

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Le produit

# CAP FONCIERES & TERRITOIRES

**Initiateur :** Foncières & Territoires

**Site internet :** [www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)

**Contact :** Appeler le 09 70 65 04 10 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France

**Date de production :** 30/12/2019

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable. La SCPI, Société Civile de Placement Immobilier, de type « Classique » vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur le plan locatif et géographique. La durée de vie de la SCPI est de 99 ans, soit jusqu'en 2113.

**Objectifs :** CAP FONCIERES & TERRITOIRES a pour objet principal l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif situé principalement sur la métropole française, et accessoirement les DOM TOM. Accessoirement, le patrimoine immobilier de la société sera situé dans les pays européens limitrophes, à savoir le Grand-Duché du Luxembourg, la Belgique, l'Allemagne, les Pays-Bas, l'Italie, l'Espagne et la Suisse. Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du code monétaire et financier, des parts de sociétés de personnes, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI « CAP FONCIERES & TERRITOIRES » est une SCPI pouvant statutairement recourir à un endettement maximum de 30 % de la valeur comptable des actifs immobiliers pour financer ses investissements.

CAP FONCIERES & TERRITOIRES est une SCPI de type « Régional » qui vise à acquérir, sur le territoire géographique précisé au paragraphe précédent, des actifs immobiliers rigoureusement sélectionnés par les équipes d'investissement en fonction de leur emplacement, de la qualité intrinsèque du bâti et du respect de l'environnement.

**Investisseurs de détail visés :** Personnes physiques ou morales, souhaitant réaliser un investissement immobilier sur le long terme.

**Assurance :** Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 8 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**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.

**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.

**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.

## Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Investissement de : 10 000 €				
Scénarios		1 an	4 ans	8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>8 399 €</b>	<b>7 806 €</b>	<b>7 336 €</b>
	Rendement annuel moyen	-16.01%	-6.01%	-3.80%
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>9 239 €</b>	<b>10 834 €</b>	<b>13 677 €</b>
	Rendement annuel moyen	-7.61%	2.02%	3.99%
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>9 612 €</b>	<b>11 745 €</b>	<b>15 342 €</b>
	Rendement annuel moyen	-3.88%	4.10%	5.50%
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	<b>10 033 €</b>	<b>12 773 €</b>	<b>17 264 €</b>
	Rendement annuel moyen	0.33%	6.31%	7.06%

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants :

Un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 8 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si FONCIERES & TERRITOIRES n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Foncières & Territoires est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur et les revenus sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI.

Le cas échéant, le défaut de la Société de Gestion n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI et l'Assemblée Générale des Associés pourrait décider de confier la gestion à une autre Société de Gestion agréée.

## Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts Totaux</b>	<b>1 481 €</b>	<b>3 445 €</b>	<b>7 755 €</b>
<b>Incidence sur le rendement par an (réduction du rendement)</b>	<b>14.81%</b>	<b>6.91%</b>	<b>5.54%</b>

## Composition des coûts

Le tableau ci-après indique :

L'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;

La signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	1.40%	L'incidence des coûts (déjà inclus dans le prix) que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit
	Coûts de sortie	0.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	3.10%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents	0.99%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commissions d'intéressement	0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer l'argent de façon anticipée ?

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 8 ans. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur [www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com). La sortie n'est possible que si il existe une contrepartie à l'achat. L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu à l'article 9 des statuts. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de FONCIERES & TERRITOIRES - 22 Avenue Foch - CS 90737 - 54064 NANCY.

Tél. : 09 70 65 04 10.

La procédure en cas de réclamation est disponible sur la page des mentions légales du site internet de la Société de Gestion : <http://www.foncières-et-territoires.com/mentions-legales>

## Autres informations pertinentes ?

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletin semestriel d'information et rapport annuel).

Pour régler un différend à l'amiable entre un associé et la société de gestion et afin d'éviter une procédure judiciaire, le service de médiation interne de l'AMF peut être saisi par réclamation écrite adressée à :

Médiateur de l'AMF, Autorité des Marchés Financiers,  
17 Place de La Bourse,  
75082 Paris Cedex 02.

Il est également possible de remplir en ligne le formulaire de demande de médiation AMF et de consulter la Charte de médiation AMF sur le site internet officiel de l'AMF.

Tél. : +33 1 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)



Collecter,  
investir  
et gérer  
au cœur des  
territoires