cap foncières & territoires

BULLETIN TRIMESTRIEL DE VOTRE SCPI

PÉRIODE ANALYSÉE : JUILLET À SEPTEMBRE 2026 • PÉRIODE DE VALIDITÉ : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2026

#3 / 2026

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'EPARGNE RETRAITE BY CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Ce nouveau trimestre affiche des signaux encourageants qui viennent confirmer la solidité de notre stratégie d'investissement et de gestion.

Un patrimoine résilient

La valeur du patrimoine des SCPI est au cœur des préoccupations, des sociétés de gestion, des épargnants mais aussi de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) qui impose d'effectuer une actualisation par des experts externes à mi-année.
Dans ce contexte, les travaux d'expertise de nos actifs réalisés le 30 juin 2026 par GALTIER VALUATION confirment la solidité de notre patrimoine et de ses valeurs. À patrimoine constant, les actifs de notre SCPI se sont revalorisés de 0.43%.
Notre politique d'investissement et la qualité de gestion de notre patrimoine permettent donc aux épargnants de souscrire à un prix inférieur à la valeur de reconstitution.

Un taux d'occupation financier qui s'améliore

Notre dynamique de commercialisation porte ses fruits.
Nous sommes fiers d'afficher un taux d'occupation financier de plus de 97% ce trimestre qui contribue au maintien de la valorisation des actifs, mais également à une distribution constante.

Le taux de distribution régulier qui en découle

Les associés peuvent le constater : le taux de distribution reste régulier d'un trimestre sur l'autre, il est même en légère hausse sur le 3ème trimestre. Cette constance résulte d'une gestion prudente et rigoureuse, des loyers mais également des charges.

Quelques arbitrages sur ce trimestre

Nous avons réalisé nos premiers arbitrages sur de « petites » lignes du patrimoine, dans une logique d'optimisation du portefeuille. D'autres opérations de ce type sont d'ores et déjà en cours, dont la cession d'un lot de bureaux à Dijon à son locataire sur décembre.

[suite page 2]

CHIFFRES-CLÉS au 30/09/26

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 T3 2026 (EN €)	PRIX DE PART (EN €)
115	116	6,24*	4,05	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*

Au-delà de ces indicateurs techniques, je souhaitais également insister sur l'intérêt d'investir en SCPI en tant qu'épargne retraite car toutes les problématiques retraite peuvent trouver leur réponse dans CAP Foncières & Territoires :

• Les versements programmés mensuels qui permettent à notre jeune clientèle de se constituer une épargne dans le temps, en fonction de leurs moyens,

• L'investissement en direct permet d'obtenir un complément de revenus réguliers immédiats,

• Notre SCPI est également accessible en assurance-vie, ce qui permet à la fois d'anticiper la transmission mais également d'atténuer la fiscalité sur les revenus fonciers perçus,

• Et enfin, la SCPI a tout son sens dans un PLAN EPARGNE RETRAITE (PER) et nous sommes fiers d'être référencés dans le contrat UMR depuis le mois de septembre.

Ce mode de détention est à mon sens le plus pertinent pour préparer sereinement sa retraite dans un cadre fiscal favorable.

Le couple CAP Foncières & Territoires / PER est une alternative très intéressante à la retraite par répartition qui d'année en année perd de son intérêt.
Elle offre la combinaison idéale entre avantage fiscal, rendement immobilier et constitution progressive d'un patrimoine générateur de revenus.

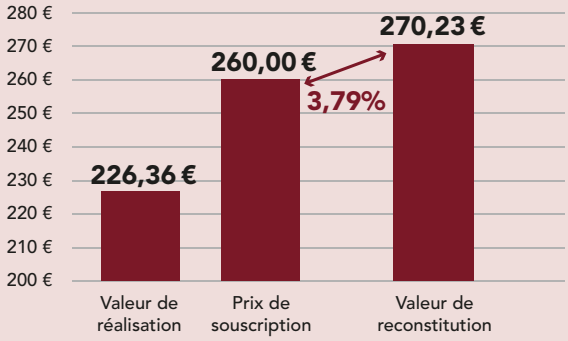
Vous l'aurez compris, tous les signaux sont au vert !

Vous souhaitant bonne lecture,

Frédéric DURAND

UN PATRIMOINE RÉSILIENT

De l'actualisation des expertises du patrimoine par GALTIER VALUATION, il en ressort une valeur totale des immeubles de 113 032 000 €, comprenant la valeur des immeubles détenus par les deux SCI dans lesquelles la SCPI a une participation. À patrimoine constant, celui-ci s'est apprécié de 0.43% par rapport au 31/12. Sur la base de la situation comptable de CAP Foncières & Territoires au 30/06/2026 et des expertises immobilières, il en ressort une valeur de reconstitution de 270.23 €, supérieure de 3.79% du prix de souscription.



ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

RÉFÉRENCEMENT DANS LE PER BY UNEP X ALPTIS - UMR

Commercialisé par notre partenaire historique UNEP, ce PER est également distribué par le réseau ALPTIS. Une évolution qui ouvre de nouvelles opportunités d'investissement en épargne retraite.

Pour rappel : les avantages du PLAN D'EPARGNE RETRAITE (PER)

• **Un avantage fiscal à l'entrée :** les versements volontaires sont déductibles du revenu imposable, dans les limites et conditions prévues par la réglementation.
• **Une sortie flexible au moment de la retraite :** sortie en capital, en rente viagère, ou mixte — un vrai atout par rapport aux anciens PERP.

Pourquoi loger notre SCPI dans le PER UMR ?

• **Un support d'investissement résilient sur le long terme** : une SCPI 100% régionale, diversifiée et hyper mutualisée offrant un rendement régulier.
• **Une décote sur le prix de souscription**.
• **Des revenus défiscalisés** : les revenus distribués par la SCPI sont réinvestis dans le cadre fiscal de l'assurance-vie du PER.
• **Une solution de long terme** : l'horizon retraite du PER correspond parfaitement à l'horizon de placement en SCPI.

LES DONNÉES DE LA SCPI CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES

Évolution du capital

AU 30/09/2026

Nombre d'associés : 2 203
Nombre de parts : 441 225
Capital social : 88 245 000 €
Capitalisation : **114 718 500 €**

DU 01/07/2026 AU 30/09/2026

Émissions de parts nouvelles : 7 842
Nombre de parts cédées de gré à gré : 75
Souscriptions compensées par des retraits : 451
Demandes de retraits en suspens : 0

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Données financières

Taux de rendement interne (TRI) [1] 5 ans : 6,15 %
Taux de rendement interne (TRI) [1] 10 ans : 5,79 %
Distribution : un dividende de 4,05 €/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 : 14,58 %
Valeur de réalisation : 226,36 € (au 30/06/2026)
Valeur de reconstitution : 270,23 € (au 30/06/2026)

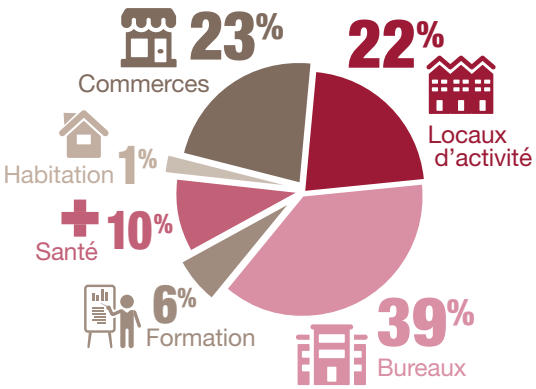
Taux de distribution [3] 2025 : 6,24 %
Performance globale annuelle 2025 : 6,24 % [4]

Fiscalité

Valeur IFI 2026 : 225,89 € / 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 1er 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.

Répartition des actifs



Les investissements actuels ne préjugent pas des investissements futurs.

Données locatives

Nombre de locataires : 116

Taux d'occupation financier (TOF) [5] au 3e trimestre 2026 : 97,25 %

Taux d'occupation financier (TOF) [5] 2025 : 97,52 %

Taux de recouvrement au 3e trimestre : 98,39 %

Locaux vacants en cours de négociation :

- 1 lot de bureaux de 341 m² à Marseille **sous compromis de vente** (réitération d'acte prévue en décembre 2026)
- 2 lots de bureaux à Metz pour une surface globale de 442 m² **sous compromis de vente** (réitération d'acte prévue en décembre 2026)
- 1 lot de bureaux de 133 m² à Aix-en-Provence **en cours de négociation avancée** pour une prise à bail au 01/01/2027

Locaux vacants :

Des lots de bureaux : 220 m² à Metz, 292 m² à Thionville, 230 m² à Rouen et un lot en indivision à Grenoble/Ypsilon.

