

# CAP SUR LE SOLEIL



La toute nouvelle centrale photovoltaïque de 67 KVA sur l'immeuble Ypsilon labellisé Passive House à Grenoble, avec autoconsommation par son locataire

CGI



Actif ne préjugant pas des investissements futurs

## CHIFFRES-CLÉS

au 30/06/25

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

CAPITALISATION  
(EN MILLIONS  
D'EUROS)

104

NOMBRE DE  
LOCATAIRES

116

PERFORMANCE  
GLOBALE  
ANNUELLE 2024  
(EN %)

7,02\*

DIVIDENDE PAR  
PART, T2 2025  
(EN €)

4,05

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



C'est l'été et le soleil brille pour votre SCPI, par ses nouvelles acquisitions que vous pourrez visualiser dans ce bulletin trimestriel d'informations, mais également par la pleine production de ses centrales photovoltaïques.

Votre SCPI Cap Foncières & Territoires vient de débiter la production de sa toute nouvelle centrale photovoltaïque de 67 KVA sur l'immeuble Ypsilon labellisé Passive House à Grenoble, avec autoconsommation par son locataire CGI (notre photo en page 1).

Cette 5<sup>ème</sup> centrale porte ainsi la production annuelle d'électricité photovoltaïque de votre SCPI à 332 KVA, soit l'équivalent de la consommation de 50 à 60 maisons d'habitation. Ce type d'investissement permet également aux locataires de bénéficier d'une électricité propre, décarbonée, à moindre prix, et qui plus est, améliore le volet ESG de leurs activités économiques.

C'est dans ce sens que vous avez approuvé largement lors de notre dernière assemblée générale, une résolution visant la modification de nos statuts et nous permettre ainsi de poursuivre cette stratégie d'implantation de centrales photovoltaïques sur nos immeubles, ceci en adéquation avec les convictions de votre société de gestion et son dirigeant.

Sur le sujet ESG (Environnement – Sociétal – Gouvernance) nous avons également bien progressé en ce début d'année dans le cadre de l'obtention de l'article 8 SFDR de notre SCPI. La charte ESG est en cours de finalisation pour notre société de gestion et la SCPI, qui instaure une nouvelle grille d'analyse des données environnementales et de consommations pour les investissements à venir mais également le suivi des actifs sous gestion. Le soleil brille également sur les derniers investissements réalisés et en cours d'acquisition par votre SCPI, avec toujours des immeubles bien placés, multi-locataires et des baux de longues durées.

Je vous laisse découvrir plus en détails l'ensemble de ces actifs immobiliers dans les pages suivantes avec un bel immeuble commercial et de restauration à LILLE situé au pied du stade Pierre Mauroy, du Sport avec des locaux de Padel avec un bail de 11 ans fermes à Bondues et de l'ensemble multi-commerces avec comme locomotive l'enseigne montante O'TERA spécialisée dans la vente de produits frais du quotidien en circuit court, avec un bail de neuf ans fermes. Ces acquisitions récentes complètent la diversification de territoires avec des typologies différentes d'immeubles et d'activités économiques comme les loisirs, la santé et la restauration.

Alors n'hésitez pas à faire du sport, vous restaurer ou faire vos courses au sein des nombreuses enseignes de votre SCPI Cap Foncières & Territoires .

Je vous souhaite un bel été !

Frédéric DURAND

"CAP SUR LE SOLEIL"  
LE MOT DU PRÉSIDENT

## ACTUALITÉS DU TRIMESTRE



### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

L'assemblée générale mixte de la SCPI s'est tenue le 3 juin à LYON. L'ensemble des résolutions proposées ont été approuvées et la Société de Gestion remercie l'ensemble des associés pour leur confiance.

Le capital maximum statutaire de notre SCPI a ainsi été porté à 200 M€ afin de recueillir les nouvelles souscriptions et poursuivre l'acquisition de beaux immeubles.

Les statuts et la note d'information modifiés en conséquence sont disponibles sur le site internet [www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)



### NOUVEL EXTRANET POUR LES ASSOCIÉS

Les associés de la SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES ont accès à un extranet dédié où ils peuvent retrouver un état de leurs participations, un état des dividendes perçus, leurs certificats de parts et documents fiscaux et les documents réglementaires.

Les équipes de Foncières & Territoires restent bien sûr disponibles !

## LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### Évolution du capital

AU 30/06/2025

Nombre d'associés : 2 040

Nombre de parts : 399 158

Capital social : 79 831 600 €

Capitalisation : **103 781 080 €**

DU 01/04/2025 AU 30/06/2025

Émissions de parts nouvelles : 8 823

Nombre de parts cédées de gré à gré : 0

Souscriptions compensées par des retraits : 305

Demandes de retraits en suspens : 0

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

### Données financières

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 5 ans : 6,13 %

Taux de rendement interne (TRI) <sup>1</sup> 10 ans : 5,69 %

Distribution : un dividende de 4,05 €/part, pour une jouissance complète sur le trimestre

Variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup> :

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

Taux d'endettement : 7,60 %

Valeur de réalisation : 227,05 € (au 31/12/2024)

Valeur de reconstitution : 266,64 € (au 31/12/2024)

Taux de distribution <sup>3</sup> 2024 : 6,24 %

Performance globale annuelle 2024 : 7,02% <sup>4</sup>

### Fiscalité

Valeur IFI 2025 : 216,52 € / 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<sup>er</sup> 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.

