



Capiforce



SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE



Investir en immobilier via une SCPI, c'est :

- ✓ accéder au marché de l'immobilier d'entreprise,
- ✓ diversifier son patrimoine et mutualiser les risques patrimoniaux et locatifs en contrepartie d'un horizon de placement de 8 ans minimum,
- ✓ percevoir des revenus potentiels soumis à la décision de l'Assemblée Générale des Associés,
- ✓ bénéficier d'une option intégralement confiée à une Société de Gestion en contrepartie d'une commission de gestion annuelle.

FIDUCIAL Gérance gère :

- 2 milliards d'€ d'actifs sous gestion
- 8 SCPI, 1 fonds de fonds immobilier, 2 Groupements Forestiers d'Investissement et 6 Groupements Forestiers
- 32 000 associés
- 650 000 m² d'actifs immobiliers gérés

Société de gestion de portefeuille de FIA
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014
41, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

32, RUE DE LA LIBERTÉ À DIJON (21)

Investissement immobilier déjà réalisé et détenu par la SCPI CAPIFORCE.

La SCPI CAPIFORCE est issue du **regroupement de plusieurs SCPI d'immobilier d'entreprise**. CAPIFORCE est une SCPI classique à capital fixe, dont les dividendes potentiels sont distribués trimestriellement. Les investissements immobiliers sont principalement situés à **Paris, en région parisienne et en province** et se composent d'un **patrimoine immobilier commercial diversifié : commerces, locaux d'activité et bureaux**. Cette SCPI présente aujourd'hui une mutualisation intéressante de sa base locative à travers plus de 179 locataires.

Catégorie Diversifiée
Distribution 2022 20 € ⁽¹⁾ / part
TOF 3^{ème} trimestre 2023 ⁽²⁾ 97,09 %
Prix d'exécution au 30 novembre 2023 **205,00 €**

Accessibilité : Direct et/ou démembrement.

Délai de jouissance : 1^{er} jour du mois suivant la cession.

Classification SFDR : Article 6 ⁽³⁾

⁽¹⁾ Dont 5,00 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

⁽²⁾ Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

⁽³⁾ Au sens du Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

VALEUR HD DU PATRIMOINE	DATE DE CRÉATION	RENDEMENT 2022	TRI 20 ANS	IMMEUBLES	LOCATAIRES
122,9 M€	DÉCEMBRE 1982	8,93 %	13,26 %	95	179

Données au 31/12/2022

Chiffres clés au 31/12/2022

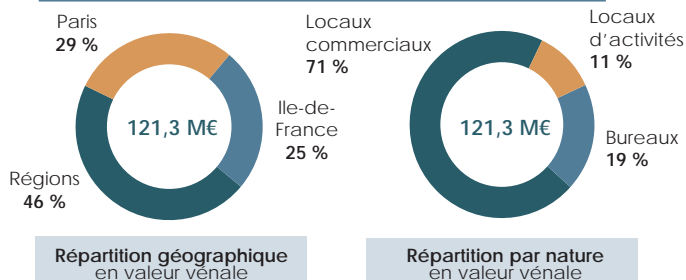
Capital nominal	57 701 043 €
Nombre de parts	377 131
Valeur nominale de la part	153,00 €
Prix d'exécution au 30 novembre 2023 ⁽⁴⁾	205,00 €
Prix d'achat au 30 novembre 2023 ⁽⁴⁾	227,55 €
Valeur de réalisation / part 2022	281,79 €
Valeur de reconstitution / part 2022	330,43 €
Nombre d'associés	3 332
Revenus potentiels	trimestriels
Total des loyers quittancés HT	7,8 M €

⁽⁴⁾ Le prix d'achat correspond au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de parts sur le marché secondaire telle que fixée par l'article 20.2 des statuts.

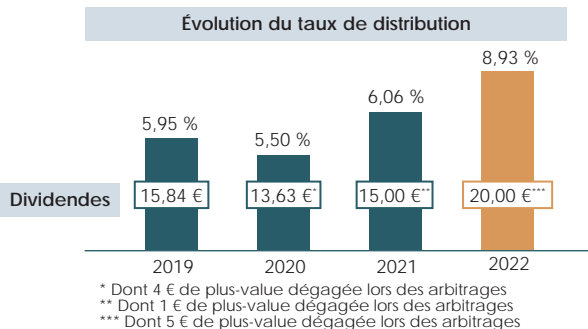
Indicateur de risque

Risque le plus faible			Risque le plus élevé			
1	2	3	4	5	6	7

Patrimoine immobilier au 31/12/2022



La SCPI en chiffres



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Commissions / Frais

Commissions / Frais	Montant	Redevable
Commission de souscription	8 % HT du montant de chaque souscription à l'augmentation de capital, prime d'émission incluse, TVA en sus au taux en vigueur.	Souscripteur de part(s) de SCPI.
Commission de gestion	8,5 % HT des loyers nets encaissés de la SCPI hors les charges, taxes et travaux récupérés, TVA en sus au taux en vigueur. 6 % HT des autres produits encaissés nets, TVA en sus au taux en vigueur.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.
Commission sur acquisition ou cession	1,25 % HT du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, qui ne serait pas financé par la création de parts nouvelles, TVA en sus au taux en vigueur payable après signature des actes d'acquisition. 1,25 % HT du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, TVA en sus au taux en vigueur, payable après signature des actes de vente.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.
Commission de suivi et de pilotage des travaux	2 % HT sur le montant hors taxes des travaux immobilisés ou de gros entretiens, TVA en sus au taux en vigueur.	Commission facturée à la SCPI par la Société de gestion.
Commission sur cession de part(s)	Dans le cas où le cessionnaire n'est pas porteur de parts depuis au moins 5 ans : 5% HT, TVA en sus au taux en vigueur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au Trésor Public. Dans le cas où le cessionnaire est porteur de parts depuis au moins 5 ans : 2% HT, TVA en sus au taux en vigueur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au Trésor Public.	Cessionnaire de part(s) de SCPI.
Commission de transfert - mutation à titre gratuit (donation ou succession)	Rémunération forfaitaire de 100€ HT, TVA en sus au taux en vigueur par dossier quel que soit le nombre de parts transférées.	Donataire / Héritier(s) de part(s) de SCPI.
Commission de transfert - cession de gré à gré	Rémunération forfaitaire de 100€ HT, TVA en sus au taux en vigueur par dossier quel que soit le nombre de parts transférées.	Cessionnaire de part(s) de SCPI.

Avertissement

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sein de la directive MIF II

- Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information. Il ne doit pas être interprété comme un conseil en investissement, une offre de vente ou une incitation à effectuer un placement. En raison de sa simplification, ce document est partiel et les informations qu'il contient peuvent donc se révéler subjectives. Tout investissement en parts de SCPI comporte notamment des risques de marché, de perte en capital et de liquidité. Pour plus d'informations en particulier sur les frais et les profils de risques des fonds, veuillez-vous référer aux statuts, note d'information et document d'informations clés disponibles sur le site internet avant de prendre toute décision finale d'investissement.
- La valeur d'un investissement en SCPI peut varier, à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.
- L'investissement comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
- L'investissement concerne la souscription de parts de SCPI et non d'un actif sous-jacent donné.
- Il s'agit d'un placement à long terme et la Société de Gestion recommande de conserver les parts pendant une période d'au moins 8 ans.
- La liquidité du placement peut être limitée, la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des parts.

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°23-11 en date du 17 octobre 2023