Document d'Informations Clés

Objectif

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 vous 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.

Produit

CAP FONCIERES & TERRITOIRES

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) gérée par Foncières & Territoires

Nom de l'initiateur : Foncières & Territoires
Site internet : www.foncieres-et-territoires.com
Contact : Appelez le 09 70 65 04 10 pour de plus amples informations
Autorité compétente : L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de Foncières & Territoires en ce qui concerne ce document d'informations clés. Foncières & Territoires est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000033.
Date de production du document d'informations clés : 15/07/2026

Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et 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.

Durée : 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.

La SCPI investira principalement dans des actifs immobiliers :

- De haute qualité environnementale (HQE), bâtis au moyen de matériaux préservant l'environnement et offrant des prestations en matière d'économies d'énergie pour que nos locataires aient moins de charges de fonctionnement et, soient satisfaits de leurs locaux afin d'y rester le plus longtemps possible.
- Anciens entretenus ou rénovés.

Chaque type de local ayant son intérêt, « CAP FONCIERES & TERRITOIRES » s'efforcera de se constituer un patrimoine immobilier diversifié :

- Des immeubles de bureaux, de surfaces plus ou moins grandes pour répondre à des demandes d'entreprises de taille différentes ;
- Des locaux commerciaux bien situés dans des centres-villes ou dans des zones commerciales bénéficiant d'un accès privilégié ;
- Des bâtiments d'activités ou de stockage dans des régions industrielles dynamiques.
- Accessoirement dans des murs d'hôtels, maisons de santé, EHPAD... De manière générale, les immeubles seront acquis avec des locataires en place au moment de la signature de l'acte pour délivrer un rendement potentiel immédiat ; toutefois en fonction des opportunités, des investissements en état futur d'achèvement sont susceptibles d'être réalisés.

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

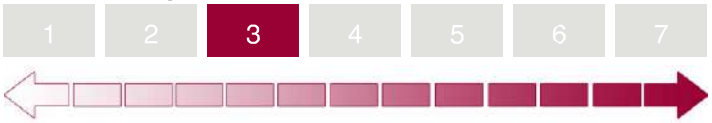
Les parts de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), au bénéfice de toute « U.S. Person », tel que ce terme est défini par la « Rule 902 » de la « Regulation S » définie au titre du « Securities Act of 1933 » des États-Unis d'Amérique.

Dépositaire : ODDO BHF Services

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).

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.

⚠ Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit dans la classe de risque 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 financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

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) :

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

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans
Exemple d'Investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**8 420 €** -15.80%	**7 150 €** -4.11%
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**8 710 €** -12.90%	**8 720 €** -1.70 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**9 660 €** -3.40%	**13 380 €** 3.71%
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement annuel moyen	**10 100 €** 1.00%	**15 110 €** 5.30%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et mars 2026, intermédiaire entre octobre 2015 et octobre 2023 et favorable entre février 2014 et février 2022.

Que se passe-t-il si Foncières & 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 ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	**1 042 €**	**4 528 €**
Incidence des coûts annuels (*)	10.42%	3.85% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7.55% avant déduction des coûts et de 3.71% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	8.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	800 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.37% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	126 EUR
Coûts de transaction	1.27% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	116 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de 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.foncieres-et-territoires.com. La sortie n'est possible que s'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. : 03 83 36 44 55.

La procédure en cas de réclamation est disponible sur la page des mentions légales du site internet de la Société de Gestion : http://www.foncieres-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).

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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