

#4 / 2025



LE MOT DU PRÉSIDENT

RÉSILIENCE & NOUVELLES PERSPECTIVES

L'année 2025 a été une année de résilience pour notre SCPI, dans un contexte politique, géopolitique et économique instable, qui n'a pas su lever les incertitudes que j'identifiais déjà lors du bilan de l'année 2024.

Nous avons maintenu le cap, notre SCPI a su démontrer la solidité de son modèle et la pertinence de ses choix de gestion. Malgré une collecte ralentie, en-deçà de nos objectifs, nous avons poursuivi notre stratégie d'investissement diversifiée et rigoureuse, permettant la réalisation de belles acquisitions d'immeubles neufs loués à de solides entreprises et enseignes commerciales. Afin de saisir ces belles

opportunités d'investissements comme NAVAL GROUP à Toulon ou OTTOBOCK à Montpellier, nous avons utilisé l'effet de levier, toujours dans des proportions raisonnables puisque le taux d'endettement ressort au 31 décembre à 11.74%. Forts de la gestion proactive de notre patrimoine sur l'année, avec 9 relocations évitant souvent de la vacance et 5 renouvellements de baux de qualité souvent sur de longues durées, nous maintenons un **taux d'occupation élevé qui avoisine les 98%** sur l'année 2025. Dans ce contexte, notre SCPI affiche une **performance 2025 de 6.24%**, constituée uniquement de revenus locatifs puisque,

pour des raisons prudentielles, nous avons décidé de ne pas augmenter le prix de part. L'année 2025 se clôture également par une bonne nouvelle pour notre SCPI : elle a passé le cap du référencement chez ORADEA – filiale de SOCIETE GENERALE, offrant ainsi une opportunité complémentaire aux souscripteurs d'accéder à une solution d'investissement immobilier diversifiée, intégrée dans le cadre fiscal avantageux de l'**assurance-vie**. En complément, nous visons le référencement dans un PER (Plan d'Epargne Retraite), convaincus que le support SCPI a tout son sens dans un produit d'épargne long terme pour la retraite.

(suite page 2)

CHIFFRES-CLÉS

au 31/12/25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION (EN MILLIONS D'EUROS)	NOMBRE DE LOCATAIRES	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025 (EN %)	DIVIDENDE PAR PART AU T4 2025 (EN €)	PRIX DE PART (EN €)
109	116	6,24*	4,14	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



L'année 2025 a également été marquée par la première étape de l'évolution de la Société de Gestion Foncières & Territoires.

Cela fait maintenant 28 ans que nous avons développé cette belle maison d'investissement et que nous investissons sur les territoires.

Nous avons décidé de mettre en place un partenariat stratégique et capitalistique avec Groupe AXTOM avec qui nous partageons un ADN commun : le développement et l'ancrage territorial.

axtom
<https://www.axtom.eu>

Ce rapprochement s'est opéré sans modification de la Gouvernance, je reste Président et associé, Laurence Nicolas reste Directrice Générale et associée, et Katia Dziebowski Directrice associée.

Nos 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. Nos **expertises complémentaires** permettent de couvrir l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier d'entreprise, mais nous permet également de **couvrir l'intégralité du territoire France avec les 15 implantations de Groupe AXTOM dans les principales métropoles dynamique de notre pays.** Ce rapprochement vise aussi à **enrichir**

l'expérience des investisseurs, notamment par une digitalisation accrue des services, à **accélérer la collecte** et à **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 AXTOM.

Je suis certain que les synergies des deux sociétés et les perspectives d'évolution de Foncières & Territoires seront profitables à tous les associés présents et futurs de notre belle SCPI.

Avec tous mes vœux pour cette nouvelle année,
Frédéric DURAND

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

VIE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

« C'est avec une grande tristesse que nous avons appris le décès de Roland LAMOUROUX, membre du Conseil de Surveillance. Nous tenons à saluer son engagement auprès de Foncières & Territoires et sa contribution aux travaux du Conseil au service des associés de notre SCPI. »

Katia DZIEBOWSKI, Directrice de l'Epargne



Appel à candidature pour le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance auprès de tous les associés de la SCPI Cap Foncières & Territoires

Le Conseil de surveillance sera renouvelé lors de la prochaine assemblée générale.

Rappel : composé de 7 à 9 membres, le Conseil de Surveillance est en charge de suivre le pilotage de la SCPI à travers la vérification et le contrôle des actions menées par la société de gestion.

À la suite de trois ou quatre réunions en visio par an, il présente un rapport annuel aux associés sur la gestion et les comptes à l'assemblée générale.

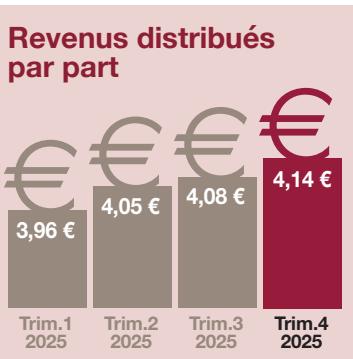
Si vous souhaitez présenter votre candidature, merci de nous en faire part par mail avant le 28 février, à l'adresse suivante : kd@foncieres-et-territoires.com



YPSILON - GRENOBLE : INAUGURATION RÉUSSIE POUR L'ÉQUIPE CGI

Livré dès mars 2025, l'immeuble Ypsilon, situé dans l'agglomération grenobloise, a été inauguré en décembre dernier par l'équipe CGI au grand complet. Leader international de services et de conseils en technologie de l'information, CGI a signé un bail longue durée et peut profiter pleinement de notre troisième investissement labellisé Passive House.

LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Évolution du capital

AU 31/12/2025

Nombre d'associés : 2136
Nombre de parts : 418 782
Capital social : 83 756 400 €
Capitalisation : **108 883 320 €**

DU 01/10/2025 AU 31/12/2025

Émissions de parts nouvelles : 11 123
Nombre de parts cédées de gré à gré : 203
Souscriptions compensées par des retraits : 1 730
Demandes de retraits en suspens : 0

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) ¹ 5 ans : 6,20 %
Taux de rendement interne (TRI) ¹ 10 ans : 5,74 %
Distribution : un dividende de 4,14 €/part, pour une jouissance complète sur le trimestre
Variation du prix moyen de la part (VPM) ² : le prix de la part n'a pas évolué au cours de la période
Taux d'endettement : 11,74 %
Valeur de réalisation : 233,29 € (au 30/06/2025)
Valeur de reconstitution : 273,71 € (au 30/06/2025)

Taux de distribution ³ 2025 : 6,24 %
Performance globale annuelle 2025 : 6,24 % ⁴

Fiscalité

Valeur IFI 2025 : 216,52 € / part

⁽¹⁾ TRI : Source ASPI : 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.

Données locatives

Nombre de locataires : 116

Taux d'occupation financier (TOF)⁵ : 97,94 %

Taux de recouvrement au 4^e trimestre : 97,52 %

WALB (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 31/12/2025 : 3,45 ans

Locaux vacants :

- 1 lot de bureaux de 133 m² à Aix-en-Provence
- 2 lots de bureaux pour une surface globale de 332 m² à Metz
- 1 lot de bureaux de 92 m² à Thionville
- 1 lot de bureaux de 230 m² à Rouen
- 1 lot de bureaux de 341 m² à Marseille
- 1 local d'activités de 156 m² à Voiron
- 1 cellule commerciale de 139 m² à Annecy – en cours de cession

Locations/relocations :



DIJON

Relocation du commerce de 785 m² à l'enseigne **E.LECLERC- Nos animaux** – bail 3/6/9 ans, en remplacement de l'enseigne MDA (pas de vacance)

GRENOBLE / ECHIROLLES

Relocation du local de 160 m² au **GARAGE QLM**

– bail 3/6/9 ans, en remplacement de MARTIAL GYM (pas de vacance)



AIX EN PROVENCE

Relocation d'un lot de bureaux de 266 m² à **ASTEK**, société d'ingénierie, conseil en innovation – bail 3/6/9 ans, en remplacement de CGI (pas de vacance)

Renouvellement de baux :



NANCY – France Travail

(546 m²) : renouvellement du bail de 9 ans avec durée ferme de 6 ans



LILLE – ProGPermis

(68 m²) : renouvellement du bail 3/6/9 ans

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



RÉITÉRATION D'ACTE DE VEFA LE 6 NOVEMBRE 2025

Vente en état futur d'achèvement d'un immeuble de production et de maintenance qui devrait être livré courant du 2^{ème} semestre 2026. L'ensemble immobilier d'une surface de 1 470 m² sera loué dans le cadre d'un bail commercial de 10 ans dont 6 ans fermes, à **OMEXOM**, filiale de **VINCI ENERGIES**.

Cette acquisition vient renforcer le maillage d'implantation des filiales de VINCI ENERGIES portée par la SCPI Cap Foncières & Territoires dans l'est de la France.

Volume d'investissement : 2,6 M€

Taux de rendement immobilier brut : 6,98 %



EN COURS D'ACQUISITION

NANTES



Signature d'une promesse de vente en date du 23 décembre 2025 pour des lots de commerce et formation (banque et finance) situés sur l'île de Nantes d'une surface totale de 943 m². Le tout étant loué dans le cadre de trois baux commerciaux de 9 ans dont 6 ans fermes.

Volume d'investissement : 3,1 M€

Taux de rendement immobilier brut : 6,91 %

Date de réitération envisagée : mars 2026

Les investissements actuels ne préjettent pas des investissements futurs.

Mémo-info

SCPI à capital variable

Valeur de part = 260 €

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

Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €

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



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

La documentation réglementaire à jour
est disponible sur notre site internet

www.foncieres-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 SCPI

DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

La SCPI ne garantit ni le retrait ni la cession de parts.

L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

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

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

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

La quote-part de résultat ainsi déterminée est imposable entre les mains de l'associé, que cette quote-part soit ou non effectivement 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 2018, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30%

Conseil de Surveillance

• ALPTIS ASSURANCES

(Fabrice PESIN)

Société d'assurances

Président du Conseil

• GANDIT Pierre

Cadre bancaire

• LAMOUROUX Roland

Investisseur privé

• NUMA INVESTISSEMENTS

(Patrick WOLFF)

Foncières

• RICHÉ Jacques

Conseiller en gestion de patrimoine

• ROSNOBLET Gabriel

Expert Comptable

• SOCIÉTÉ CIVILE SOGEFIC

(Dominique CHUPIN)

Gestion de Valeurs Mobilières

• SOCIETE CIVILE VAN HOFF-

VAN DIJCK-TIESSEN

(Henri TIESSEN)

Investisseur privé

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

y compris les prélèvements sociaux de 17,2%. Le prélèvement obligatoire non libératoire de 12,8%, que la Société de Gestion préleve 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 17,2% à compter du 1^{er} janvier 2018, 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 % à compter du 1^{er} janvier 2018.

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.

DECLARATION 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'acquittement 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.

Parution du 24/10/2022

INVESTIR EN SCPI COMPORTE DES RISQUES :

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

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

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

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

foncières & territoires
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DURABLE