

# SCPI CAPIFORCE



1 - 3 Rue de Trétagne PARIS (18<sup>ème</sup>)

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

## Les chiffres clés au 31.12.2023 <sup>(1)</sup>



**85,8 M €**  
Capitalisation



**1982**  
Date de création



**6,81 %**  
Taux de distribution 2023 <sup>(2)</sup>



**94**  
Immeubles



**149**  
Locataires



**3,42 %**  
Taux de Rentabilité  
Interne sur 10 ans <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versée au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(3)</sup> Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

## CAPIFORCE, SCPI à capital fixe, diversifiée

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.



**10,53 %**

Taux d'endettement constaté au 31.12.2023 ; les statuts prévoyant un maximum de 40 % fixé en Assemblée Générale



**97,38 %**

Taux d'Occupation Financier annuel moyen constaté en 2023 <sup>(4)</sup>



**8 ans**

Durée de placement recommandée



**Diversifiée**

<sup>(4)</sup> Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

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.

Capital nominal

**57 701 043 €**

**Prix d'achat**

au 29 décembre 2023 <sup>(4)</sup>

**227,55 €**

**Prix de vente**

au 29 décembre 2023 <sup>(4)</sup>

**205,00 €**

<sup>(4)</sup> Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat 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.

Valeur de réalisation

par part au 30.06.2024

**261,03 €**

Valeur de reconstitution

par part au 30.06.2024

**305,25 €**

Revenus potentiels

**trimestriels**

**Délais de jouissance**

**1<sup>er</sup> jour du  
mois suivant la  
cession**

Classification SFDR <sup>(5)</sup>

**Article 6**

<sup>(5)</sup> Plus d'informations sont disponibles dans la documentation du produit sur notre site internet.



## Des convictions durables



FIDUCIAL Gérance intègre les enjeux du Développement Durable dans son activité d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers pour le compte de tiers.

Dans ce cadre, la Société de Gestion s'est dotée d'une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR), se traduisant par l'adoption d'une charte dédiée pour l'ensemble de ces activités et par la labellisation ISR de 80 % de ses SCPI.

Afin de respecter et de matérialiser cet engagement, FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement pour les parties prenantes clés de la gestion des immeubles :

1. Guide des bonnes pratiques pour améliorer les performances énergétiques ;
2. Sensibiliser les locataires aux énergies renouvelables ;
3. Intégrer des clauses ESG dans les baux commerciaux ;
4. Faire appel à des prestataires ou fournisseurs locaux à proximité des immeubles.

FIDUCIAL Gérance a aussi établi une Charte Fournisseur intégrant :

- Un engagement vertueux pour développer des conditions de travail respectant la dignité des femmes et des hommes ;
- Promouvoir la diversité ;
- Lutter contre la corruption ;
- Limiter et réduire l'impact environnemental ;
- Interdire toute forme de travail pouvant porter atteinte à la santé ou la sécurité des collaborateurs.





89 Rue Daguerre PARIS (14<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## Pourquoi investir ?

- **Diversifier** ses placements en France avec des immeubles situés à Paris / IDF / grandes Métropoles Régionales ;
- **Sélectionner** de nombreux immeubles et de nombreux locataires pour mutualiser le risque de contrepartie ;
- **Délai de jouissance** : une rentabilité financière prenant effet à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la cession.

## Risques associés

- **Immobilier** : l'évolution des prix du marché immobilier peut induire que la valorisation de revente des parts soit inférieure à celle d'acquisition ;
- **Gestion** : la performance présentée peut être inférieure à l'objectif en raison d'investissement moins performant ;
- **Financier** : liés au taux (inflation) et à l'endettement ;
- **Perte en capital** : le capital investi n'est pas garanti ;
- **Contrepartie** : risque de défaillance des locataires ;
- **Liquidité** : le délai de revente des actifs dépend du marché immobilier. La sortie de la SCPI (revente ou retrait) n'est pas garantie et n'est possible qu'en présence d'une contrepartie.

## Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



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 de cession de parts sur le marché secondaire** :
  - cessionnaire de moins de 5 ans : 5 % HT (6 % TTC) de commission de cession ;
  - cessionnaire de plus de 5 ans : 2 % HT (2,4 % TTC) de commission de cession ;
- **Commission de gestion\*** : 8,5 % HT (10,2 % TTC) des loyers nets encaissés de la SCPI hors les charges, taxes et travaux récupérés. 6 % HT (7,2 % TTC) des autres produits encaissés nets.

\* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.

## Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI CAPIFORCE sur notre site [fiducial-gérance.fr](http://fiducial-gérance.fr)



19 Rue de Washington PARIS (8<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## 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

## FIDUCIAL Gérance

- 2 milliards d'euros 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 m<sup>2</sup> 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

## Pour en savoir +

01 49 97 56 33

[partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr)

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

Suivez nous sur  
LinkedIn



**FIDUCIAL** - Communication publicitaire non-contractuelle. Il convient de se référer au Document d'Informations Clés et à la Note d'Information avant de prendre toute décision d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Photos © FIDUCIAL Gérance - Informations au 31.12.2023

Édition au 11.2024