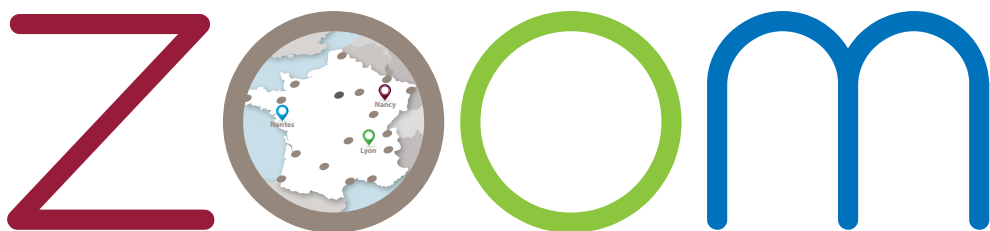


MAI 2024



SUR LES ACTIFS EMBLÉMATIQUES DE NOTRE SCPI





# 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.

**27 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.





## GRENOBLE // YPSILON

Immeuble de bureaux de 3400 m<sup>2</sup>, labellisé pour ses hautes performances thermiques, stratégiquement situé dans l'agglomération grenobloise.



Situé le long de la rocade, sud de Grenoble-Alpes-Métropole, à deux minutes à pied de la gare TER d'Échirrolles, un investissement en indivision dans un immeuble de bureaux de 3400 m<sup>2</sup> et 82 parking pour l'entreprise canadienne CGI.

Cet immeuble en cours de construction par notre partenaire promoteur Ferrier & Associés sera le troisième immeuble de la SCPI, labellisé Passive House. Ce label très exigeant s'intéresse à l'enveloppe du bâtiment, aux équipements consommateurs d'énergie et aux équipements de production, de chaud et de froid.

# CGI

L'immeuble accueillira, en mars 2025 et dans le cadre d'un bail longue durée, CGI, leader international de services et conseils en technologie de l'information, déjà locataire de Cap Foncières & Territoires sur Aix-en-Provence / la Duranne.

CGI déplace ici son implantation de quelques centaines de mètres, en façade de l'auto-route, pour cet actif labellisé répondant déjà aux normes thermiques visées par le décret tertiaire à l'horizon 2040.

À l'étude, l'implantation d'une centrale photovoltaïque en toiture pour l'auto-consommation du locataire.

Montant de l'investissement en indivision : 4.5 M€ dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.





# TOULON - OLLIOULES //

Immeuble de bureaux de 1 774 m<sup>2</sup>, au cœur du Technopôle de la Mer, site d'excellence pour la R&D et l'incubation de projets innovants.



Ensemble immobilier signé par le cabinet d'architecture Rougerie+Tangram, livré au début du 2<sup>e</sup> trimestre 2025, et répondant aux exigences de la réglementation thermique RE 2020.

Locataire : NAVAL GROUP, acteur international du naval de défense.

Montant de l'investissement : 5.8 M€ dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.



Naval Group conçoit, réalise, intègre, maintient en service, démantèle et déconstruit des sous-marins et des navires de surface. Maître d'œuvre industriel, concepteur et intégrateur d'ensemble des navires armés et des systèmes de combat, il fournit également des services pour les chantiers et les bases navals.



## GRENOBLE - VOIRON //

Immeuble d'activités neuf avec centrale photovoltaïque en toiture.



Immeuble de 1 160 m<sup>2</sup>, comprenant show-room, stockage et bureaux. Et centrale photovoltaïque en toiture dont la production d'électricité est intégralement revendue à EDF.

Locataire : Téréva, filiale du groupe Martin Belaysoud spécialisée dans la distribution professionnelle pour les secteurs du bâtiment et de l'industrie.

Montant de l'investissement : 2 M€.

téréva



## 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€.





# AIX-EN-PROVENCE // LE QUARTZ

Immeuble de bureaux d'une grande qualité environnementale, doté d'une centrale photovoltaïque en autoconsommation.



