

Éditorial

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

La croissance française s'établit à +2,6% en 2022, croissance portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. A cet effet, l'année 2022 représente une année dynamique pour les commerces et les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever. Le marché locatif retrouve des couleurs et l'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers.

FIDUCIAL Gérance a le plaisir de vous confirmer la fusion effective des deux SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1, décision entérinée lors des l'Assemblées Générales qui se sont déroulées en décembre dernier. Cette fusion devrait permettre de contribuer au développement futur de la SCPI fusionnée qui dispose dorénavant d'une taille critique pour répondre aux exigences actuelles et futures des actifs en termes de normes environnementales de plus en plus exigeantes. Son portefeuille « post » fusion dispose aujourd'hui de près de 100 actifs dont la valorisation du portefeuille dépasse les 120 M€ hors droits.

Compte tenu du projet de fusion, il convient de rappeler que le marché secondaire a été suspendu à compter du 1^{er} août 2022.

Le taux d'occupation financier (TOF) est maintenu à un niveau supérieur à 95%.

La SCPI CAPIFORCE affiche sur l'exercice 2022 une distribution de 15 € auxquels s'ajoute, pour les associés de CAPIFORCE PIERRE, une distribution exceptionnelle de plus-values avant fusion de 5 € par part. Le report à nouveau a également été reconstitué.

Le taux de distribution s'établit à près de 9% sur l'exercice 2022 et son TRI 20 ans s'élève à 13,26%.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une belle année 2023. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



123,6 M€
Valeur HD du
patrimoine
au 31.12.2022



3 346
associés
au 31.12.2022



4,25 €
dividende
4^{ème} acompte trimestriel



8,93 %
taux de distribution
au 31.12.2022



233,10 €
prix d'achat
frais inclus au 31.12.2022



289,40 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2021

Mises en garde et cybersécurité



Compte-tenu de la recrudescence de faux SMS, mails, courriers ou sites internet, n'hésitez pas à consulter en cas de doute le site de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) ou le site de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF)...

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	95
Surface	58 286 m ²
Nombre de locataires	179
Loyers quittancés (HT/an)	7,8 M€

Situation locative du semestre



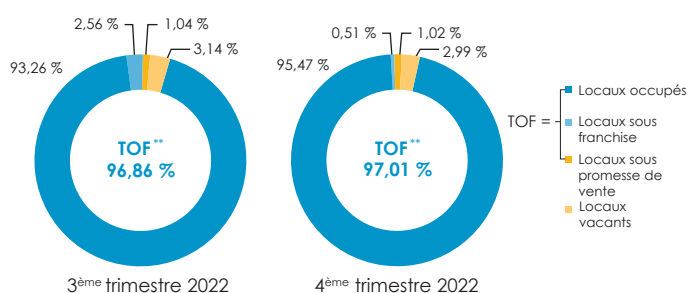
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue Gambetta - 78200 MANTES-LA-JOLIE	105 m²	Commerce	25/07/2022
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		26 160 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		NÉANT	

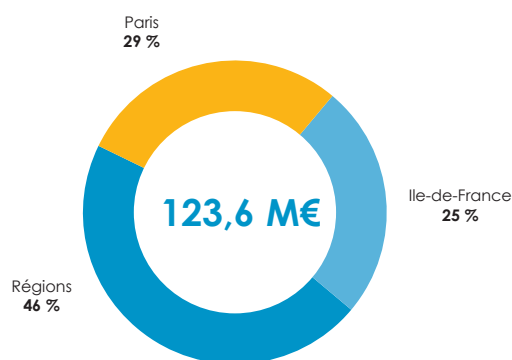
Taux d'occupation financier trimestriel *



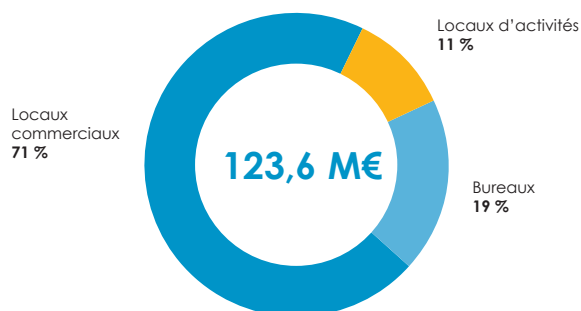
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous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

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2022)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissements

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

Arbitrages

Votre SCPI a arbitré une nouvelle cellule commerciale dans son actif de Voisins-le-Bretonneux (78), cette fois au profit d'un locataire, et ce dans d'excellentes conditions (+24% par rapport à l'expertise, x2 par rapport à la VNC).

Par ailleurs, Capiforce a signé une promesse au profit d'un promoteur national en vue de céder son site de Tourcoing (59), qui fera l'objet d'un redéveloppement. Cette promesse est assortie d'une condition de permis de construire mais le projet est d'ores et déjà validé par la municipalité et le prix est très satisfaisant (+30% par rapport à l'expertise, x3 par rapport à la VNC). La réitération devrait intervenir mi-2023.



Avenue André Roussin à MARSEILLE (13)

Distribution des Revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2022	RAPPEL 2021
1 ^{er} trimestre	27 avril 2022	3,30 € /part	3,00 € /part
2 ^{ème} trimestre	27 juillet 2022	3,56 € /part	3,00 € /part
3 ^{ème} trimestre	29 octobre 2022	8,89 € /part(**)	3,00 € /part
4 ^{ème} trimestre	25 janvier 2023	4,25 € /part	6,00 € /part(*)
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		20,00 € /part	15,00 € /part

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

** dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées versés aux Associés de CAPIFORCE PIERRE avant fusion.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2022 (source IEIF)	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 7,15 %

Taux de distribution de Capiforce

Au 31.12	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende en € (*)	15,84	15,84	13,63	15,00	20,00
dont % des revenus non récurrents	27,3%	0,0%	29,3%	6,7%	25%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 en € (**)	299,07	266,10	247,68	247,68	223,95
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	5,30%	5,95%	5,50%	6,06%	8,93%

* Avant prélèvement.

** 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.

*** Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), 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 au 01.01).

**** Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



89, rue Daguerre à Paris (14^{ème})

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)
1 ^{er} trimestre 2022	2 435	200,14	222,16
29.07.2022	145	210,00	233,10
Total	2 580	200,69	222,77

Aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2022.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2022.

Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2022
Nombre de parts	183 878	183 878	377 131
Montant du capital nominal	28 133 334 €	28 133 334 €	57 701 043 €

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Marché suspendu.

Dans le cadre de la fusion entre les SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1. Le marché secondaire est suspendu depuis le 1^{er} août 2022.

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 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.

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, 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 CAPIFORCEPIERRE (BRED, IBAN: FR76 10107001 470001404526713, 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.

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^{er} 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.

Informations 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 associés

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 (Rubrique « Mon compte ») ou « 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^{er} 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 générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1^{er} 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 2023 - AVIS À CANDIDATURE

Conformément à l'article 21.2 – Nomination – des statuts, adopté aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose, à titre transitoire et dérogatoire, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 à ladite date, de **douze (12)** membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022, les dispositions statutaires de CAPIFORCE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

En conséquence, conformément audit article 21.2 des statuts, **neuf (9)** mandats de membre du Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2^{ème} trimestre 2023.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres

sortants ayant la possibilité de se représenter **et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées audit article 21.2 des statuts.**

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 10 mars 2023 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail**, à la Société de Gestion **le 31 mars 2023 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.



FIDUCIAL

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

SCPI CAPIFORCE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 57 701 043 €, 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. 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 compte de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAFFE.