



# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

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**

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

Tel. **09 70 650 410** pour de plus amples informations

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

Date du Document d'Informations Clés : **30 juillet 2019**

### AVERTSSEMENT

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.

### Objectifs

CAP FONCIERES & TERRITOIRES a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif en vue d'une distribution potentielle de revenus aux associés.

SCPI régionale, elle investit en immobilier de bureaux, commerces et activité en métropole française, et accessoirement les DOM TOM.

Elle peut également être investie en murs d'hôtel, maisons de santé ou EHPAD.

En complément, le patrimoine immobilier de la société pourra être 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

La SCPI peut avoir recours à l'endettement pour réaliser ses investissements, dans la limite de 30% de la valeur des actifs et approuvé par l'Assemblée Générale des Associés.

### Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales, souhaitant réaliser un investissement immobilier sur le long terme.

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

### Indicateur de risque

1	2	3	4	5	6	7
Risque faible						Risque élevé

### Durée de placement recommandée : 8 ans

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport aux autres.

L'indicateur part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

CAP FONCIERES & TERRITOIRES est classée en risque 3 sur 7, ce qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

**Risque de perte en capital** : La SCPI ne garantit pas le remboursement du capital initialement versé.

L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme qu'il est recommandé de conserver au moins 8 ans.

La SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts sera subordonné au remboursement partiel ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

**Risque de liquidité** : tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, dans la limite des clauses de variabilité fixées par les statuts :

- d'une manière générale s'il existe une contrepartie ;
- en absence de compensation par une souscription, par prélèvement sur le fonds de remboursement sous réserve de la mise en place d'un tel fonds ;
- par cession sur le marché secondaire en cas de blocage des retraits.

La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts ni le 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

		1 an	5 ans	10 ans
<b>Scénario de tensions</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 280€	7 999€	7 644€
	Rendement annuel moyen	-17,20%	-4,00%	-2,36%
<b>Scénario défavorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 162€	11 835€	16 347€
	Rendement annuel moyen	-8,38%	3,67%	6,35%
<b>Scénario intermédiaire</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 306€	12 319€	17 295€
	Rendement annuel moyen	-6,9%	4,64%	7,21%
<b>Scénario favorable</b>	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 541€	12 233€	21 092€
	Rendement annuel moyen	-4,6%	4,47%	11%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

Vous pouvez les comparer avec les scénarios 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.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même.

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 ?

FONCIERES & 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 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

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 sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de 10 000 €			
Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts Totaux</b>	1 289 €	2 733 €	5 452 €
<b>Incidence sur le rendement par an (réduction du rendement)</b>	12.89%	10.11%	3.80%

## 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%	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%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	2.25%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents	0,56%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	Non applicable	L'incidence des commissions liées aux résultats
	Commissions d'intéressement	Non applicable	L'incidence des commissions d'intéressement

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

La durée de détention recommandée est d'au moins 8 ans. Vous pouvez à tout moment demander le retrait de vos parts (sans garantie) selon les modalités de retrait indiquées dans la note d'information disponible sur le site internet de FONCIERES & TERRITOIRES ([www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com))

La sortie n'est possible que s'il existe la contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

En cas de réclamation, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou FONCIERES & TERRITOIRES - 22 Avenue Foch - CS 90737 - 54064 NANCY.

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 ?

L'ensemble des documents légaux (statuts, note d'information, dernier rapport annuel, bulletins trimestriels et le présent DIC) sont accessibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion et sur le site internet [www.foncières-et-territoires.com](http://www.foncières-et-territoires.com)