1 871 m<sup>2</sup> loués à différents locataires d'envergure internationale permettant la mutualisation du risque :

- CGI, une des plus importantes entreprises de services numériques et de conseil au monde.
- G-STAR, marque française de prêt-à-porter (show-room),
- ANTONY MORATO, marque italienne de prêt-à-porter (locaux administratifs).

Montant de l'investissement : 5 M€.





## GRENOBLE - CROLLES //

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



ASML ASM



2 lots de bureaux pour une surface globale de 1 056 m<sup>2</sup> 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€.



## LYON CONFLUENCE //

### HIKARI

Un lieu unique dans le premier îlot urbain à énergie positive d'Europe, proposant un espace de bureaux de 225 m<sup>2</sup>.

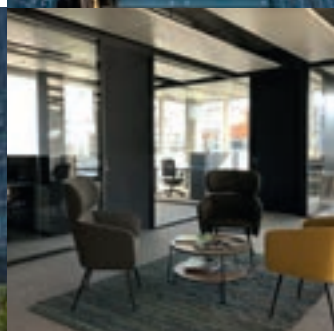
Locataire : Théo, expert de la Data, du conseil à l'intégration technique de données.

Montant de l'investissement : 850 K€.

Bâtiment à énergie positive



cap  
foncières &  
territoires





# GRENOBLE // LES TERRASSES DE MONTBONNOT

Dans un immeuble situé sur le campus de Grenoble - Inovallée « Zone verte pour matière grise », en cours 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€.



havana



# VIENNE // JAZZ PARC

Bureaux et espaces d'accueil



1 414 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces d'accueil loués à France Travail (ex- Pôle Emploi), dans le cadre d'un bail long terme, et à une agence Logic Interim.

Montant de l'investissement : 3,3 M€.







## SALON DE PROVENCE // INNOVSPACE

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

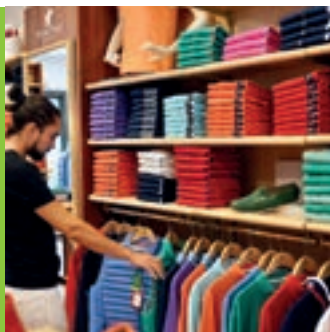


Local  
d'activité  
neuf de  
438 m<sup>2</sup>.



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

Montant de l'investissement :  
440 K€.



## GRENOBLE - VOIRON // CAP CHAMPFEUILLET

Locaux d'activités et de bureaux situés sur un parc d'activité  
au nord de Grenoble et sur l'échangeur d'autoroute.



5 locataires, permettant  
une mutualisation du risque :  
BP Elec, Centre Régional de  
la Propriété Forestière  
Auvergne Rhône Alpes, Eliot,  
Spectral Dynamics et Osato  
Distribution.

Montant de l'investissement :  
1.9 M€.



## GRENOBLE // ESPACE BIÈVRE

Bâtiment d'activité neuf.

2 lots au sein d'un bâtiment  
d'activité neuf, acheté en  
VEFA, situé au sein du parc  
d'activité Bièvre Dauphiné  
(Grenoble).  
Surface : 480 m<sup>2</sup>.

Prix d'acquisition : 530 K€.





# 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.

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

Montant de l'investissement : 1,1 M€.



Bâtiment  
**HQE**



# CHAMBÉRY // HEXAVILLAGE

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



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.

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

Montant de l'investissement : 440 K€.





## 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.

Montant de l'investissement : 2.3 M€.



## CAP SUD, MARSEILLE //

Immeuble bioclimatique, au coeur de la ZAC Saumaty.



Deux lots de bureaux neufs dans un immeuble conçu selon un système de construction bioclimatique.

Locataires : Team Marseille Euromed, franchise immobilière Keller Williams France, et cabinet d'expertise comptable HBC.

Investissement : 1.25 M€.



