



zoom

sur les actifs emblématiques
de notre SCPI



SEPTEMBRE 2025

28 ans de métier et de gestion en immobilier d'entreprise

Pierre après pierre, avec une collecte maîtrisée et des investissements parfaitement mutualisés et diversifiés, notre SCPI se déploie au service du développement économique des territoires.

Nos équipes d'investisseurs et de gestionnaires, implantées au cœur des territoires concernés, étudient des centaines de dossiers d'investissements pour ne retenir que des actifs immobiliers de proximité, sur des secteurs qu'elles maîtrisent, et qui sont :

- bien placés,
- bien construits à dominante Haute Qualité Environnementale et/ou labellisés,
- bien loués, avec des signatures de grande qualité, mais aussi avec des start-ups innovantes à fort potentiel de développement, qui fabriquent l'économie d'aujourd'hui et de demain.

Ce livret mis à jour au fil de nos nouvelles acquisitions vous permet de découvrir, en images et quelques infos-clés, les investissements réalisés par la SCPI Cap Foncières & Territoires.



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



TOULON - OLLIOULES //

Immeuble de bureaux de 1774m², au cœur du Technopôle de la Mer, site d'excellence pour la R&D et l'incubation de projets innovants.



NAVAL
GROUP

Cet ensemble immobilier signé par le cabinet d'architecture Rougerie+Tangram est livré à notre SCPI au début du 4^e trimestre 2025. Il est situé dans le Technopôle de la Mer, premier technoparc européen dédié à la Sécurité-Sûreté Maritime.

Locataire : NAVAL GROUP, avec déjà 1300 salariés sur site. Acteur international du naval de défense, il est maître d'œuvre industriel, concepteur et intégrateur d'ensemble de navires armés et de systèmes de combat.

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



MONTPELLIER // N'ICE

Immeuble d'activités de 1529m², sur un site entièrement loué à Ottobock, acteur international de la santé et des technologies médicales.

Montant de l'investissement : 4,3 M€.



cap
foncières
&
territoires



GRENOBLE // YPSILON

Immeuble de bureaux de 3 400 m², labellisé pour ses hautes performances thermiques, stratégiquement situé dans l'agglomération grenobloise.



Situé le long de la rocade, sud de Grenoble-Alpes-Métropole, à deux minutes à pied de la gare TER, un investissement dans un immeuble de bureaux de 3 400 m² et 82 places de parking pour l'entreprise canadienne CGI.

Cet immeuble neuf est le troisième immeuble de la SCPI, labellisé Passive House. Ce label très exigeant s'intéresse à l'enveloppe du bâtiment, aux équipements consommateurs d'énergie et aux équipements de production, de chaud et de froid. L'immeuble accueille depuis mars 2025 et dans le cadre d'un bail longue durée, CGI, leader international de services et conseils en technologie de l'information.

CGI déplace ici son implantation de quelques centaines de mètres, en façade de l'autoroute, pour cet actif labellisé répondant déjà aux normes thermiques visées par le décret tertiaire à l'horizon 2040. Une centrale photovoltaïque en toiture pour l'auto-consommation du locataire complète ce bel investissement.

Montant de l'investissement en indivision : 4.5 M€ dans le cadre d'une VEFA.



VOIRON // CŒUR DE VILLE

Ensemble immobilier à destination d'activités de loisirs
situé à deux pas de la gare de Voiron.



Actif d'une surface de 1258 m², loué dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans fermes à Basic Fit, leader du marché du fitness avec ses 2 millions de membres.

Montant de l'investissement : 2,5 M€.



// ZA LE PARVIS II

Immeuble d'activités neuf avec centrale photovoltaïque en toiture.



Immeuble de 1160 m², comprenant show-room, stockage, bureaux et centrale photovoltaïque en toiture.

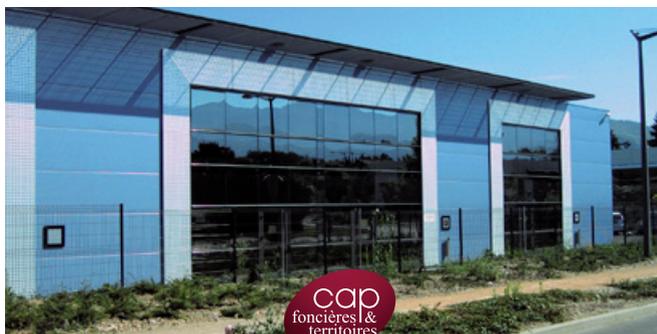
Locataire : Téréva, distribution professionnelle pour les secteurs du bâtiment et de l'industrie.

