

# 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.

## CAPIFORCE

Initiateur du PRIIPS : FIDUCIAL Gérance

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

N° LEI : 969500X7XGOM69YLF611

Appelez-le 0149975680 pour de plus amples informations  
Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document  
d'informations clés : l'Autorité des marchés financiers (l'AMF)

Date de production du document d'informations clés : **31 décembre 2023**

Document établi : **10 juillet 2024**

## Avertissement

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 fixe, fonds investi en immobilier d'entreprise réglementé par l'Autorité des marchés financiers qui permet d'accéder à l'investissement dans des biens immobiliers avec un budget réduit tout en diversifiant ses placements, en mutualisant son risque.

**Durée :** La SCPI CAPIFORCE a été constituée pour une durée de 99 ans arrivant à échéance le 8 décembre 2081.

**Objectifs :** La SCPI CAPIFORCE est une SCPI diversifiée de rendement investie en FRANCE, principalement dans les actifs immobiliers de proximité, répartis de manière équilibrée entre commerces, bureaux et locaux d'activité. Ces actifs sont sélectionnés par la Société de Gestion pour la qualité de leur localisation, la profondeur de leur marché, le niveau de leurs prestations, la solidité de leurs locataires et le domaine d'activité de ceux-ci. Cette SCPI associe un rendement courant potentiel lié à la perception des loyers et une revalorisation potentielle des actifs liée aux stratégies d'asset management de la Société de Gestion. En ce qui concerne les loyers, ceux-ci dépendent des conditions de location des actifs immobiliers et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des actifs immobiliers, valeurs locatives de marché, date de mise en location) pendant la durée totale du placement. L'objectif consiste à distribuer le résultat net en intégralité en faveur des Associés sur une base trimestrielle. Ce rendement « courant » potentiel pourra être complété par des distributions éventuelles de plus-value. La SCPI peut avoir recours à l'endettement par emprunt bancaire dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI, arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée.

La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La confrontation des parts s'effectue sur une base mensuelle. En l'absence d'une contrepartie il se pourrait que l'investisseur ne puisse pas céder le produit. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

**Recommandation :** Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 8 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

**Investisseurs de détail visés :** Ce produit est destiné aux investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un placement à long terme, investi dans l'immobilier, dans une optique de diversification du patrimoine et comportant un risque de liquidité et de perte en capital ou du montant investi. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

**Dépositaire :** SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services ».

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : <https://www.fiducial-gerance.fr>

## 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 le produit 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 ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est « une classe de risque moyenne ».

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « moyen » et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu possible que notre capacité à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans

l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

**Risque de liquidité matériellement pertinent :** Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité très limitée voire inexistante comparée aux actifs financiers. 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.

**Autres risques :**

- Risque de perte en capital :** Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Risque lié à l'effet de levier du produit :** L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risque de perte. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

## Scénarios de performance :

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 défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. 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.

Investissement 10 000 €			
Scénarios		1 an	8 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 140 €	6 720 €
	Rendement annuel moyen	- 18,60 %	- 4,85 %
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 660 €	8 660 €
	Rendement annuel moyen	- 13,40 %	- 1,78 %
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 560 €	14 810 €
	Rendement annuel moyen	- 4,40 %	5,03 %
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 880 €	15,810 €
	Rendement annuel moyen	- 1,20 %	5,89 %

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 influencer sur les montants que vous recevrez.

**Scénario défavorable :** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre mars 2023 et mars 2024.

**Scénario intermédiaire :** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre septembre 2013 et septembre 2021.

**Scénario favorable :** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre novembre 2011 et novembre 2019.

Il n'est pas facile de sortir ce produit.

## Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de FIDUCIAL Gérance. En cas de défaillance de FIDUCIAL Gérance, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

## 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 :

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 EUR sont investis.

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 8 ans
<b>Coûts totaux</b>	1 156 €	4 073 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	11,56 %	3,24 %

(\*) 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 9 % avant déduction des coûts et de 4,83 % 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
<b>Coûts d'entrée</b>	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	Jusqu'à 1 000 €
<b>Coûts de sortie</b>	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	1,7 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères...). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.	156 €
<b>Coûts de transaction</b>	0 % 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.	0 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

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

### Période de détention recommandée : 8 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 8 ans à compter de la date de souscription. Le souscripteur peut à tout moment demander le rachat de ses parts. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat de celles-ci. La liquidité du placement est limitée. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus. Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, vous pourriez obtenir moins en retour.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

**FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients**  
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX  
E-mail : [reclamations.associes.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:reclamations.associes.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante :

Médiateur de l'AMF  
**Autorité des marchés financiers**  
17 Place de la Bourse  
75082 Paris Cedex 02

## Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (note d'information et statuts) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription est disponible sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins semestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).