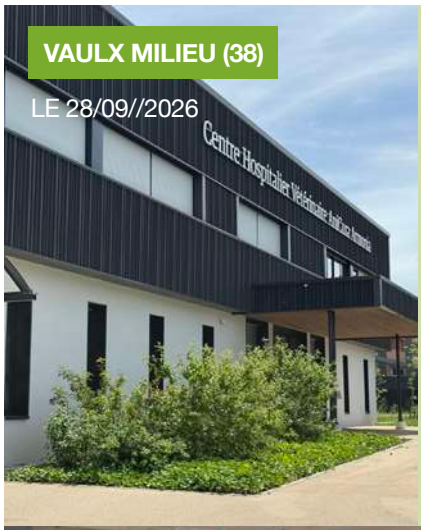
Locations / relocations :

GRENOBLE : location d'un lot de commerce de 97 m² à Plomberie RIMET.

Renouvellement de baux :

METZ : renouvellement de bail par anticipation 3/6/9 ans à effet du 01/01/2027 du locataire ATRIUM (coworking) sur 978 m².

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE



Acquisition d'un centre hospitalier vétérinaire dernier cri proposant des soins spécialisés pour chiens et chats avec un service d'urgences 24h/24h et 365 jours par an.

Locataire : ANICURA.

Bail de 15 ans fermes.

Investissement AEM : 4,7M€

Taux de rendement immobilier : 7.17%.

AniCura est un réseau européen de cliniques et d'hôpitaux vétérinaires fondé en 2011. Conçu à l'origine autour de l'idée que le partage des ressources et des compétences permet d'élever les standards de la médecine animale, le réseau s'est rapidement imposé comme l'un des leaders de la santé vétérinaire en Europe.

Livraison :

NANCY : avec un peu d'avance, l'immeuble mixte bureaux / locaux d'activités de 1471 m² loués à VINCI ENERGIES a été livré à la SCPI le 17/07/2026.

DOSSIERS EN ÉTUDE :

• Analyse d'un portefeuille de locaux d'activités loué à un locataire institutionnel dans le cadre de baux fermes,
• Analyse d'une clinique vétérinaire spécialisée en oncologie dans le nord de la France.

ARBITRAGES :

ANNECY : cession d'un commerce de 139 m² au prix de 507 000 € le 3/9/2026

NANCY : cession d'un lot de bureaux de 111 m² à un cabinet d'angiologue au prix de 192 000 € le 07/10/2026

LILLE : cession d'un lot de bureaux de 128 m² au cabinet d'avocats voisin au prix de 210 000 € le 14/10/2026

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 : **1er jour du 5ème 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

Conseil de Surveillance

- ALPTIS ASSURANCES (Fabrice PESIN), Société d'assurances Président du Conseil
- CATTIN Michel, Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises
- CONGREGATION DES SŒURS DE SAINT-JOSEPH (Renaud AIMAR)
- DUQUENNE Olivier, Chargé de sécurité immobilière
- NUMA INVESTISSEMENTS (Patrick WOLFF), Investisseur en immobilier professionnel
- PHILIP Claude, Retraité cadre société de caution mutuelle Crédit immobilier
- ROSNOBLET Gabriel, Expert-Comptable
- SOCIETE CIVILE VAN HOFF-VAN DIJCK-TIESSEN (Henri TIESSEN), Investisseur privé
- SOGEFIC (Domnique CHUPIN), Gestion de valeurs mobilières

Commissaire aux comptes
FORVIS MAZARS

Expert immobilier
GALTIER EXPERTISES

Dépositaire
ODDO BHF

Souscription des parts

Valeur de part = 260 € (200 € de nominal / 60 € de prime d'émission).
Souscription minimum : 4 parts = 1 040 €.
Délai de jouissance : 1er jour du 5ème 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 1er janvier 2026, 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%. 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 1er janvier 2026, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, les revenus financiers, sauf exceptions, sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 31,4% y compris les prélèvements sociaux de 18,6%.
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 18,6 % à compter du 1er janvier 2026, 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%.
La plus-value brute (prix de cession – prix de revient frais et droits compris) bénéficie depuis le 1er septembre 2013 d'un abattement :
- de 6% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention incluse ;
- de 4% la 22ème année de détention.
Les prélèvements sociaux bénéficient depuis le 1er septembre 2013 également d'un abattement :
- de 1,65% par an au-delà de la 5ème année jusqu'à la 21ème année de détention incluse ;
- de 1,60% pour la 22ème année de détention ;
- de 9% par an au-delà de la 22ème 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 1er 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 1er 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.

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
membre d'axtom

Société de Gestion de Portefeuille
RCS de Nancy B 412 374 894
Agrément AMF n° GP-13000031
en date du 1er octobre 2013