

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.

Tout investissement parts de SCPI comporte des risques. Veuillez-vous référer à la note d'information et au document d'information clé de la SCPI avant de prendre toute décision finale d'investissement.

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
- 30 400 associés
- 630 000 m² d'actifs immobiliers gérés
- 49 forêts pour 6 000 hectares

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 149 locataires.

Catégorie Diversifiée

Distribution 2023 15,18 € / part

TOF 4^{ème} trimestre 2023 ⁽¹⁾ 97,14 %

Prix d'exécution hors frais, hors droits au 29.12.2023.205,00 €

Accessibilité : Direct et/ou démembrement,

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

Classification SFDR : Article 6 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 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 louée.

⁽²⁾ Les fonds classés article 6 sont ceux qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable.

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

Capitalisation
selon le prix d'exécution
frais inclus au 31.12.2023



85 816 159 €

Date de création



1982

Taux de distribution
2023



6,81 %

TRI 15 ans



8,06 %

Immeubles



94

Locataires



149

Chiffres clés au 31.12.2023

Capital nominal	57 701 043 €
Nombre de parts	377 131
Valeur nominale de la part	153,00 €
Prix d'exécution au 29.12.2023 ⁽³⁾	205,00 €
Prix d'achat au 29.12.2023 ⁽³⁾	227,55 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.2022	281,79 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.2022	330,43 €
Nombre d'Associés	3 332
Revenus potentiels	trimestriels
Total des loyers quittancés HT	8,2 M €

⁽³⁾ 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.

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Commissions / Frais

Commissions / Frais ⁽⁷⁾	Montant	Redevable
Commission de souscription	8 % HT du montant de chaque souscription, 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.

⁽⁷⁾ Voir les autres frais dans la note d'information

Avertissement

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens 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. La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs de la SCPI. 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

POUR EN SAVOIR +

01 49 97 56 33
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr
www.fiducial-gerance.fr

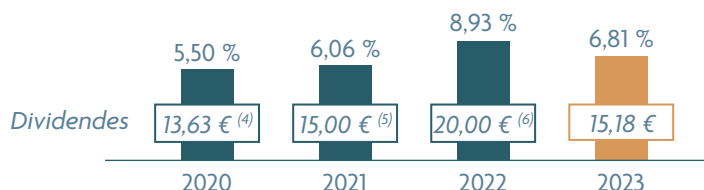

FIDUCIAL
GÉRANCE

Indicateur de risque

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

La SCPI en chiffres

Évolution du taux de distribution



⁽⁴⁾ Dont 4 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

⁽⁵⁾ Dont 1 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

⁽⁶⁾ Dont 5 € de plus-value dégagée lors des arbitrages