Montant de l'investissement : 2 M€.



// CAP CHAMPFEUILLET

Locaux d'activités et de bureaux situés sur un parc d'activité au nord de Grenoble et sur l'échangeur d'autoroute.



5 locataires, permettant une mutualisation du risque : BP Elec, Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne Rhône Alpes, Eliot, Spectral Dynamics et Osato Distribution.

Montant de l'investissement : 1,9 M€.



AIX-EN-PROVENCE // LE QUARTZ

Immeuble de bureaux d'une grande qualité environnementale, doté d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation.



1 871 m² loués à différents locataires d'envergure internationale permettant la mutualisation du risque :

- GEOSTOCK, référence mondiale du stockage souterrain des énergies,
- G-STAR, marque française de prêt-à-porter (show-room),
- ANTONY MORATO, marque italienne de prêt-à-porter.

Montant de l'investissement : 5 M€.

AM
ANTONY MORATO

G-STAR
RAW



cap
foncières &
territoires



GRENOBLE - CROLLES //

Lot de bureaux dans un immeuble dernière génération, au cœur du territoire d'innovation de l'agglomération grenobloise.



ASML ASM 



2 lots de bureaux pour une surface globale de 1 056 m² dans un immeuble labellisé Passive House.

Locataires :

- ASML, un des leaders mondiaux de la fabrication de machine de photo-lithographie pour l'industrie des semi-conducteurs,
- ASM France, société basée dans 14 pays, un des principaux fournisseurs d'équipements de traitement des semi-conducteurs.

Montant de l'investissement : 2,9 M€.



LYON CONFLUENCE //

HIKARI

Un lieu unique dans le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe, proposant un espace de bureaux de 225 m².

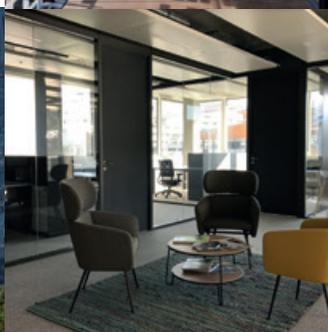
Locataire : Thélio, expert de la Data, du conseil à l'intégration technique de données.

Montant de l'investissement : 850 K€. 

Bâtiment à énergie positive



cap
foncières &
territoires





VALLÉE DU GRESIVAUDAN // LES TERRASSES DE MONTBONNOT

Dans un immeuble situé sur le campus de Grenoble - Inovalée « Zone verte pour matière grise », en cours de labellisation « Passive House ».



Lots de copropriété
d'une surface de 374 m² et
ses 8 places de parking.

Montant de l'investissement :
900 K€.



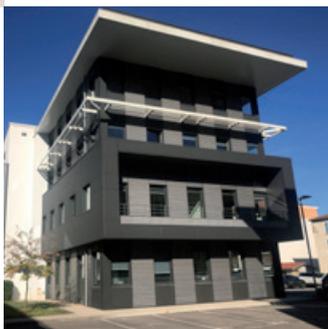
Beauté Concept

hava
na



VIENNE // JAZZ PARC

Bureaux et espaces d'accueil



1 414 m² de bureaux et
d'espaces d'accueil loués
à France Travail (ex- Pôle
Emploi), dans le cadre d'un
bail long terme, et à une
agence Logic Interim.

Montant de
l'investissement : 3,3 M€.





SALON DE PROVENCE // INNOVESPACE

Local d'activité dans un parc arboré, clos et sécurisé.



Local
d'activité
neuf de
438 m².



Locataire :
PETER POLO DIFFUSION,
prêt-à-porter masculin.

Montant de l'investissement :
440 K€.



THYEZ // VALLÉE DE L'ARVE

Ensemble immobilier à usage industriel.



1 825 m² de locaux
industriels implantés au
cœur de la Haute-Savoie.

