

#2 / 2026

UN 2^{ème}
TRIMESTRE
ACTIF !

La réception ce trimestre de l'actif
loué à VINCI ENERGIES à Nancy
a été avancée d'un mois.

CHIFFRES-CLÉS

au 30/06/26

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION
(EN MILLIONS
D'EUROS)

113

NOMBRE DE
LOCATAIRES

118

PERFORMANCE
GLOBALE
ANNUELLE 2025
(EN %)

6,24*

DIVIDENDE PAR
PART AU T2 2026
(EN €)

3,90

PRIX DE
PART (EN €)

260

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



Un 2^{ème} trimestre ACTIF en matière d'investissements : la SCPI poursuit son développement sur les territoires français avec des actifs de qualité, bien placés et des locataires sécurisés sur des baux long terme.

En complément de l'acquisition Urban Lives en début d'année sur l'île de Nantes, Foncières & Territoires consolide sa présence dans le Grand Ouest, avec l'acquisition de locaux d'activité industrielle neufs à CAEN loués à SATAM dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, offrant une

visibilité locative particulièrement rare et sécurisante pour les associés de la SCPI. Nous venons également de valider en comité d'investissement l'acquisition d'un Centre Hospitalier vétérinaire pour nos amis chiens et chats disposant de deux salles d'opérations et d'un scanner dernier cri.

Ce bel ensemble immobilier neuf situé le long de l'A43 (Lyon / Grenoble) est loué au groupe Européen de cliniques Vétérinaires ANICURA avec un bail de 15 ans fermes cette fois !

N'oublions pas également la réception ce trimestre de l'actif loué à VINCI ENERGIES, sur la base d'un bail de 6 ans fermes, à NANCY qui a été avancée d'un mois... Encore une belle réalisation sécurisante patrimoniallement parlant.

Malgré un contexte qui reste empli d'incertitudes, nous sommes fiers de continuer à investir qualitativement et sur le long terme sur nos territoires français dynamiques et d'assurer des revenus pérennes pour notre SCPI.

La WALB au T2 ressort ainsi à 3.25 ans, mais n'intègre pas encore les acquisitions prévues sur juillet et la rentrée de septembre pour la clinique vétérinaire.

Activité intense en investissement...

mais aussi en désinvestissement !

Nous avons réalisé sur ce trimestre notre premier arbitrage de l'année d'un lot de bureaux à Metz qui s'était libéré. D'autres cessions de petites lignes sont en cours sur le 2^{ème} semestre sur des immeubles moins récents avec des lots libérés comme à Lille ou Annecy.

Un de nos locataires à Dijon a également levé son option d'achat pour la fin d'année.

Foncières & Territoires, dans ses choix d'investissement et de gestion, reste fidèle à la stratégie de la SCPI, avec une diversification à 3 niveaux :

- géographique : le Grand Ouest est à l'honneur sur le T2 ;
- en matière de typologie d'actifs : des locaux de production industrielle qui complètent le patrimoine de notre SCPI, en témoigne le graphique de répartition ci-contre ;
- en matière d'activités de locataires : des signatures locatives de qualité sur la base de baux très long terme.

C'est sur la base de ces critères qualitatifs de notre SCPI que de nouveaux investisseurs nous font confiance, le rythme de collecte s'étant accru notamment sur le mois de juin. Sur ces bonnes nouvelles, je vous souhaite un agréable été.

Frédéric DURAND

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE



L'assemblée générale annuelle de la SCPI s'est tenue le 17 juin au siège à NANCY en présence d'une cinquantaine d'associés, physiquement et en visio. Avec un quorum de 37.76%, l'ensemble des résolutions proposées ont été approuvées et la Société de

Gestion remercie l'ensemble des associés pour leur confiance.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé. Nous remercions les membres sortants pour leur collaboration les trois années passées et souhaitons la bienvenue aux nouveaux. Les neuf membres sont listés en dernière page du présent bulletin trimestriel.



LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Évolution du capital

AU 30/06/2026

Nombre d'associés : 2 189

Nombre de parts : 433 834

Capital social : 86 766 800 €

Capitalisation : **112 796 840 €**

DU 01/04/2026 AU 30/06/2026

Émissions de parts nouvelles : 10 989

Nombre de parts cédées de gré à gré : 0

Souscriptions compensées par des retraits : 1 022

Demandes de retraits en suspens : 0

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 5 ans : 6,12 %

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 10 ans : 5,76 %

Distribution : un dividende de 3,90 €/part, pour une jouissance complète sur le trimestre

Variation du prix moyen de la part (VPM) ² :

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

Taux d'endettement : 13,20 %

Valeur de réalisation : 226,36 € (au 31/12/2025)

Valeur de reconstitution : 270,41 € (au 31/12/2025)

Taux de distribution ³ 2025 : 6,24 %

Performance globale annuelle 2025 : 6,24 % ⁴

Fiscalité

Valeur IFI 2026 : 225,89 € / part

(1) TRI : Source ASPIM : exprime sur une longue période (5, 10, 15 ou 20 ans) la performance annuelle moyenne pour un épargnant, en prenant en compte à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire.

