de participation immobilière	1 973 370 €	79 212 €		2 052 582 €
	82 804 999 €	28 777 569 €	5 616 067 €	105 966 501 €

Etat des provisions	Cumulées au 31.12.2024	Dotations	Reprises	Cumulées au 31.12.2025
Provisions pour gros entretien (1)	358 785 €	139 252 €	57 468 €	440 569 €
Provisions pour créances douteuses	16 104 €	42 266 €	41 554 €	16 816 €
Provisions pour litiges et risques	-			-
Provisions pour créances d'exploitation	-			-
	374 889 €	181 518 €	99 022 €	457 385 €

(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	121 604 €	-	-
Créances fiscales	482 480 €	-	-
Débiteurs divers	82 583 €		-
	686 667 €	-	-

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	980 000 €	980 000 €		
Emprunts bancaires à plus d'1 an à l'origine	11 067 349 €	1 515 984 €	2 419 107 €	7 132 258 €
Emprunts et dettes financières divers (Dépôts de garantie)	2 317 362 €	2 317 362 €		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	160 733 €	160 733 €		
Dettes fiscales (TVA)	1 200 €	1 200 €		
Autres impôts taxes et assimilés	75 923 €	75 923 €		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	32 989 €	32 989 €		
Autres dettes	781 320 €	781 320 €		
Produits constatés d'avance	32 450 €	32 450 €		
	15 449 326 €	5 897 961 €	2 419 107 €	7 132 258 €

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	-
	Cession d'actif	-
	Neutralisation des opérations de cession	-
Charges exceptionnelles	Valeur comptable d'actifs cédés	-
	Neutralisation sur produits de capital	-
Résultat Exceptionnel		

Selon le nouveau PCG ANC 2022-06, les cessions d'actifs ne sont plus considérées comme du résultat exceptionnel.

Transfert de charges	
Commissions de souscription	
Frais d'acquisition des actifs	
Total charges transférées	

Conformément au PCG ANC 2022-06, la notion de transfert de charges est supprimée. Les montants concernés sont désormais comptabilisés directement en diminution du poste de charges concerné.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 047 349 €

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 : 525 298 €
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 €.
- Emprunt du 05/11/2025 - CREDIT AGRICOLE
Montant initial de cette garantie : 1 500 000 €
Montant restant dû en capital : 963 750 €
Date de fin d'échéance de la garantie : 10/11/2040
Nature de la sûreté réelle : hypothèque et privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble.
- Emprunt du 12/05/2025 - CIC
Montant initial de cette garantie : 2 950 000 €
Montant restant dû en capital : 2 876 241 €
Date de fin d'échéance de la garantie : 25/04/2040
Nature de la sûreté réelle : hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers.

- Emprunt du 06/08/2025 - CIC
Montant initial de cette garantie : 2 800 000 €
Montant restant dû en capital : 2 765 161 €
Date de fin d'échéance de la garantie : 25/07/2040
Nature de la sûreté réelle : hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers.
- Emprunt du 29/05/2025 - CIC
Montant initial de cette garantie : 3 986 500 €
Montant restant dû en capital : 3 936 898 €
Date de fin d'échéance de la garantie : 25/09/2040
Nature de la sûreté réelle : hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers.
- Emprunt du BILLETS DE TRESORERIE
Montant initial de cette garantie : 5 000 000 €
Montant restant dû en capital : 980 000 €
Nature de la sûreté réelle : engagement. Blocage compte courant.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier
CAP FONCIERES & TERRITOIRES,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CAP FONCIERES & TERRITOIRES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Permanence des méthodes » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du nouveau règlement ANC 2022-06.

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.

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.

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives - immeubles détenus acquis hors fusion » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts.

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 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 société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier.

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 œuvre 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 02/06/2026

Eve MARTINEAU
Associée

Signé par :

208FA8CE8F6546A...

RAPPORT SPÉCIAL
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 œuvre 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 02/06/2026

Eve MARTINEAU
Associée

Signé par :

208FA8CE8F6546A...

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 2025 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 2025.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles qu'elles lui ont été proposées par la Société de Gestion, à savoir :

Bénéfice de l'exercice	6 153 262,58 €
Report à nouveau	489 428,45 €
Total distribuable	6 642 691,03 €
Acomptes de dividendes versés en 2025	4 492 868,86 €
Solde à affecter	2 149 822,17 €
Acompte de dividendes versé en 2026 (T4)	1 650 161,22 €
Report à nouveau	499 660,95 €

Suite à cette affectation le solde du compte « Report à nouveau » est créditeur de **499 660.95 €**.

