

# CAPIFORCE

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier

# Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent tout d'abord leurs meilleurs vœux pour cette année 2025 ; qu'elle soit pour toutes et tous, pleinement fructueuse mais aussi synonyme de moments de joie et d'émotions.

Dans un contexte macroéconomique demeurant perturbé et incertain, FIDUCIAL Gérance a confirmé **la pertinence de sa stratégie basée sur ses valeurs en matière de Proximité et de Professionnalisme** et présente pour l'exercice 2024 des **fondamentaux de gestion solides et résilients** : tant sur la valorisation du patrimoine, des taux d'occupation financier (TOF) que des taux de distribution.

Dans ce contexte, votre SCPI CAPIFORCE présente des performances de bonne facture :

- Des valeurs d'expertises immobilières en très léger repli sur l'année 2024 – confirmant la résilience des actifs du patrimoine ;
- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) qui s'établit à 93%** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 et un taux d'encaissement sur l'année 2024 qui s'élève quant à lui à près de 100% - reflétant notre gestion au plus près du terrain et la solidité de la base locative très diversifiée ;
- Un taux de distribution en progression, avec des résultats qui ont permis une distribution de 5,20€ par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, conduisant à une hausse de la distribution annuelle 2024 à 16€ par part, avec de surcroît une augmentation du report à nouveau. **Le taux de distribution s'établit ainsi à 6,83%** pour l'année 2024 (6,81% en 2023).

Concernant les perspectives économiques, des signaux positifs semblent s'installer pour l'année 2025 : avec notamment la baisse drastique de l'inflation à 1,8% à fin décembre 2024 qui devrait permettre à la Banque Centrale Européenne (BCE) de poursuivre la baisse des taux financiers amorcée en 2024 et permettre ainsi un redressement progressif du marché de l'investissement immobilier.

Concernant les bureaux, le marché poursuit sa mutation avec d'un côté des immeubles répondant à une vraie demande utilisateurs et présentant des loyers en hausse ; et de l'autre des actifs souffrant d'un taux de vacance important (notamment en périphérie des grandes métropoles) et nécessitant des avantages commerciaux et/ou travaux significatifs pour être « re commercialisés ». La politique d'investissements et de gestion de FIDUCIAL Gérance a permis à votre SCPI de ne pas être exposée à des ensembles de bureaux de ce type.

Pour les commerces, le marché se présente également à deux vitesses : la recherche de la bonne localisation permettant de capter les flux a de nouveau bénéficié aux artères dit « prime ». A contrario, les emplacements secondaires continuent de pâtir d'un désintérêt de la part des enseignes, accusant ainsi une augmentation de la vacance. La prime de risque pour le commerce apparaît en partie reconstituée avec un ajustement des prix s'étant stabilisé.

La logistique tire quant à elle son épingle du jeu : le segment signe une part de marché historique confirmée pour l'année 2024 et représente aujourd'hui plus de 40% des volumes investis en immobilier d'entreprise banalisé français. Le repricing conjugué à des fondamentaux locatifs qui ont su rassurer les investisseurs ces dernières années, ont permis un retour de liquidités vers ce segment, en particulier concernant la courbe de croissance des valeurs locatives.

Dans ce contexte, le professionnalisme et l'expertise des équipes d'Investissements et de Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance s'avèrent comme déterminants.

**Nous vous remercions de votre confiance.**

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



En ce début d'année 2025, FIDUCIAL Gérance propose une approche différenciante et pédagogique pour faire connaître 4 grands métiers de la SCPI : Investissement et Arbitrage, Property Management (Gestion/Location/Travaux), Fund Management (Gestion financière des SCPI) et Service Associés.

J'ai la chance, comme Directeur des Partenariats, de présenter une série de 4 webinaires « Les dessous de la SCPI », en collaboration avec chaque responsable de ces différents pôles de FIDUCIAL Gérance, accompagné par des experts externes en lien avec la thématique abordée.

Cette série de Webinaires se déroule du 6 février au 14 Avril en distanciel via l'outil Zoom. Je vous invite à vous y inscrire pour assister au « direct » à l'aide du QR code ou de contacter le service associés par mail [gestion.associes.scpi@fiducial](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial) ou **01 49 97 56 80** pour tout complément d'information. Les replays seront également disponibles à partir de notre site Internet.

## Chiffres clés

Capitalisation	79,2 M €
Associés	3 343
Dividende 4T 2024	5,20 €
Taux de distribution 2024 <sup>(1)</sup>	6,83 %
Prix d'exécution hors frais au 31.12.2024	189,10 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2024	255,94 €
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2024	300,18 €

<sup>(1)</sup> Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé 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>(2)</sup> Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	90
Surfaces	49 967 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	141
Loyers quittancés (HT/an)	7,9 M €

## Principaux risques

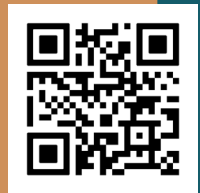
Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

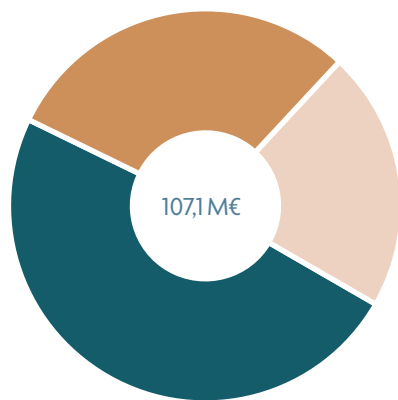




100 Rue Legendre PARIS (17<sup>ème</sup>)  
 Exemple d'un investissement déjà réalisé  
 par la SCPI CAPIFORCE -  
 ne préjuge pas des investissements futurs.