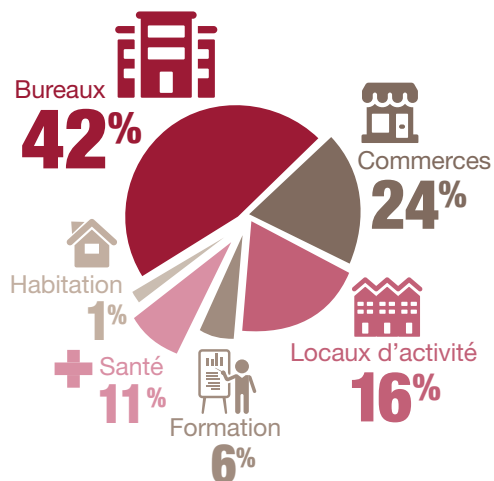
(2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

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

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

Répartition des actifs



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

CAEN LE 01/07//2026

Acquisition d'un ensemble immobilier de production industrielle de 2405 m².

Bail de 12 ans fermes.

Investissement AEM : 2.85 M€.

Rendement brut immobilier : 8.38 %.

SATAM
Metering Solutions

Acteur de référence dans la conception, la fabrication et la maintenance de solutions de métrologie destinées au secteur des hydrocarbures.

EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE SUR CE TRIMESTRE

Compromis signé le 10/07/2026

LYON : Centre hospitalier vétérinaire spécialisé, urgences 24h/24, 365 jours/an. Construit en 2024. Secteur de la santé animale en forte croissance.

Bail de 15 ans fermes.

Investissement : 4.68 M€.

Taux de rendement immobilier : 7.2%.

Réitération d'acte prévue le 30/09/2026.



Données locatives

Nombre de locataires : 118

Taux d'occupation financier (TOF) ⁵
au 2^e trimestre 2026 : 96,15 %

Taux d'occupation financier (TOF) ⁵
2025 : 97,52 %

Taux de recouvrement au 2^e trimestre : 99.82 %

Locaux vacants et en cours de négociation :

- 1 cellule commerciale de 139 m² à Annecy – **sous compromis de vente / réitération d'acte prévue fin août 2026**
- 1 local professionnel / commerce de 110 m² à Nancy – **sous compromis de vente**
- 1 lot de bureaux de 331 m² à Lille – **en cours de négociation avancée** pour cession partielle
- 1 lot de bureaux de 262 m² à Metz – **en cours de négociation avancée** pour une cession

Des lots de bureaux : 133 m² à Aix-en-Provence, 220 m² à Metz, 292 m² à Thionville, 230 m² à Rouen, 341 m² à Marseille et un lot en indivision à Grenoble / Ypsilon.

Locations / relocations :



(Conception, développement, étude, fabrication et exploitation de réacteurs nucléaires) à compter du 15/06/2026, pour un loyer annuel de 84 860 € HT et HC.

AIX EN PROVENCE / QUARTZ :
bureaux de 622 m² loués à **OTRERA NEW ENERGY**



électroménagers à domicile et vente directe) à compter du 01/05/2026, pour un loyer annuel de 54 720 € HT et HC.

LILLE / PÉPITE :
cellule de 342 m² (bureaux, ateliers culinaires et formation) loué à **VORWERK** (Vente de produits

Renouvellement de baux :



NANCY / MCI (1 010 m²) : renouvellement du bail de 9 ans avec une durée ferme de 6 ans à compter du 01/06/2026, pour un loyer annuel de 95 950 € HT et HC.



Les Intermédiaires Professionnels

NANCY / LIP intérieur (101 m²) : renouvellement du bail 3/6/9 ans à compter du 01/07/2026, pour un loyer annuel de 17 530 € HT et HC.

Mémo-info

SCPI à capital variable

Valeur de part = 260 €

(200 € de nominal / 60 € de prime d'émission)

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant la souscription



Visa de distribution AMF N°19-22 du 17 sept. 2019

La documentation réglementaire à jour
est disponible sur notre site internet

www.foncières-et-territoires.com

Souscription des parts

Valeur de part = 260 € (200 € de nominal /
60 € de prime d'émission).

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €.

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois
suivant la souscription.

Retrait et cession des parts

PRIX DE RETRAIT

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

Prix de souscription : 260,00 €

– Commission de souscription : 20,80 €

= Prix de retrait : 239,20 €.

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

CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

Régime fiscal applicable aux associés assujettis à l'impôt sur le revenu

Il est rappelé que les associés sont imposés sur
les résultats de la SCPI et non sur les dividendes
perçus.

Les informations qui suivent sont communiquées
en fonction des dispositions applicables
au 1^{er} janvier 2026, sous réserve de toutes
modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables
à l'impôt sur le revenu dans la catégorie
des revenus fonciers au niveau des associés
selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements
sociaux de 17,2%. Le revenu foncier
imposable de chaque associé correspond à sa
quote-part des loyers et accessoires de loyers
encaissés par la SCPI diminués des charges de
propriété (les charges réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est
imposable entre les mains de l'associé, que
cette quote-part soit ou non effectivement distribuée
par la SCPI à l'associé. La SCPI pouvant
faire appel à la dette à hauteur de 30%, le revenu
fiscal pourra être supérieur au revenu perçu.

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier »
est applicable sous certaines
conditions notamment de détention cumulée de
parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier
donné en location nu.

REVENUS FINANCIERS

Depuis le 1^{er} janvier 2026, pour les personnes
physiques fiscalement domiciliées en France,

Conseil de Surveillance

• **ALPTIS ASSURANCES**
(Fabrice PESIN), Société d'assurances

• **CATTIN Michel**,
Consultant en stratégie et accompagnement
d'entreprises

• **CONGREGATION DES SŒURS
DE SAINT-JOSEPH** (Renaud AIMAR)

• **DUQUENNE Olivier**,
Chargé de sécurité immobilière

• **NUMA INVESTISSEMENTS**
(Patrick WOLFF), Investisseur en
immobilier professionnel

• **PHILIP Claude**,
Retraité cadre société de caution
mutuelle Crédit immobilier

• **ROSNOBLET Gabriel**,
Expert-Comptable

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

• **SOGEFIC** (Dominique CHUPIN),
Gestion de valeurs mobilières

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

les revenus financiers, sauf exceptions, sont
soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU)
de 31,4% y compris les prélèvements sociaux
de 18,6%.

Le prélèvement obligatoire non libératoire de
12,8%, que la Société de Gestion prélève
avant distribution est maintenu.

Toutefois, les associés personnes physiques
appartenant à un foyer fiscal dont le revenu
fiscal de référence de l'avant-dernière année
précédant le paiement de ces revenus financiers
est inférieur à 25 000 € pour les contribuables
célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 €
pour les contribuables soumis à une imposition
commune, peuvent demander à être dispensés
de ce prélèvement. Cette demande prend la
forme d'une attestation sur l'honneur qui doit
être adressée à la Société de Gestion chaque année
au plus tard le 30 novembre, pour une prise
en compte au titre de l'année suivante. Dans
tous les cas, s'ajoutent à l'impôt sur les revenus
financiers, les prélèvements sociaux, au taux de
18,6 % à compter du 1^{er} janvier 2026, prélevés
par la Société de Gestion avant distribution et
versés directement à l'Administration Fiscale.

PLUS VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les plus-values de cessions de parts constituent
des plus-values immobilières taxées au taux
proportionnel de 19,00 %, augmenté des prélèvements
sociaux au taux de 17,2%.

La plus-value brute (prix de cession – prix de revient
frais et droits compris) bénéficie depuis le
1^{er} septembre 2013 d'un abattement :

- de 6% par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à
la 21^{ème} année de détention incluse ;
- de 4% la 22^{ème} année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le
1^{er} septembre 2013 également d'un abattement :

- de 1,65% par an au-delà de la 5^{ème} année jusqu'à
la 21^{ème} année de détention incluse ;
- de 1,60% pour la 22^{ème} année de détention ;

- de 9% par an au-delà de la 22^{ème} année de
détention.

DÉCLARATION ET PAIEMENT DE LA PLUS-VALUE DE CESSION DES PARTS DE LA SCPI

Il convient de dissocier le cas où l'associé a vendu
ses parts sur le marché des parts (marché
secondaire) ou de gré à gré :

- en cas de cession de parts sur le marché
secondaire, la société de gestion est responsable,
à l'occasion de l'enregistrement de la
cession, de la déclaration, de l'acquiescement de
l'impôt sur la plus-value correspondante, sous
peine de refus de la formalité de l'enregistrement.
La déclaration de la plus-value immobilière
éventuelle s'effectue par le biais de l'imprimé
2048 M.

- en cas de cession de parts de gré à gré, l'associé
est complètement responsable de sa déclaration
fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa
cession de parts à la société de gestion celle-ci
est enregistrée et donc, la plus-value immobilière
éventuelle est déclarée et acquittée.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les plus-values immobilières
qui excèdent 50 000,00 € sont soumises à une
taxe spécifique supplémentaire.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les parts de SCPI doivent être comprises dans
l'évaluation du patrimoine au 1^{er} janvier de l'année
considérée en vue de la déclaration d'impôt
sur la fortune.

La valeur IFI de la part tient compte uniquement
de la quote part d'actifs immobiliers dans l'actif
global de la SCPI.

En cas de démembrement, lorsqu'il s'agit d'un
usufruit légal, il y a répartition de l'imposition
entre l'usufruitier et le nu-propriétaire en application
de l'article 669 du CGI. Lorsqu'il s'agit
d'un usufruit conventionnel, l'usufruitier est
imposé pour la pleine propriété des parts.

INVESTIR EN SCPI COMPORTE DES RISQUES :

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

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

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

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

foncières
& territoires
groupe axtom

Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1^{er} octobre 2013