



cap foncières & territoires

AVRIL 2023



zoom

sur les actifs
emblématiques
de notre SCPI



VICTOIRES
DE LA
PIERRE-PAPIER
2022
VP
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.

25 ans de métier et de gestion en immobilier d'entreprise

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.





RENNES // KER LANN

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



353 m² de bureaux
et 10 places de parking.

Locataire : HELEOS, cabinet
d'expertise comptable.

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





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 m².
Montant de l'investissement : 2 M€.
Sur la base d'un rendement immobilier de 6,20%.
Locataire : Wiztivi.



WIZTIVI

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





EURONANTES // EUROPA

Quartier d'affaires jouxtant la gare de Nantes.

Bâtiment
Basse
Consommation

300 m² 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 m² : 2,3 M€ acte en mains.
Sur la base d'une rentabilité brute de 7,20%.



vitaliance



cap
foncières &
territoires



ÎLE DE NANTES // **IMBRIKA**

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



PYRAMIDES
D'ARGENT

Bâtiment
Basse
Consommation



HiPay

393 m² 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%.



cap
foncières &
territoires



GRENOBLE - CROLLES //

Lot de bureaux dans un immeuble dernière génération,
au cœur du territoire d'innovation de l'agglomération grenobloise.



2 lots de bureaux pour une surface globale de 1 056 m² dans un immeuble labellisé Passive House.

Locataires :

- ASML, un des leaders mondiaux de la fabrication de machine de photo-lithographie pour l'industrie des semi-conducteurs,
- ASM France, société basée dans 14 pays, un des principaux fournisseurs d'équipements de traitement des semi-conducteurs.

Montant de l'investissement : 2.9 M€.
Sur la base d'un rendement immobilier brut de 6,15 %.

ASML

ASM 

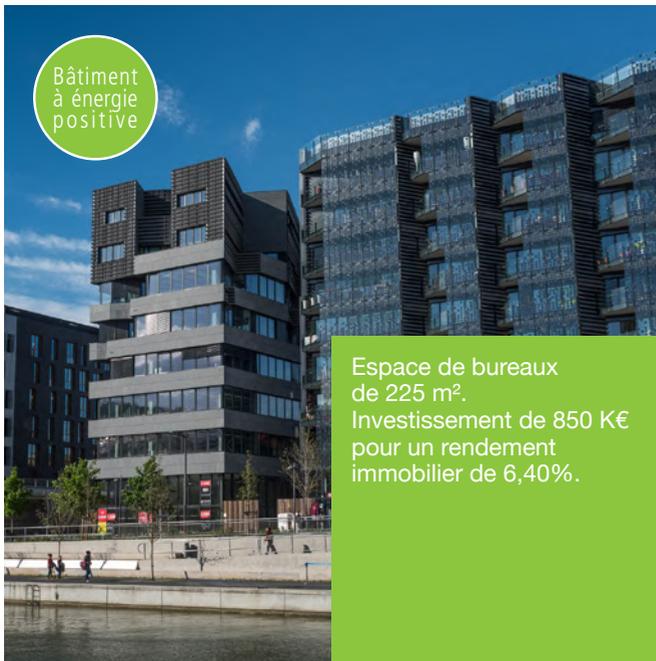




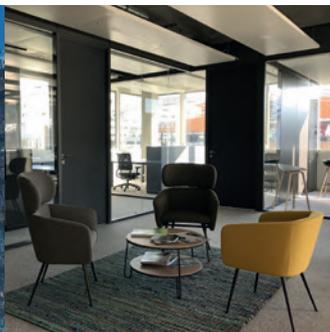
LYON CONFLUENCE // HIKARI

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

Bâtiment à énergie positive



Espace de bureaux de 225 m².
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



pôle emploi



1 414 m² 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 - Inovalée « Zone verte pour matière grise », en cours de construction avec objectif de labellisation « Passive House ».



Lot de copropriété
d'une surface de 374 m²
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 m².
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 m² de locaux de production intégralement réaménagés pour les besoins du locataire avec 2740 m² de locaux de production et d'ateliers, et 760 m² 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%.



SYMBIO

ZERO EMISSION MOBILITY SOLUTIONS



THYEZ // VALLÉE DE L'ARVE

Ensemble immobilier à usage industriel.



1 825 m² 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 m².

Locataire :
PETER POLO DIFFUSION,
prêt-à-porter masculin.

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



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 m².

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





BRIGNAIS - LYON SUD // LE NAODISS

Plateau de bureaux dans un immeuble HQE.

Plateau de bureaux de 481 m² 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 m² 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%.





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 m² intégralement loués à des enseignes de proximité : Carrefour City, pharmacie, salon de bien-être.

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 m². Montant de l'investissement : 2,08 M€, soit 2300 €/m² 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.

341m² loués à Team Marseille Euromed, franchise immobilière Keller Williams France.
132 m² 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 m² 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%.

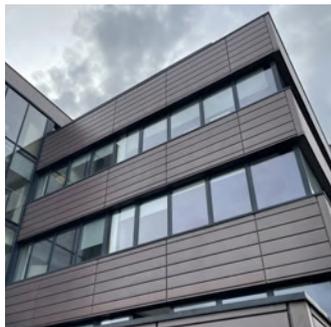
Principal lot loué au machiniste agricole allemand DEUTZ qui a effectué l'ensemble de ses aménagements intérieurs.



Et des lots loués à :
- SGS Engineering, expert en informatique,
- CAME, fournisseur d'équipements industriels,
- ADISTA, opérateur télécom et services d'hébergement.

CAME 

 **adista**



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 m².
Locataires : le CNFPT (Centre de Formation de la Fonction Publique Territoriale) et le voyageur 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



Service d'orthèses et de prothèses dentaires

Locaux d'activité et laboratoire sur une surface de 960 m².

Locataires :
PROTEOR, KEOPS,
PROTHEPERT.

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.



THONVILLE // 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%.



Les Intérieurs Professionnels



DIJON, QUARTIER GARE TGV // SIGMA

Construction restructurée et certifiée BREEAM - Bâtiment Basse Consommation.



Deux lots de bureaux pour une surface totale de 1200 m² 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 780m².

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

VINCI
ENERGIES



STRASBOURG - SCHILTIGHEIM //

Immeuble dans le Parc Européen de l'Entreprise.



Co-investissement :
immeuble de bureaux de
1153 m², 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 m².

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

cap
foncières &
territoires



METZ // URBAN BURO

Immeuble de
bureaux récent,
intégralement isolé
par l'extérieur.



Situé sur les axes autoroutiers de Metz Est, un immeuble
de 2826 m² qui offre de très bonnes prestations
techniques et thermiques.

7 locataires avec une grande diversité d'activités :
hôtel d'entreprises et espace de coworking, avocats,
médecins...

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



NANCY - HEILLECOURT //

Immeuble mixte bureaux/activité.



Immeuble de 1010 m².

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%.



ESSEY-LÈS-NANCY //

Ensemble commercial mutualisé au cœur du Pôle Commercial Est de l'agglomération nancéienne.

Ensemble de 1214 m² situé juste en face d'un hypermarché Cora dans un environnement commercial plébiscité.

Mutualisation sur 3 locataires :

- Miss Numérique, Pure Player spécialiste de l'e-commerce photo & vidéo,
- Bulb Luminaires, luminaires pour les intérieurs et extérieurs,
- Quad Tout Terrain, commerce spécialisé dans la vente de quads et buggys, concessionnaire Polaris.

Montant de l'investissement : 1,38 M€. Sur la base d'un rendement immobilier supérieur à 7%.





NANCY BRABOIS //

Parc d'activité économique et site universitaire et médical



PREDICT
Anticipate & Save®

CESI
ENSEIGNEMENT
SUPERIEUR
ET FORMATION
PROFESSIONNELLE

Lot de bureaux de 360 m².
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 1 700m² en R+2 pour le CESI (Centre d'enseignement supérieur et de formation professionnelle).

Investissement : 3,7 M d'€. Sur la base d'un rendement immobilier de 6,65 %.



cap
foncières | &
territoires

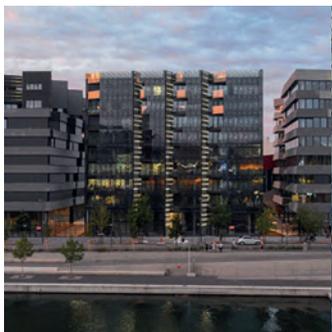


CAP FONCIÈRES & TERRITOIRES, SENSIBLE À L'IMMOBILIER DURABLE ET À LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



Bien que diversifié, la majorité du patrimoine immobilier de votre SCPI a en commun la qualité de construction et le respect de l'environnement.

Depuis nos premiers investissements, achats ou réalisations, nos équipes ont toujours cherché à privilégier l'innovation au service des économies d'énergie, la qualité de vie et le confort de nos locataires tout en limitant l'impact environnemental de nos immeubles, la quête des labels les plus performants attestant du sérieux et de la cohérence de notre démarche.



Hikari à Lyon Confluence, à la pointe de l'innovation

Hikari est le premier îlot à énergie positive d'Europe : sa production en énergie renouvelable dépasse la consommation des bâtiments qui le composent. L'excédent d'énergie, produit par la cogénération ou les panneaux photovoltaïques et non consommé par le projet, est réinjecté dans le réseau ERDF.

Hikari a nécessité une réflexion avancée sur la production, la gestion et la distribution d'énergie entre trois immeubles en mobilisant :

- des panneaux photovoltaïques en façade et en toiture,
- un système de géothermie,
- une centrale de cogénération et machine à absorption.

« Hikari veut dire lumière en japonais. C'est l'élément sur lequel nous avons construit le projet, car c'est la lumière qui a défini le procédé permettant d'économiser l'énergie. »

Kengo Kuma, architecte

Sigma à Dijon, la réhabilitation

Bâtiment emblématique du quartier gare de Dijon, intégralement métamorphosé, après plus de deux ans de travaux.

Neutralisation de deux étages, désamiantage, curage, création de terrasses végétalisées, isolation par l'extérieur, pose d'un mur rideau... A l'extérieur, comme à l'intérieur, la restructuration permet une performance énergétique et une qualité d'usage à la hauteur d'un bâtiment neuf, répondant aujourd'hui aux critères des certifications Breeam niveau Good et BBC Rénovation.

GRENOBLE - CROLLES //



GRENOBLE //

LES TERRASSES DE
MONTBONNOT



EURONANTES // **EUROPA**

Passive House, le label de la performance énergétique en immobilier



La maison passive est une notion désignant un bâtiment dont la consommation énergétique par unité de surface est très faible et idéalement compensée par les apports solaires et les gains internes.

La conception d'un bâtiment certifié Passive House est basée sur plusieurs principes tels : une isolation thermique très élevée, une suppression des ponts thermiques, une excellente étanchéité à l'air, une ventilation double flux avec récupération de chaleur, ou encore une captation optimisée de l'énergie solaire et des calories du sol.



ÎLE DE NANTES // **IMBRIKA**

Des immeubles BBC

Le Bâtiment Basse Consommation énergétique (BBC) est un label attribué aux bâtiments qui ont une basse consommation d'énergie pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire (ECS) et la ventilation.

Une conception bioclimatique, une bonne isolation thermique et une bonne étanchéité, le choix d'un mode de chauffage le plus adapté mis en œuvre pour nos immeubles assurent leurs performances en termes de consommation énergétique.



Énergie solaire

Objectif autoconsommation sur le parc d'activité économique de Nancy Brabois avec une centrale photovoltaïque de production d'électricité.

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