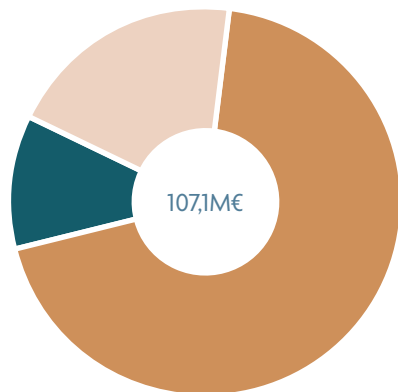
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2024



Répartition géographique

- Régions : 50,8 %
- Ile-de-France : 20,1 %
- Paris : 29,1 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 69,6 %
- Bureaux : 19,8 %
- Locaux d'activité : 10,4 %
- Locaux d'habitation : 0,2 %

## Investissements / Arbitrages

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a acté la vente des derniers lots de l'actif de Voisins-le-Bretonneux (78), pour un prix de 1.130 k€, permettant de dégager une prime de 18% par rapport à la dernière expertise et une plus-value brute non taxable de 125%. Cette dernière cession porte à 3,1 M€ le total des arbitrages de l'exercice (+535 k€ par rapport aux valeurs d'expertise, +992 k€ par rapport aux VNC).

Par ailleurs, votre SCPI a reçu des offres d'acquisition sur ses actifs de Trignac et de Strasbourg Centre de Fret, qui font l'objet d'une étude approfondie de la part des candidats acquéreurs avant signature des promesses de vente.

Enfin, votre SCPI continue à étudier de nouvelles opportunités d'investissement, en lien avec votre conseil de surveillance.

## Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2024	3,60 € / part	3,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	24 janvier 2025	5,20 € / part	4,00 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>16,00 € / part</b>	<b>15,18 € / part</b>

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
11 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	663	Bureaux	01/11/2024
48 Rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	53	Commerce	01/11/2024

**Total des locations  
ou relocations du trimestre en  
loyers H.T. / an**

**109 820 €**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
82/84 Boulevard des Batignolles - 75017 PARIS	105	Commerce	07/12/2024
17 Boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	299	Bureaux	14/11/2024
23/31 Place d'Armes - 59500 DOUAI	264	Commerce	30/09/2024

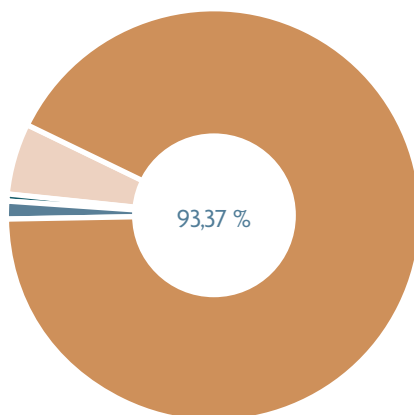
**Total des libérations du  
trimestre en loyers H.T. / an**

**279 190 €**



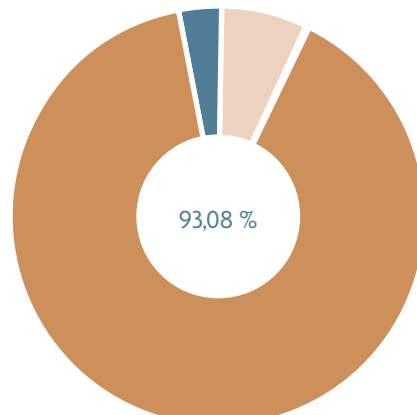
## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



3<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **91,37 %**
- Locaux sous franchise : **1,90 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,10 %**
- Locaux vacants : **6,63 %**



4<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **89,75 %**
- Locaux sous franchise : **3,34 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0 %**
- Locaux vacants : **6,91 %**

\* 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.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € <sup>(3)</sup>	13,63	15,00	20,00	15,18	16,00
dont % des revenus non récurrents	29,34%	6,67%	25,00%	0,00%	0,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(4)</sup>	247,68	247,68	223,95	222,77	234,25
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	5,50%	6,06%	8,93% <sup>(6)</sup>	6,81%	6,83%

<sup>(3)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(4)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

<sup>(5)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.

<sup>(6)</sup> Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

## Taux de Rentabilité Interne<sup>(7)</sup>

TRI 15 ans au 31.12.2024 source IEIF **+5,84%**

<sup>(7)</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.

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.07.2024	359	194,59 €	215,99 €
30.08.2024	458	194,00 €	215,34 €
30.09.2024	125	190,88 €	211,88 €
31.12.2024	1 632	189,10 €	210,00 €
<b>Total</b>	<b>2 574 parts</b>	<b>190,82 €</b>	<b>211,88 €</b>

4 638 parts en attente de retrait au 31 décembre 2024.

## Marché de gré à gré

399 parts échangées hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131	377 131
Capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 31 janvier 2025

Vendredi 28 février 2025

Lundi 31 mars 2025

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 la veille (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.scpi@fiducial.fr

# Informations

## 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, 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 5 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 5 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 et justificatif 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, prorogable 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 (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.

#### Photo couverture :

18 Rue de la Petite Sensive NANTES (44)

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

### 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 1<sup>er</sup> 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 5 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 5 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 120,00 € 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.

## Information générales

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » 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 :
  1. 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).
  2. 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 est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils 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. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Assemblée Générale 2025 - 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 le bulletin trimestriel d'information publié au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 portant sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2025.