Locataire : FP Hydraulique,
expert des solutions
hydrauliques.

Montant de l'investissement :
1,3 M€.



GRENOBLE // BIÈVRE DAUPHINÉ

Bâtiment d'activité neuf.

2 lots au sein d'un bâtiment
d'activité neuf, acheté en
VEFA, situé au sein du parc
d'activité Bièvre Dauphiné
(Grenoble).
Surface : 480 m².

Montant de l'investissement :
530 K€.





BRIGNAIS - LYON SUD // LE NAODISS

Plateau de bureaux dans un immeuble HQE.

Plateau de bureaux de 481 m² dans un immeuble situé sur la ZAC de Sacuny qui accueille activités tertiaires et professionnels de la construction.

Montant de l'investissement : 1,1 M€.

Locataire : AGEMETRA, un des plus grands services de Santé au Travail de France.



Bâtiment
HQE



CHAMBÉRY // HEXAVILLAGE

Locaux neufs dans un éco-parc d'activités de grande qualité environnementale.



Locaux mixtes bureaux et activité pour une superficie de 336 m² et 1 place de parking électrique, au sein de l'éco-parc d'activités Savoie Hexapole, implanté entre Aix les Bains et Chambéry.

Locataire : GCI, filiale d'Eiffage spécialisée dans le béton.

Montant de l'investissement : 440 K€.





PAYS D'AIX - VITROLLES //

Rez-de-chaussée d'un immeuble neuf à proximité de l'Étang de Berre.



Ensemble des locaux commerciaux du rez-de-chaussée d'un immeuble neuf construit par Cogedim. 883 m² intégralement loués à des enseignes de proximité : Carrefour City, pharmacie, salon de bien-être et salle de sport.

Montant de l'investissement : 2,3 M€.



CAP SUD, MARSEILLE //

Immeuble bioclimatique, au coeur de la ZAC Saumaty.

Deux lots de bureaux neufs, dans un immeuble conçu selon un système de construction bioclimatique, dont un loué par un cabinet d'expertise comptable.

Montant de l'investissement : 1,25 M€.



GRENOBLE - CENTRE VILLE //

Immeuble mixte de commerces et d'habitation, idéalement situé au pied du Fort de la Bastille.

Commerces de proximité (boulangerie, alimentation bio, agence immobilière) et habitations (10 appartements), au cœur de la ville.

Superficie totale : 1000 m².

Montant de l'investissement : 2,08 M€.





TOULOUSE // WOODEN PARK

Lot de copropriété de 510 m² dans un immeuble, situé le long du Canal du Midi, qui associe performance énergétique et durabilité, loué à une société de la tech.

Montant de l'investissement : 1,55 M€.



ROUEN // WE HUB

Immeuble neuf, répondant aux exigences durabilité et confort RE 2020, et estampillé du label BiodiverCity.



Immeuble de bureaux de 2 516 m² situé au cœur de la ZAC du Madrillet dans un cadre verdoyant offrant une très belle qualité de réalisation et d'aménagement pour ses occupants.

Locataires :

- IZI Solution Renov by EDF, filiale de l'énergéticien spécialisée dans les solutions clés en main autour de la rénovation durable et énergétique de l'habitat des particuliers,
- SIEMENS, plus grande société d'ingénierie en Europe, spécialisée dans les secteurs de l'énergie, de la santé, de l'industrie et du bâtiment.

Montant de l'investissement : 6 M€.



izi
by **EDF**

SIEMENS

cap
foncières &
territoires



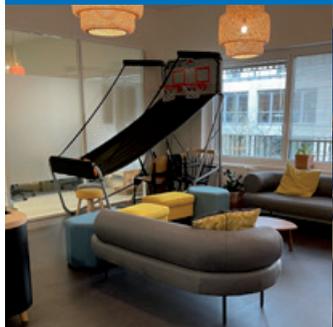
NANTES - CARQUEFOU //

Immeuble situé sur la Métropole de Nantes, ZAC de la Fleuriaye - quartier durable et exemplaire, à impact neutre sur l'environnement.

Surface : 1 176 m².

Montant de l'investissement :
2 M€.

Locataire : Wiztivi.



Wiztivi, Groupe Altice - SFR, leader mondial dans la création d'interfaces utilisateurs et de services interactifs multi-écrans : TV, Cloud Gaming, logiciels...



EURONANTES // EUROPA

Quartier d'affaires jouxtant la gare de Nantes.



300 m² de bureaux dans l'immeuble Europa.

Locataire : Vitalliance, spécialisé dans le service d'aide à domicile.

Foncières & Territoires poursuit sa démarche ISR (Investissement Socialement Responsable) en misant sur des locataires à vocation sociale.

Montant de l'investissement : 630 K€.





ÎLE DE NANTES // **IMBRIKA**

Bâtiment Basse Consommation
au cœur d'un Pôle d'Excellence Européen.



#NANTESTEC



PYRAMIDES
D'ARGENT



393 m² de bureaux dans un immeuble livré en 2016, grand prix des Pyramides d'argent. Situé sur l'Île de Nantes, jouxtant le Quartier de la création et les nefs des Machines de l'Île.

Locataire : TAKOMA, leader du Digital Learning sur mesure en France, avec plus de 350 modules réalisés annuellement et 200 collaborateurs organisés en pôles d'expertises.

Montant de l'investissement : 1,1 M€.



RENNES // **KER LANN**

À proximité du Campus où cohabitent entreprises, écoles et centres de formation.

mazars



353 m² de bureaux et 10 places de parking.

Locataire : MAZARS, cabinet d'expertise comptable.

Montant de l'investissement : 730K€.





TROYES //

VEFA - clés en main locatif de 522 m².

c:YLLene

Immeuble construit pour CYLLENE, dans le cadre d'un bail longue durée. Avec ses 10 implantations et ses 450 collaborateurs, CYLLENE est l'un des leaders nationaux du conseil en transformation digitale.

Montant de l'investissement : 1,2 M€.



cap
foncières &
territoires



METZ //

URBAN BURO

Immeuble de bureaux récent, intégralement isolé par l'extérieur.



Situé sur les axes autoroutiers de Metz Est, un immeuble de 2826 m² qui offre de très bonnes prestations techniques et thermiques.

7 locataires avec une grande diversité d'activités : hôtel d'entreprises et espace de coworking, avocats, médecins...





NANCY BRABOIS //

Parc d'activité économique et site universitaire et médical, avec centrale photovoltaïque de production d'électricité.

CESI : construction en 2021 d'un immeuble de 1700m² en R+2 pour le CESI (Centre d'enseignement supérieur et de formation professionnelle) et un bail de 11 ans et demi fermes.

Lot de bureaux de 360 m². Locataire : Predict, société spécialisée dans les technologies et les services de l'information.

Centrale photovoltaïque de production d'électricité, prévue en autoconsommation à l'issue du contrat de vente d'électricité à EDF.

Montant de l'investissement : 3.7 M€.



NANCY //

Construction neuve d'un bâtiment mixte de bureaux et sockage.

Bâtiment d'une surface de 750 m² loué à la société Uxello, leader français de la protection incendie et filiale du groupe Vinci Énergies.

Montant de l'investissement : 1.6 M€.





NANCY // CAPINDUS

Dans un programme de plus de 4000 m² consistant en un Parc d'activité économique visant le retour d'unités de production 4.0 sur nos territoires.



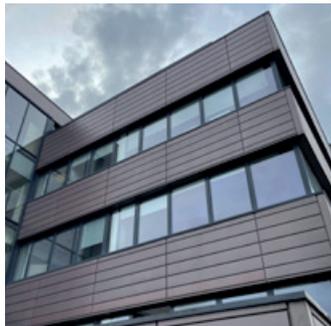
4 lots d'activités.
Multi-locataires.

Montant de l'investissement :
1,9 M€.

Principal lot loué au machiniste agricole allemand DEUTZ qui a effectué l'ensemble de ses aménagements intérieurs.



Et des lots loués à :
- SGS Engineering, expert en informatique,
- CAME, fournisseur d'équipements industriels,
- ADISTA, opérateur télécom et services d'hébergement.



REIMS // LE CHURCHILL

Immeuble de bureaux récent situé au centre gare à proximité du tout nouveau quartier Aqualudique de Reims.



Immeuble de bureaux et de formation de 900 m².
Locataires : le CNFPT (Centre de Formation de la Fonction Publique Territoriale) et le voyageur KUONI pour une plateforme client.
Montant de l'investissement :
1,9 M€.





NANCY // LE SOLVAY

Immeuble HQE sur le Plateau de Haye.

Plateaux de bureaux et commerces dans un immeuble HQE neuf localisé au cœur d'une zone accueillant un important Pôle Santé comptant plusieurs cliniques, professions médicales et para-médicales ainsi que des laboratoires.



Les Intermédiaires Professionnelles

cap
foncières &
territoires



DIJON, QUARTIER GARE TGV // SIGMA

Construction restructurée et certifiée BREEAM - Bâtiment Basse Consommation.



Deux lots de bureaux pour une surface totale de 1200 m² en copropriété, au cœur de l'ancienne tour Mercure.

Locataires :

- Bouygues Bâtiment Nord-Est
- André le Groupe, experts comptables (partenaire de CANOVIA, conseiller financier et co-proprétaire de l'immeuble).

Montant de l'investissement : 2,7 M€.



LILLE // RETAIL PARK

Ensemble immobilier de commerces sur 3358 m²
au service des consommateurs.

5 commerces diversifiés :
O'TERA (enseigne
alimentaire innovante),
Culture vélos,
une concession Ford,
une auto-école
et un centre canin.

Montant de
l'investissement : 3,9 M€.



STRASBOURG - ILLKIRCH //

Immeuble de bureaux sur le Parc d'Innovation.



Immeuble de bureaux neuf
en R+1 d'une surface de
780m².

Nous suivons le locataire
Axians (VINCI ENERGIES)
dans son développement
sur la zone depuis 15 ans.

Montant de
l'investissement : 1,83 M€.



REIMS //

Ensemble immobilier de loisirs /restauration d'une surface totale de 1253 m².

Des locataires qui proposent
des moments conviviaux
à partager :

- Place des Oliviers,
brasserie et pétanque ;
- L'Hache Prise,
lancer de haches.

Montant de l'investissement :
2,5 M€.





LILLE // PEPITE

Localisation stratégique et attractive pour cet immeuble d'une surface de 1910 m².

L'immeuble « Pépite » bénéficie d'un emplacement premium et unique, à côté du stade Pierre Mauroy et du nouveau concept Leroy Merlin, qui garantit un flux constant de visiteurs et une forte attractivité pour les restaurants-locataires de ce bel actif !

Multilocataires :
3 restaurants
et un cabinet d'orthodontie.

Montant de
l'investissement : 6 M€.



cap
foncières &
territoires



Investissement parfaitement mutualisé sur des locataires de qualité.

Tertiaire :

- Adecco travail temporaire
- UDAF
- Logiest

Commerces :

- Würth (matériel outils)
- Tom & Co (Animalerie)

Montant de l'investissement :
4,4 M€.

- Secteur géographique commercialement très attractif,
- Actif multilocataire avec des activités diversifiées.



THONVILLE // PORTES DE FRANCE

Immeuble mixte de bureaux et commerces au carrefour du Grand Est.





LILLE - BONDUES // RAV'N PARK

Quand les cellules d'activités se transforment en immobilier de loisirs.

Centre de padel de 1 310 m² au sein d'un parc d'activités neuf et attractif de la métropole lilloise.

Montant de l'investissement : 1,7 M€.



NANCY - HEILLECOURT //

Immeuble mixte bureaux/activité.



Immeuble de 1010 m².

Locataire : MCI, anciennement Johnson Controls, spécialisé en génie climatique et réfrigération industrielle.

Montant de l'investissement : 1 M€.



ESSEY-LÈS-NANCY //

Ensemble commercial de 1214 m² au cœur du Pôle Commercial Est de l'agglomération nancéienne.



Situé juste en face d'un hypermarché Carrefour dans un environnement commercial plébiscité.

Multi-locataires dont Miss Numérique, Pure Player spécialiste de l'e.commerce photo & vidéo.

Montant de l'investissement : 1,38 M€.

