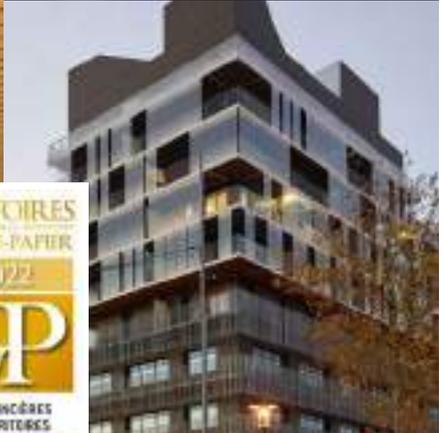




**zoom**  
sur les actifs  
emblématiques  
de notre SCPI

**cap**  
foncières &  
territoires





# cap foncières & territoires

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.

## De l'immobilier utile, des investissements qui donnent du sens !

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,
- 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.





# 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 m<sup>2</sup>.  
Montant de l'investissement : 2 M€.  
Sur la base d'un rendement immobilier de 6,20%.

Locataire : Wiztivi.  
Bail de 9 ans dont 6 ans fermes.



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





## RENNES // KER LANN

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



353 m<sup>2</sup> de bureaux  
et 10 places de parking.

Locataire : HELEOS, cabinet  
d'expertise comptable.

Montant de l'investissement :  
730K€, acte en main.  
Sur la base d'un rendement  
immobilier de 7,57%.





# EURONANTES // EUROPA

Quartier d'affaires jouxtant la gare de Nantes.

Bâtiment  
Basse  
Consommation

300 m<sup>2</sup> de bureaux  
dans l'immeuble Europa.

Locataires :

- Vitaliance, spécialisé dans le service d'aide à domicile,
- l'Espace Lecture de la Ville de Nantes.

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

Montant de l'investissement initial pour 1 035 m<sup>2</sup> : 2,3 M€ acte en mains.  
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,20%.



cap  
foncières &  
territoires



# ÎLE DE NANTES // **IMBRIKA**

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



Bâtiment  
**Basse**  
Consommation



**HiPay**

393 m<sup>2</sup> 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 : HI PAY, acteur du digital, spécialisé dans les modes de paiement dématérialisés.

Montant de l'investissement : 1,1 M€. Sur la base d'un rendement immobilier de 6,80%.





# LYON CONFLUENCE // HIKARI

Un lieu unique dans le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe.

Bâtiment à énergie positive



Espace de bureaux de 225 m<sup>2</sup>.  
Investissement de 850 K€ pour un rendement immobilier de 6,40%.



Cet expert de la Data intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la donnée : du conseil à l'intégration technique.



# VIENNE // JAZZ PARC

Bureaux et espaces d'accueil



1 414 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces d'accueil loués à un locataire de qualité : Pôle Emploi, dans le cadre d'un bail long terme.

Investissement : 3,3 M€. Taux de rendement immobilier : 6.47%.





## GRENOBLE // LES TERRASSES DE MONTBONNOT

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



Lot de copropriété  
d'une surface de 374 m<sup>2</sup>  
et ses 8 places de parking.  
Montant de l'investissement :  
900 K€.   
Sur la base d'un rendement  
immobilier de 6,45%.



## GRENOBLE - ECHIROLLES //

Ensemble urbain de commerces et bureaux  
pour un rendement immobilier attractif.

Très bien situé entre la Direction Régionale d'APAVE  
et le siège de la Société Dauphinoise pour  
l'Habitat (SDH), à Échirolles - Grenoble Alpes  
Métropole.

Superficie totale : 1701 m<sup>2</sup>.  
Multilocataires dont Sikkens  
/ Isère Emballages / Martial  
Gym / Contrôle Technique  
Automobile.

Montant de l'investissement :  
2,17 M€.   
Sur la base d'un rendement  
immobilier des loyers  
de 7,21 %.





## GRENOBLE FONTAINE //

Des locaux entièrement réaménagés pour accueillir un leader de la mobilité hydrogène.

3500 m<sup>2</sup> de locaux de production intégralement réaménagés pour les besoins du locataire avec 2740 m<sup>2</sup> de locaux de production et d'ateliers, et 760 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux.

Une usine de production 4.0 parfaitement située au cœur du bassin d'emploi de Grenoble.

Locataire : Symbio, société qui développe une gamme de systèmes hydrogène pré-validés et pré-intégrés.

Investissement de 2,8 M€ acte en main pour un rendement immobilier de 8,50%.



## THYEZ // VALLÉE DE L'ARVE

Ensemble immobilier à usage industriel.



1 825 m<sup>2</sup> de locaux industriels implantés au cœur de la Haute-Savoie.

Locataire : FP hydraulique, expert des solutions hydrauliques.

Prix d'acquisition : 1,3 M€

Rendement immobilier : 9,2% brut.





## SALON DE PROVENCE // INNOVSPACE

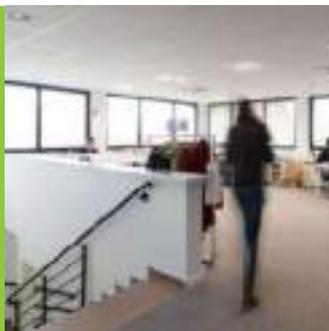
Local d'activité dans un parc arboré, clos et sécurisé.



Local d'activité neuf de 438 m<sup>2</sup>.

Locataire : AS FLUID, spécialisé dans la mise en mouvement des fluides auprès des industriels.

Investissement de 440 K€ acte en main pour un rendement immobilier de 7,80%.



**AS FLUID**  
*Maître en mouvement*



## GRENOBLE // ESPACE BIÈVRE

Bâtiment d'activité neuf.



3 lots au sein d'un bâtiment d'activité neuf, acheté en VEFA, situé au sein du parc d'activité Bièvre Dauphiné (Grenoble).  
Surface : 770 m<sup>2</sup>.

Prix d'acquisition : 830 K€.  
Rendement immobilier : 7,55% brut.



cap  
foncières &  
territoires



# BRIGNAIS - LYON SUD // LE NAODISS

Plateau de bureaux dans un immeuble HQE.

Plateau de bureaux de 481 m<sup>2</sup> 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€. Sur la base d'un rendement immobilier de 7,25%.

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



Bâtiment HQE



Locaux mixtes bureaux et activité pour une superficie de 336 m<sup>2</sup> et 1 place de parking électrique, au sein de l'éco-parc d'activités Savoie Hexapole, implanté entre Aix les Bains et Chambéry.



# CHAMBÉRY // HEXAVILLAGE

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



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

Montant de l'investissement : 440 K€. Sur la base d'un rendement immobilier de 7,97%.



cap foncières & territoires



## 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 m<sup>2</sup> intégralement loués à des enseignes de proximité : Carrefour City, pharmacie, salon de bien-être, boulangerie.

Un investissement de 2,3 M€ qui complète la diversification de notre SCPI.

Points forts :

- un immeuble neuf sur un nouveau secteur d'habitat agréablement situé sur l'Étang de Berre,
- des baux de 6 ans fermes,
- des locataires de qualité.



Immeuble mixte de commerces de proximité (boulangerie, alimentation bio, agence immobilière) et d'habitation (10 appartements), au cœur de Grenoble, sur le Cours Jean Jaurès et sa récente ligne E du Tram. Superficie totale : 903 m<sup>2</sup>. Montant de l'investissement : 2,08 M€, soit 2300 €/m<sup>2</sup> acte en main. Sur la base d'un rendement immobilier de 4,31 %.

- Perspectives de plus-value,
- Parfaite mutualisation sur 13 locataires.



## GRENOBLE CENTRE VILLE //

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





# CAP SUD, MARSEILLE //

Immeuble bioclimatique.



**kw** FRANCE  
KELLERWILLIAMS  
IMMOBILIER



Deux lots de bureaux neufs dans un immeuble conçu selon un système de construction bioclimatique, au coeur de la ZAC Saumaty, entre bord de mer et grands axes routiers.

341m<sup>2</sup> loués à Team Marseille Euromed, franchise immobilière Keller Williams France.  
132 m<sup>2</sup> loués au cabinet d'expertise comptable HBC.



Montant de l'investissement : 1,25 M€.  
Sur la base d'un rendement immobilier de 7,10 %.

cap  
foncières &  
territoires



## NANCY // CAPINDUS

Dans un programme de plus de 4000 m<sup>2</sup> consistant en un Parc d'activité économique visant le retour d'unités de production 4.0 sur nos territoires.



3 lots.  
Multi-locataires.

Montant de l'investissement :  
1,18 M€ sur la base d'un  
rendement immobilier de  
7,40%.

Un lot loué à SGS Engineering,  
expert en informatique.  
Principal lot loué au machiniste  
agricole allemand DEUTZ  
qui a effectué  
l'ensemble de ses  
aménagement  
intérieurs.



## REIMS // LE CHURCHILL

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



**KUONI**

Immeuble de bureaux et de  
formation de 900 m<sup>2</sup>.  
Locataires : le CNFPT (Centre  
de Formation de la Fonction  
Publique Territoriale) et le  
voyagiste KUONI pour une  
plateforme client.  
Montant de l'investissement :  
1,9 M€ sur la base d'un  
rendement immobilier de  
7,33%.



cap  
foncières &  
territoires



## LILLE // EURASANTÉ

Dans le parc Fleming, accélérateur des innovations Santé & Alimentation en région Hauts-de-France, à proximité du CHU de Lille.



Leader français de l'orthopédie externe



Entreprise spécialisée en ingénierie du bâtiment



Prestataire de soins à domicile

Locaux d'activité et laboratoire sur une surface de 960 m<sup>2</sup>.

Locataires :  
PROTEOR, KEOPS,  
SOINS SERVICE PSAD.

Montant de l'investissement :  
1,54 M€.

Sur la base d'une rentabilité brute de 6,9%.



cap  
foncières &  
territoires



Investissement parfaitement mutualisé sur des locataires de qualité.

Tertiaire :

- Adecco travail temporaire
- Derichebourg
- UDAF
- Logiest

Commerces :

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

Montant de l'investissement :  
4,4 M€.

Sur la base d'un rendement immobilier de 6,5 %.

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



## THIONVILLE // PORTES DE FRANCE

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





## 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. Des investissements générant des rendements immobiliers de plus de 8%.



Bâtiment HQE



## DIJON, QUARTIER GARE TGV // SIGMA

Construction restructurée et certifiée BREEAM - Bâtiment Basse Consommation.



Deux lots de bureaux pour une surface totale de 1200 m<sup>2</sup> en copropriété, au cœur de l'ancienne tour Mercure.

Locataires : Bouygues Bâtiment Nord Est, acteur global de la construction depuis plus de 60 ans // Magyar, fabrication et commercialisation de citernes pour le transport de produits liquides // MGEN, première mutuelle de santé en France avec 4 millions d'adhérents.

Montant de l'investissement : 2,7 M€.

Sur la base d'un rendement immobilier de 7,40%.



## STRASBOURG - ILLKIRCH //

Immeuble de bureaux sur le Parc d'Innovation.



Immeuble de bureaux neuf en R+1 d'une surface de 780m<sup>2</sup>.

Investissement : 1 830 000 €.

Taux de rendement immobilier : 6.20%.

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



axians



## STRASBOURG - SCHILTIGHEIM //

Immeuble dans le Parc Européen de l'Entreprise.



Co-investissement :  
immeuble de bureaux de  
1153 m<sup>2</sup>, multi-locataires,  
sur l'axe principal du Parc  
Européen, avenue de  
l'Europe.

Montant de l'investissement :  
1,5 M€ sur la base d'un  
rendement immobilier de  
8,10%.





## METZ // LES MUSES

Immeuble HQE dans le nouveau quartier de l'Amphithéâtre à Metz, face au Musée Pompidou et à proximité de la gare TGV.



Bâtiment  
**HQE**



Lot de bureaux neufs  
d'une surface de 225 m<sup>2</sup>.

Locataire : Banque Palatine.

Montant de l'investissement :  
550 K€.

Sur la base d'un rendement  
immobilier de 7,72%.



**BANQUE  
PALATINE**  
L'Art d'être Banquier.



## METZ //

Lot de bureaux  
neufs.



Lot de bureaux neufs  
d'une surface de 153 m<sup>2</sup>.

Montant de l'investissement :  
300 K€.

Sur la base d'un rendement  
immobilier de 8%.





## NANCY - HEILLECOURT //

Immeuble mixte bureaux/activité.



Immeuble de 1010 m<sup>2</sup>.

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

Montant de l'investissement : 1 M€ acte en mains.  
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,65%.



## NANCY BRABOIS //

Parc d'activité économique et site universitaire et médical



Lot de bureaux de 360 m<sup>2</sup>.  
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 revente d'électricité à EDF.

CESI : Construction d'un immeuble de 1700m<sup>2</sup> en R+2 avec pour objectif la livraison au locataire CESI (Centre d'enseignement supérieur et de formation professionnelle) de ses locaux pour la rentrée de septembre 2021.  
Bail de 11,5 ans fermes.

Investissement : 3,7 M d'€. Taux de rendement immobilier global : 6.65 %.



# Collecter, investir et gérer au cœur des territoires

DES RÉCOMPENSES POUR LES PERFORMANCES DE NOS SCPI



## 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.foncieres-et-territoires.com](http://www.foncieres-et-territoires.com)