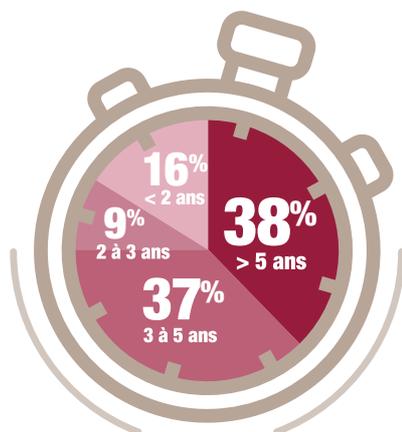
ACTUALITÉS BULLETIN TRIMESTRIEL DE VOTRE SCPI ◦ #2/2025

## Données locatives

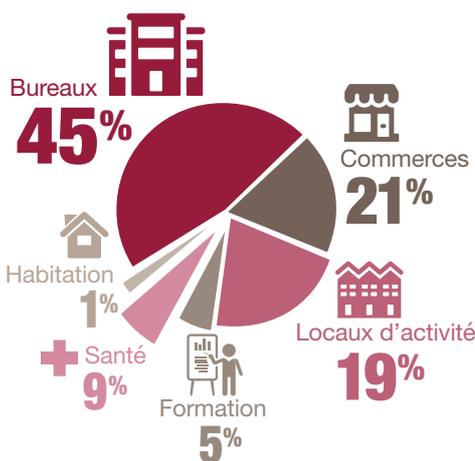
**Nombre de locataires** : 116  
**Taux d'occupation financier (TOF)** <sup>5</sup> : 97,33 %  
**Taux de recouvrement** au 2<sup>e</sup> trimestre : 99,50 %  
**WALB** (durée moyenne résiduelle des baux immobiliers) au 30/06/2025 : 3,37 ans  
**Locaux vacants** :  
 - 1 lot de 310 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence  
 - 2 lots pour 247 m<sup>2</sup> à Metz  
 - 2 lots de commerces pour 968 m<sup>2</sup> à Nancy  
 - 1 lot de 208 m<sup>2</sup> à Echirolles  
**Locations/relocations** : sans objet  
**Renouvellement de baux** :  
 Le 14/04/2025, renouvellement du bail 3/6/9 ans **NOZ**, commerce de 1 300 m<sup>2</sup> à **GRENOBLE**.



## Durées de baux restantes (avant prochaine échéance) au 30/06/2025



## Répartition des actifs (en % des loyers) au 30/06/2025



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

**PÉPITE // LILLE**

**ACQUISITION LE 13 MAI 2025**

**Une localisation stratégique et attractive.**  
 D'une surface de 1910 m<sup>2</sup>, l'immeuble « Pépîte » bénéficie d'un emplacement premium et unique qui garantit un flux constant de visiteurs et une forte attractivité pour les restaurants-locataires de ce bel immeuble !  
 Multilocataires : 3 restaurants et un cabinet d'orthodontie.

**Montant de l'investissement : 6 M€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 6,95%.**

**RETAIL PARK // LILLE**

**ACQUISITION LE 13 JUIN 2025**

**L'immobilier au service des consommateurs.**  
 3 358 m<sup>2</sup> sur 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€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 9,21%.**

**RAV'N PARK BONDUES // LILLE**

**ACQUISITION LE 30 JUIN 2025**

**Quand les cellules d'activités se transforment en immobilier de loisirs.**  
 Centre de padel de 1 310 m<sup>2</sup> au sein d'un parc d'activités neuf et attractif de la métropole lilloise.

**Montant de l'investissement : 1,7 M€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 6,90%.**

## SOUS COMPROMIS OU EN COURS DE NÉGOCIATION AVANCÉE

**NANCY**

**VINCI ENERGIES**

**SIGNATURE D'UN CONTRAT DE RÉSERVATION LE 30 AVRIL 2025**

**Suite de notre partenariat avec VINCI Energies.**  
 Immeuble clé-en-main locatif, conçu sur mesure pour GTIE Energie, filiale du groupe VINCI Energies dans le cadre d'un bail commercial de 6 ans ferme. 1 474 m<sup>2</sup> de bureaux et activités.

**Montant de l'investissement : 2,63 M€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 7,04%.**

**MONTPELLIER // N'ICE**

**VERS DE NOUVEAUX TERRITOIRES !**

Compromis pour un immeuble d'activités de 1 529m<sup>2</sup> sur un site entièrement loué à Otto-bock, acteur international de la santé et des technologies médicales.

**Montant de l'investissement : 4,3 M€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 6,78%.**

**WOODEN PARK // TOULOUSE**

Lot de copropriété de 510 m<sup>2</sup> 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€ AEM.**  
**Taux de rendement brut immobilier : 6,80%.**

**SUIVI NAVAL // TOULON**

Mise à disposition anticipée au locataire en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025 pour qu'il effectue ses aménagements.

**NAVAL GROUP**



## INFORMATIONS GÉNÉRALES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

### 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<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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](http://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<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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**  
(Jean-Paul BABEY)  
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

• **SOCIÉTÉ 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 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 17,2% à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2018.

La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 d'un abattement :

- de 6 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse ;

- de 4 % la 22<sup>ème</sup> année de détention.

Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 également d'un abattement :

- de 1,65 % par an au-delà de la 5<sup>ème</sup> année jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année de détention incluse,

- de 1,60 % pour la 22<sup>ème</sup> année de détention,

- de 9 % par an au-delà de la 22<sup>ème</sup> 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'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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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