## GRENOBLE - CENTRE VILLE //

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

Commerces de proximité (boulangerie, alimentation bio, agence immobilière) et habitations (10 appartements), au cœur de la ville.

Superficie totale : 903 m<sup>2</sup>.

Montant de l'investissement : 2.08 M€.





## ROUEN // WE HUB

Immeuble en cours de construction, livré en juillet 2024, éligible à la nouvelle réglementation thermique RE 2020 et estampillé du label BiodiverCity.



Immeuble de bureaux de 2 516 m<sup>2</sup> développé par Vinci et sa filiale promotion ADIM Normandie. L'actif est situé au cœur de la ZAC du Madrillet dans un cadre verdoyant offrant une très belle qualité de réalisation et d'aménagement pour ses occupants.

Locataire : IZI Solution Renov by EDF, filiale de l'énergéticien spécialisée dans les solutions clés en main autour de la rénovation durable et énergétique de l'habitat des particuliers.

Montant de l'investissement : 6 M€.



## 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€.

Locataire : 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.



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 : 630 K€ acte en mains.





# ÎLE DE NANTES // **IMBRIKA**

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



NANTES  
TEC



PYRAMIDES  
D'ARGENT



TAKOMA



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 : TAKOMA, leader du Digital Learning sur mesure en France, avec plus de 350 modules réalisés annuellement et 200 collaborateurs organisés en pôles d'expertises.

Montant de l'investissement : 1,1 M€.



HELEOS  
EXPERTISE COMPTABLE



# 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.





## TROYES //

VEFA - clés en main locatif de 522 m<sup>2</sup>.



Immeuble construit pour CYLENE, dans le cadre d'un bail longue durée. Avec ses 10 implantations et ses 450 collaborateurs, CYLENE est l'un des leaders nationaux du conseil en transformation digitale.

Montant de l'investissement : 1.2 M€.



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 m<sup>2</sup> 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...





## NANCY BRABOIS //

Parc d'activité économique et site universitaire et médical, avec centrale photovoltaïque de production d'électricité.

CESI : construction en 2021 d'un immeuble de 1700m<sup>2</sup> en R+2 pour le CESI (Centre d'enseignement supérieur et de formation professionnelle).

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.

Montant de l'investissement : 3.7 M€.



## NANCY //

Construction neuve d'un bâtiment mixte de bureaux et sockage.

Bâtiment d'une surface de 750 m<sup>2</sup> loué à la société Uxello, leader français de la protection incendie et filiale du groupe Vinci Énergies.

Montant de l'investissement : 1.6 M€.







## 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.



4 lots d'activités.  
Multi-locataires.

Montant de l'investissement :  
1,9 M€.

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.



## REIMS // LE CHURCHILL

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



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 voyageur KUONI pour une plateforme client.  
Montant de l'investissement :  
1,9 M€.





## 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.



cap  
foncières &  
territoires



Bâtiment  
HQE



## DIJON, QUARTIER GARE TGV // SIGMA

Construction restructurée et certifiée BREEAM - Bâtiment Basse Consommation.

MAGYAR

ANDRÉ  
LE GROUPE



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

Locataires : Magyar, fabrication et commercialisation de citernes pour le transport de produits liquides // André le Groupe, experts comptables (partenaire de CANOVIA, conseiller financier et co-proprétaire de l'immeuble).

Montant de l'investissement : 2.7 M€.



## LILLE // EURASANTÉ

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

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

Locataires :  
PROTEOR, KEOPS,  
PROTHEXPERT.

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



## 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 : 1.83 M€.

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



## 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€.





## 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€.



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

**cjo**  
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€.

- 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 - 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.



## ESSEY-LÈS-NANCY //

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



Ensemble de 1214 m<sup>2</sup> situé juste en face d'un hypermarché Cora dans un environnement commercial pébiscité.

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€.





# 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



ÎLE DE NANTES // IMBRIKA

## 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.

## 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 et dans le Quartz à Aix-en-Provence avec des centrales photovoltaïques 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.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)