

#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 SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, 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'Épargne 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)

109

NOMBRE DE
LOCATAIRES

116

PERFORMANCE
GLOBALE
ANNUELLE 2025
(EN %)

6,24*

DIVIDENDE PAR
PART AU T4 2025
(EN €)

4,14

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



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'Épargne



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

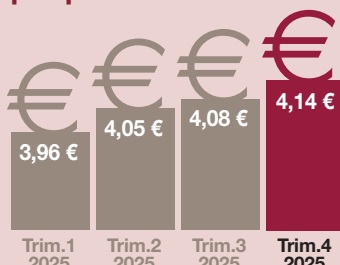


YPSILON - GRENOBLE : INAUGURATION RÉUSSIE POUR L'ÉQUIPE CGI

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

Revenus distribués par part



Évolution du capital

AU 31/12/2025

Nombre d'associés : 2 136

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(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.

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

NANCY



RÉITÉRATION D'ACTE DE VEFA LE 6 NOVEMBRE 2025

Vente en en l'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 : 3,1M€

Taux de rendement immobilier brut : 6.91 %

Date de réitération envisagée : mars 2026

Les investissements actuels ne préjugent 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.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 déclara-
tion de transfert comportant le nombre de
parts cédées, ou transférées et indiquant les
noms, prénoms et adresse du cédant et du ces-
sionnaire, 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 jus-
tificatif 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'in-
formation.

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 communi-
quées en fonction des dispositions applicables
au 1^{er} janvier 2018, sous réserve de toutes modi-
fications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les revenus générés par la SCPI, sont im-
posables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie
des revenus fonciers au niveau des associés
selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélève-
ments 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 dis-
tribuée 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

• **RICHE Jacques**
Conseiller en gestion de patrimoine

• **ROSNOBLET Gabriel**
Expert Comptable

• **SOCIÉTÉ CIVILE SOGEFIC**
(Dominique CHUPIN)
Gestion de Valeurs Mobilières

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

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

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 respon-
sable, 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'enre-
gistrement. 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'asso-
cié est complètement responsable de sa déclara-
tion fiscale, sachant que lorsqu'il notifie sa
cession de parts à la société de gestion celle-ci
est enregistrée et donc, la plus-value immobi-
lière 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'an-
née 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 appli-
cation 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, notam-
ment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier repré-
sente 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 contre-
partie, 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