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 2025 à :

Valeur comptable	93 197 498 €	Soit 222.54 € / part
Valeur de réalisation	94 796 716 €	Soit 226.36 € / part
Valeur de reconstitution	113 241 827 €	Soit 270.41 € / 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 2026.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'expiration du mandat à l'issue de la présente assemblée de l'ensemble des membres du conseil de surveillance, conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, élit en remplacement les 9 personnes figurant dans la liste ci-dessous et ayant reçu le plus grand nombre de voix, pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2029, appelée à statuer sur les comptes de 2028.

Liste des candidats

Associés personnes physiques :

CATTIN Michel

Né le 20/12/1948
Domicilié : 1 rue du Chalet - Le Souillot
25270 CHAPELLE D'HUIN
Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises
Détenant 325 parts en PP et 50 parts en NP

DUQUENNE Olivier

Né le 30/12/1971
Domicilié : 63 rue Henri Ghesquière
59160 LHOMME
Chargé de sécurité immobilière
Détenant 280 parts en PP et 100 parts en NP

GIOLAI Andrée

Née le 09/04/1961
Domiciliée : 3 rue Pasteur
68130 ZAESSINGUE
Retraitée fonction publique territoriale
Détenant 194 parts en PP

PHILIP Claude

Né le 30/08/1951
Domicilié : 31 rue de Villars
03000 MOULINS
Retraité cadre société de caution mutuelle
Crédit immobilier
Détenant 246 parts en PP

RICHÉ Jacques

Né le 10/07/1959
Domicilié : 64 rue Albert Joly 78000 VERSAILLES
Conseiller en Gestion de Patrimoine
Détenant 4 parts en PP

ROSNOBLET Gabriel

Né le 07/05/1956
Domicilié : 81 route du Bois d'Ars - 69760
LIMONEST
Expert-Comptable
Détenant 885 parts en PP

Associés personnes morales :

ALPTIS ASSURANCES

SAS représentée par Fabrice PESIN
Siège social : 25 cours Albert Thomas
69003 LYON
RCS Lyon : 335244489
Activité : courtage et gestion d'assurances
Détenant 11 801 parts en PP

CASA BIROT INVESTISSEMENTS

SAS représentée par Emmanuel BIROT
Siège social : 3 impasse Marcel
95120 ERMONT
RCS Pontoise : 877690750
Activité : prise de participations
Détenant 59 parts en PP et 238 parts en US

**CONGREGATION DES SŒURS
DE SAINT-JOSEPH CHAMBERY**

Congrégation religieuse représentée
par Renaud Aimar
(Directeur Administratif et Financier)
Sise : 92 rue François de Sales
73000 CHAMBERY
Identifiant SIRENE : 323127126
Détenant 1 576 parts en PP

MANAGING PLF1 ULTD

SCI représentée par Jean-Philippe BOUILLON
Siège social : 5 Place Falguière
75015 PARIS
RCS Paris : 894549336
Activité : gestion d'un patrimoine immobilier
Détenant 40 parts en PP

NUMA INVESTISSEMENTS

SARL représentée par Patrick WOLFF
Siège social : 50 B rue du Chemin Blanc
54000 NANCY
RCS Nancy : 342182797
Activité : investissement en immobilier
professionnel
Détenant 758 parts en PP

SOGEFIC

SC représentée par Dominique Chupin
Siège social : 11 rue Père Louis de Jabrun
33000 BORDEAUX
RCS Bordeaux : 423566348
Activité : gestion de valeurs mobilières
Détenant 1 961 parts en NP

VAN HOFF-VAN DIJCK-TIESSEN

SC représentée par Henri TIESSEN
Siège social : 14 allée des Poiriers
54520 LAXOU
RCS Nancy : 879835080
Activité : acquisition et administration de biens
et droits immobiliers
Détenant 392 parts en PP

NEUVIÈME 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.



ANNEXE



Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : SCPI CAP Foncières & Territoires Identifiant d'entité juridique : SCPI00003989

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☐ ☐ **Oui**

☐ ☒ ☒ **Non**

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%

☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ avec un objectif social

☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et sociales, en cohérence avec la démarche ESG spécifique du fonds et alignée à la stratégie ESG de la société de gestion.

