

S2 - 2021 Période analysée : 2<sup>ème</sup> semestre 2021 - Période de validité du 01.01.2022 au 30.06.2022

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

La demande placée de bureaux en IDF a atteint 1,8 M de mètres carrés en 2021 (+30 % sur un an), niveau toutefois insuffisant pour absorber les livraisons de 2021, notamment en 1<sup>ère</sup> Couronne et à La Défense, conséquence d'une forte hausse des libérations. Les utilisateurs plébiscitant les meilleurs emplacements, les loyers ont atteint 930 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA parisien. Un volume de 15,7 Mds€ a été investi en bureaux en 2021 (-17 % sur un an). Le taux « prime » s'est quant à lui maintenu à 2,70 %.

La fréquentation des commerces a redémarré en 2021, notamment dans les centres-villes et les zones commerciales, malgré une croissance du commerce en ligne deux fois plus forte que celle du commerce de détail. Au total, un volume de 3,0 Mds€ a été investi en commerce en 2021 (-34 % sur un an), avec un taux « prime » se maintenant à 3,20 %.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 %, un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers, une hausse du taux de recouvrement, une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

Après un an de reprise en gestion de votre SCPI CAPIFORCE PIERRE, les indicateurs de gestion sont au vert. De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI a bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel s'élève à 94,60 % contre 95,36 % à fin juin 2021.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 5,00 €/part, soit un total de 14,00 €/part au titre de 2021, auquel s'ajoute une distribution de 1,00 €/part liée aux plus-values. Il en ressort une distribution totale de 15,00 €/part au titre de 2021, soit un rendement de 6,06 %.

Les expertises 2021 de CAPIFORCE PIERRE sont en légère hausse de +0,40 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Le report à nouveau (RAN) est en hausse, à 6,00 €/part.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accentuation de notre démarche ESG.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance ■

## Chiffres clés



**40,8 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 31.12.2021



**1 795**  
associés

au 31.12.2021



**5,00 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**6,06 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**222,11 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.12.2021



**287,53 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

### NOUVEAU : Le GFI FORECIAL

FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable : **FORECIAL**, Groupement Forestier d'Investissement

**Avec FORECIAL,  
faites respirer votre épargne !**

Étant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI au 31.12.2021

Immeubles	68
Surface	25 256 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	77
Loyers quittancés (HT/an)	3,7 M€

# Situation locative du semestre



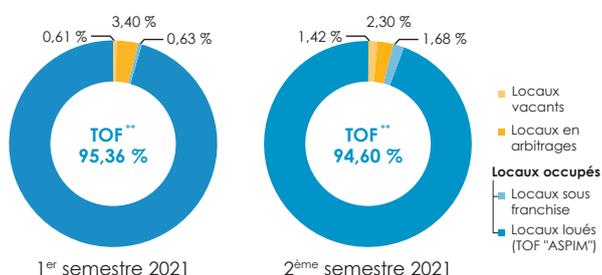
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue Gambetta - 78200 MANTES LA JOLIE	78	Commerce	01/08/2021
48 Rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	54	Commerce	01/09/2021
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>33 800 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
137 Rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	71	Commerce	23/04/2021
48 Rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	54	Commerce	31/08/2021
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>90 857 €</b>	

## Taux d'occupation financier semestriel \*

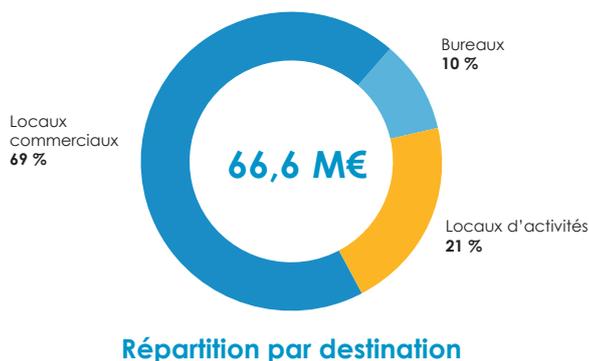
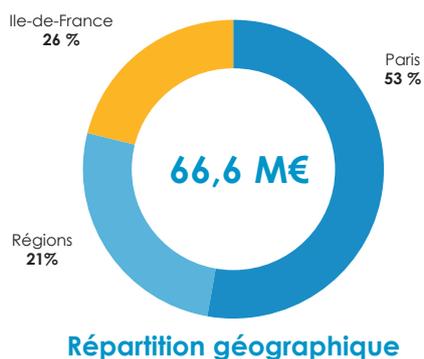


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

\*\* Les franchises indiquées ci-dessus ont été octroyées par le précédent gérant à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement aux difficultés dues à la COVID-19.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