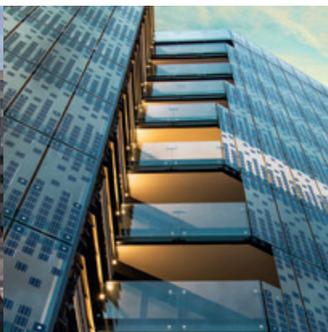
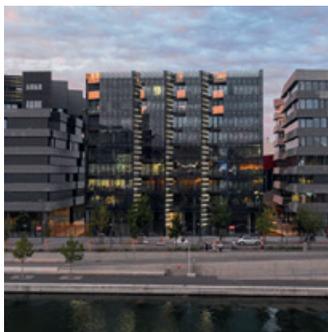


CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES, SENSIBLE À L'IMMOBILIER DURABLE ET À LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



Bien que diversifié, la majorité du patrimoine immobilier de votre SCPI a en commun la qualité de construction et le respect de l'environnement.

Depuis nos premiers investissements, achats ou réalisations, nos équipes ont toujours cherché à privilégier l'innovation au service des économies d'énergie, la qualité de vie et le confort de nos locataires tout en limitant l'impact environnemental de nos immeubles, la quête des labels les plus performants attestant du sérieux et de la cohérence de notre démarche.



Hikari à Lyon Confluence, à la pointe de l'innovation

Hikari est le premier îlot à énergie positive d'Europe : sa production en énergie renouvelable dépasse la consommation des bâtiments qui le composent. L'excédent d'énergie, produit par la cogénération ou les panneaux photovoltaïques et non consommé par le projet, est réinjecté dans le réseau ERDF.

Hikari a nécessité une réflexion avancée sur la production, la gestion et la distribution d'énergie entre trois immeubles en mobilisant :

- des panneaux photovoltaïques en façade et en toiture,
- un système de géothermie,
- une centrale de cogénération et machine à absorption.

« Hikari veut dire lumière en japonais. C'est l'élément sur lequel nous avons construit le projet, car c'est la lumière qui a défini le procédé permettant d'économiser l'énergie. »

Kengo Kuma, architecte

Sigma à Dijon, la réhabilitation

Bâtiment emblématique du quartier gare de Dijon, intégralement métamorphosé, après plus de deux ans de travaux.

Neutralisation de deux étages, désamiantage, curage, création de terrasses végétalisées, isolation par l'extérieur, pose d'un mur rideau... A l'extérieur, comme à l'intérieur, la restructuration permet une performance énergétique et une qualité d'usage à la hauteur d'un bâtiment neuf, répondant aujourd'hui aux critères des certifications Breeam niveau Good et BBC Rénovation.

GRENOBLE - CROLLES //



GRENOBLE // LES TERRASSES DE MONTBONNOT



GRENOBLE // YPSILON



Passive House, le label de la performance énergétique en immobilier



La maison passive est une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique par unité de surface est très faible et idéalement compensée par les apports solaires et les gains internes.

La conception d'un bâtiment certifié Passive House est basée sur plusieurs principes tels : une isolation thermique très élevée, une suppression des ponts thermiques, une excellente étanchéité à l'air, une ventilation double flux avec récupération de chaleur, ou encore une captation optimisée de l'énergie solaire et des calories du sol.



ÎLE DE NANTES // IMBRIKA

Des immeubles BBC

Le Bâtiment Basse Consommation énergétique (BBC) est un label attribué aux bâtiments qui ont une basse consommation d'énergie pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire (ECS) et la ventilation.

Une conception bioclimatique, une bonne isolation thermique et une bonne étanchéité, le choix d'un mode de chauffage le plus adapté mis en œuvre pour nos immeubles assurent leurs performances en termes de consommation énergétique.



Énergie solaire

Objectif autoconsommation sur le parc d'activité économique de Nancy Brabois, dans le Quartz à Aix-en-Provence ou à Grenoble avec des centrales photovoltaïques de production d'électricité.



Collecter, investir et gérer au cœur des territoires



Scannez et
explorez la carte de
nos actifs en direct



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

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE

Lyon : 21 quai Antoine Riboud | 69002 Lyon | 04 78 42 43 76

Nancy : 22 avenue Foch | CS 90737 | 54064 Nancy Cedex | 03 83 36 44 55

Nantes : 22 mail Pablo Picasso | 44000 Nantes | 02 40 95 38 23



www.foncières-et-territoires.com