Ces caractéristiques s'articulent principalement autour de :

- **Environnement** : contribution à la transition énergétique et écologique du bâtiment, amélioration de la performance énergétique des actifs immobiliers, limitation des émissions de gaz à effet de serre, gestion durable des ressources (eau et déchets), intégration de la biodiversité et des espaces verts.
- **Social** : accessibilité des bâtiments (mobilité douce, PMR), confort et qualité de vie des locataires, contribution à la dynamique territoriale locale (incluant l'ancrage dans les régions, la mixité des usages et la proximité des services).

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Pour mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues, la société de gestion a établi un référentiel ESG propre à ce fonds afin de suivre différents critères ESG. Sur le plan environnemental, ces caractéristiques permettent d'apprécier la performance énergétique et climatique des actifs immobiliers, ainsi que leur contribution à la préservation des ressources et de la biodiversité. L'analyse intègre notamment la qualité énergétique et carbone des immeubles, l'existence de démarches d'amélioration (par exemple à travers des rénovations ou l'intégration d'énergies renouvelables), ainsi que l'attention portée à la gestion de l'eau, des déchets et aux espaces verts. Ces éléments permettent de mesurer la trajectoire environnementale des actifs immobiliers et d'identifier les marges de progrès dans le temps.

Les caractéristiques sociales font également l'objet d'un suivi, afin d'évaluer dans quelle mesure les actifs immobiliers contribuent au bien-être et à l'inclusion des usagers mais également à l'intégration au sein des territoires. Sont ainsi pris en compte la qualité et le confort d'usage des bâtiments, leur accessibilité et leur connexion aux services et aux mobilités durables, ainsi que leur intégration dans la dynamique locale. L'objectif est de s'assurer que les actifs immobiliers soutiennent des environnements de vie et de travail attractifs, inclusifs et adaptés aux besoins des usagers et locataires.

Les informations sont collectées lors des phases de préinvestissement et également de suivi annuel, puis consolidées dans le cadre du rapport annuel du fonds (intégrant une section dédiée à la durabilité et aux pratiques ESG) et dans l'optique également de compléter la documentation périodique afin de se conformer au règlement SFDR en qualité d'Article 8 faisant la promotion de caractéristiques environnementales et sociales.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales et à ce titre ne prend pas en considération les incidences négatives.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☐ Oui

☒ Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement du Fonds repose sur l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers, présents principalement sur le territoire français, présentant un potentiel de création de valeur à travers une démarche d'amélioration continue.

La société de gestion intègre systématiquement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans l'ensemble du processus d'investissement, depuis l'analyse préalable en préinvestissement puis dans le cadre du suivi de la performance des actifs immobiliers durant la détention et ce jusqu'à leur cession.

Cette démarche vise à concilier rendement financier et promotion de caractéristiques durables, notamment en favorisant :

- Des bâtiments situés dans des territoires dynamiques,
- Des actifs immobiliers présentant un potentiel de revalorisation environnementale et sociale (performance énergétique, confort des locataires, ancrage local et territorial),
- Une gestion responsable et transparente des investissements.

De manière plus détaillée portant sur le processus d'investissement, la stratégie d'investissement du fonds est réalisée par une phase de préinvestissement durant laquelle les actifs immobiliers sont évalués selon un référentiel ESG interne structuré autour des trois piliers : les thématiques abordées sont l'environnement, l'aspect social et sociétal, et la mise en œuvre de la gouvernance. Cette évaluation permet d'identifier les pratiques de chacun des actifs immobiliers et par conséquent de discerner les axes d'amélioration de ces derniers. Dans le cadre de la détention des actifs dans le portefeuille, leur performance ESG est suivie de manière annuelle et des plans d'action sont mis en œuvre pour favoriser une amélioration continue. Durant cette même phase, le fonds s'engage auprès des parties prenantes afin de renforcer son dialogue avec les locataires et les partenaires locaux, dans l'optique de coconstruire des démarches durables adaptées aux réalités territoriales.

Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Afin d'assurer la robustesse de la démarche ESG, le fonds applique les contraintes suivantes dans sa stratégie d'investissement :

- **Politique d'exclusion** : entreprises actives dans certains secteurs sensibles et/ou controversés, ayant un lien avec les secteurs du charbon thermique, de la pornographie et des jeux de hasard, lorsque ces activités représentent une part significative du chiffre d'affaires ;

- **Evaluation ESG en préinvestissement** : chaque actif immobilier potentiel fait l'objet d'une analyse ESG via le référentiel interne (construit par la société de gestion et unique pour ce fonds), permettant d'identifier les forces et axes d'amélioration des actifs ;
- **Suivi ESG annuel** : les indicateurs clés sont collectés et intégrés dans un reporting consolidé, garantissant la transparence et la traçabilité des engagements ;
- **Amélioration continue** : le fonds privilégie les actifs immobiliers permettant une montée en performance ESG dans le temps (travaux de rénovation, actions d'efficacité énergétique, meilleure intégration des parties prenantes locales).

● **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Aucune réduction minimum du périmètre d'investissement est considérée au préalable de l'application de cette stratégie d'investissement.

● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Les bonnes pratiques de gouvernance des actifs immobiliers du fonds sont évaluées à travers un indicateur commun à chaque actif immobilier : existence d'un dialogue régulier avec les occupants/locataires.

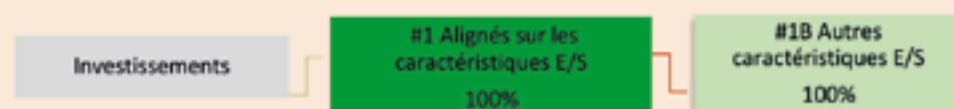
Le fonds évalue les pratiques de bonne gouvernance des actifs immobiliers dans lesquels il investit à travers quatre piliers : structures de gestion, relations avec le personnel, politiques de rémunération et respect des obligations fiscales. Au regard de caractéristiques particulières des actifs immobiliers, ces éléments sont pris en considération dans le cadre de l'évaluation réalisée en phase de préinvestissement et principalement durant la phase de détention, notamment au travers du dialogue réalisé par les gestionnaires lors de leur visite annuelle.

● **Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?**

Le produit financier investit dans des actifs immobiliers situés principalement sur le territoire français, et ce en cohérence avec sa démarche d'investissement responsable. A ce titre, 100% des investissements sont réalisés dans des actifs promouvant des caractéristiques environnementales et sociales.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Le produit financier n'a pas recours à l'utilisation de produits dérivés pour atteindre ses caractéristiques environnementales ou sociales.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables. A ce titre, la proportion minimale n'est pas pertinente pour ce produit financier.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

☐ Oui :

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables. A ce titre, la proportion minimale des activités transitoires et habilitantes n'est pas pertinente pour ce produit financier.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables. A ce titre, la proportion minimale n'est pas pertinente pour ce produit financier.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais ne réalise pas d'investissements durables. A ce titre, la proportion minimale n'est pas pertinente pour ce produit financier.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Le Fonds n'inclut pas d'investissements dans la catégorie « Autres ». Etant donné que 100% des investissements sont réalisés dans des actifs immobiliers promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Le produit financier ne désigne pas d'indice de référence spécifique pour déterminer l'alignement avec les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Ce produit financier n'a pas désigné d'indice de référence.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

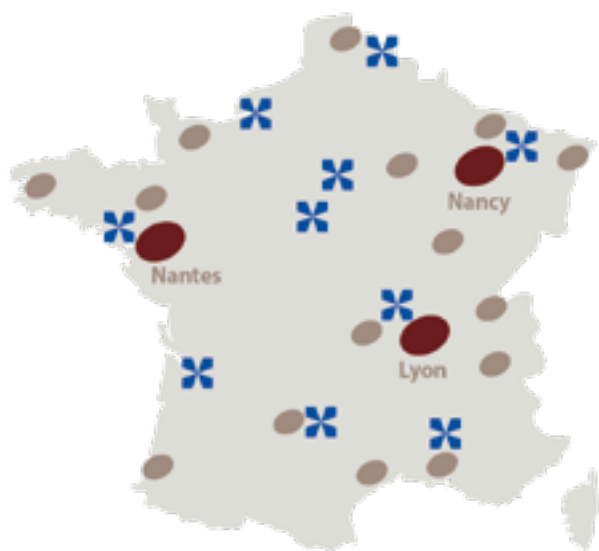


Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

www.foncières-et-territoires.com

COLLECTER,
INVESTIR ET GÉRER
AU COEUR
DES TERRITOIRES



✚ Implantations du Groupe Axtom
renforçant notre présence
sur les grandes métropoles

cap
foncières &
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

membre d'axtom