## Investissements / Arbitrages

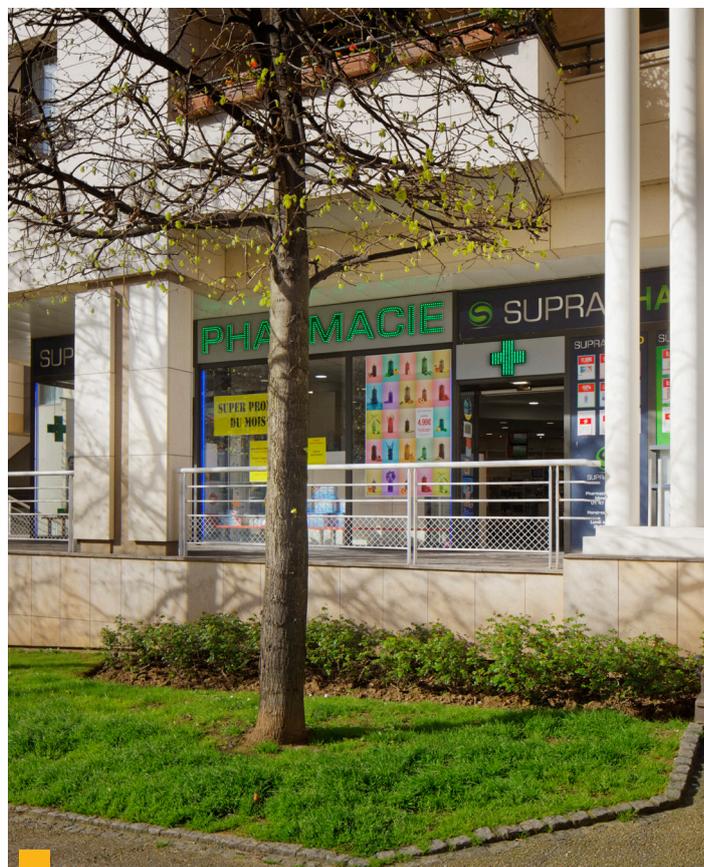


### Investissement

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du semestre. Votre SCPI poursuit l'étude de nouvelles opportunités, notamment au sein de la classe d'actifs locaux d'activité / entrepôts.

### Arbitrages

Aucun nouvel arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre.



28, place de l'Europe à Reuil-Malmaison (92)

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels\*

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	3,00 € /part	4,00 € /part(**)
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2021	3,00 € /part	3,21 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	29 octobre 2021	3,00 € /part	3,21 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2022	6,00 € /part(*)	3,21 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>15,00 € /part</b>	<b>13,63 € /part</b>

\* dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.  
\*\* dont 4,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	2,09 %

### Taux de distribution de Capiforce Pierre

Au 31.12	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	15,84 0 %	15,84 27,3 %	15,84 0 %	13,63 29,3 %	15,00 6,7 %
Prix de part moyen de l'année n-1 en €	317,33	321,90	299,07	266,10	247,68
Taux de distribution**	4,99 %	4,92 %	5,30 %	5,12 %	6,06 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),  
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).



19, rue de Washington à Paris (8<sup>ème</sup>)

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR * (FRAIS INCLUS)
3 <sup>ème</sup> trimestre	593	199,75	221,73
31.10.2021	47	194,59	208,99
30.11.2021	365	200	222
31.12.2021	715	200,10	222,11
<b>Total</b>	<b>1 720</b>	<b>198,61</b>	<b>218,71</b>

778 parts en attente de retrait au 31.12.2021.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Nombre de parts	183 878	183 878	183 878
Montant du capital nominal	28 133 334 €	28 133 334 €	28 133 334 €

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Lundi 31 janvier 2022

Lundi 28 février 2022

Jeudi 31 mars 2022

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à la veille (à 12 heures) la date de la confrontation.

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ Service Commercial : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ Service Associés : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scp@fiducial.fr

## Transactions sur le marché secondaire



La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

**Pour les associés porteurs de part depuis moins de 3 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

**Pour les associés porteurs de part depuis au moins 3 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 2 % HT, soit 2,4 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité

et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Couverture des ordres d'achat

**La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de CAPIFORCE PIERRE (BRED, IBAN: FR76 1010 7001 4700 0140 4526 713, BIC: BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.**

Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

### Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1er jour du mois suivant la transaction jusqu'à la date de confrontation.

### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- Pour les associés porteurs de part depuis moins de 3 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire :  
Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 5 % HT, soit 6 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part
- Pour les associés porteurs de part depuis au moins 3 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire :  
Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 2 % HT, soit 2,4 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part
- Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession):  
Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 240,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :  
Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

## Informations générales

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux États-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

### Données associées

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe),
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de CAPIFORCE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022 – ABSENCE DE MANDAT À ÉCHÉANCE

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de huit (8) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, aucun mandat n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2ème trimestre 2022.

### SCPI CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28 133 334 €, dont le siège social est situé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 317 287 019 R.C.S. NANTERRE et disposant du visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-02 en date du 25 janvier 2013 portant sur la note d'information,

Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-0800009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE