

# 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

Visa AMF SCPI n° 13-02 du 25 janvier 2013

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

N° LEI : 969500X7XGOM69YLF11

Appelez-nous au 01.49.97.56.80 pour de plus amples informations.

L'Autorité des Marchés Financiers ("AMF"), est chargée du contrôle de FIDUCIAL Gérance en ce qui concerne ce document.

FIDUCIAL Gérance est agréée en France sous le n° GP-08000009 en date du 27 mai 2008 et réglementée par l'AMF, agrément AIFM du 30 juin 2014.

La SCPI est classée 6 selon la réglementation SFDR.

Document établi : 31 juillet 2025.

Date de la dernière révision : Chiffres au 31 décembre 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 à tous les types d'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. L'investissement du client doit être en rapport avec sa capacité de financement minimum s'il a recours à l'emprunt.

**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 ». Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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, il est peu probable que votre rendement ou le prix de rachat de votre Produit en soit affecté. 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 :

Investissement 10 000 €			
Scénarios		1 an	8 ans (période de détention recommandée)
<b>Scénario de tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 150 €	6 720 €
	Rendement annuel moyen	- 18,50 %	- 4,85 %
<b>Scénario défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 550 €	8 500 €
	Rendement annuel moyen	- 14,50 %	- 2,01 %
<b>Scénario intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 470 €	13 620 €
	Rendement annuel moyen	- 5,30 %	3,94 %
<b>Scénario favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 830 €	14 380 €
	Rendement annuel moyen	- 1,70 %	4,65 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1et 8 ans (période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer, c'est à dire dans le cas où la SCPI ne pourrait procéder au rachat de ces parts.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.

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 février 2014 et février 2022.

**Scénario intermédiaire :** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre mai 2012 et mai 2020.

**Scénario favorable :** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et février 2025.

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

FIDUCIAL Gérance est une Société de Gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds des investisseurs ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de FIDUCIAL Gérance n'aurait aucun impact sur les actifs de la SCPI.

## Que va me coûter cet investissement ?

### Coûts au fil du temps :

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 8 ans
<b>Coûts totaux</b>	1 264 €	5 444 €
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	12,64 %	4,46 %

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer, en sus des coûts de vente directe déjà inclus, des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Certains coûts peuvent être partagés avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement.	Jusqu'à 1 000 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,88 % 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.	260 €
Coûts de transaction	0,04 % 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.	4 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50 %.

De manière générale, la Société de Gestion s'assure du traitement équitable de l'ensemble des investisseurs du fonds géré.

## 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. Vous devriez être prêt à rester investi pendant au moins **8 ans**. 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. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus. Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La société de gestion ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre II).

## 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)

Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou qui le vend, veuillez contacter cette personne en direct. FIDUCIAL Gérance s'engage à accuser réception de votre demande sous 10 jours ouvrables maximum à compter de la date d'envoi de la réclamation sauf si la réponse elle-même est apportée au client dans ce délai. Dans tous les cas, une réponse définitive vous sera apportée dans un délai maximal de 60 jours à compter de la date d'envoi de votre demande sauf survenance de circonstances particulières dûment justifiées.

Si les réponses apportées à votre réclamation sur un différend relatif à la commercialisation ou la gestion des produits gérés par FIDUCIAL Gérance ne vous ont pas donné satisfaction, vous avez la possibilité, en tant qu'épargnant ou investisseur, de saisir gratuitement le Médiateur de l'AMF :

### Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33(0)1 53 45 60 00

Pour toutes informations sur la médiation de l'AMF, consulter le site [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), rubrique médiation.

## Autres informations pertinentes

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels), y compris le tout dernier prix de part, et les documents de souscription sont disponibles en français sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou par téléphone au +33 (0)1 49 97 56 80 et accessibles à tous gratuitement.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins trimestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). Les scénarios de performance précédents sont disponibles sur le site internet : <https://www.fiducial-gerance.fr/investir-en-scpi/nos-scpi/capiforce>, rubrique documentation. La SCPI relève de l'article 6 du Règlement SFDR. Les informations sont accessibles sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)