

Communication du 2^{ème} trimestre 2022 de votre Conseil de Surveillance de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ---Réservée aux associés*---

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : presidencecapiforce@hotmail.com

Chers coassociés,

Toutes les résolutions présentées lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 2022 ont été approuvées de 97.24% à 99.85%.

Programme d'arbitrage :

TOURCOING (59) Rue de Lille-Surface utile : 3425 m²-Valeur nette comptable 383K€

Une promesse de vente a été signée début juillet avec des conditions usuelles

MANTES LA JOLIE (78) rue Gambetta, Surface utile : 179 m²-Valeur nette comptable 897€

Actif loué dans sa totalité après 6 ans d'attente !

A fin juin 2022, le taux d'occupation financier de notre SCPI est de 100%
Merci à Fiducial Gérance pour le travail accompli

Important : pour redynamiser notre SCPI, une étude sur une opération de fusion avec Atlantique Pierre 1 est en cours.

Les 2 SCPI sont à Capital Fixe et gérées par Fiducial Gérance

Les 2 SCPI sont majoritairement détenues par des personnes physiques

Les 2 SCPI présentent des patrimoines comparables en répartition par destination

Les 2 SCPI sont complémentaires au 31/12/2021 :

Capiforce possède 68 actifs principalement situés à Paris/Région parisienne à 79%

Atlantique Pierre 1 possède 27 actifs principalement situés en province à 75%

	CAPIFORCE PIERRE	ATLANTIQUE PIERRE 1
Nombre actifs	68	27
Valeur estimée du patrimoine	66.6M€	57.6M€
Cout de Revient	51.5M€	55.8M€
Plus-value du Patrimoine	15.1M€	1.8M€
Capitaux Propres	37.6M€	53.9M€
Nombre de parts	183 878	228 933
Valeur de réalisation 2021	289.40€	246.48€

Une commission de fusion a été constituée par deux membres différents des 2 conseils.

Elle a déjà été mise en œuvre dès le 19 juillet, en présence d'intervenants de Mazars Conseils et de Fiducial Gérance. Des explications et précisions complémentaires ont été soulevées et de nouveaux états seront élaborés pour les 2 réunions suivantes prévues en septembre 2022 avec en plus notre commissaire aux comptes puis une réunion des Conseils prévue en octobre pour décider de la fusion.

A savoir : afin que les bilans patrimoniaux soient les plus actuels possible, une demande d'expertise 2022 a été avancée pour septembre.

Dans la continuité de cette étude, Il a été décidé **de suspendre le marché des parts dès le mois d'août 2022.**

En attendant que cette promesse de fusion soit réalisée pour le bien des 2 SCPI d'une capitalisation trop petite pour se développer suffisamment, nous vous souhaitons un très bel été.

Avec nos sentiments dévoués,

Pour le Conseil de Surveillance, le 1^{er} août 2022

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance presidencecapiforce@hotmail.com

* Cette communication est réservée aux seuls associés, toute reproduction, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'autorisation préalable du Conseil.

Éditorial

Chers Associés,

Les deux Conseils de Surveillance des SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1 après échange avec la Société de Gestion ont donné leur accord pour étudier un projet de fusion entre les deux SCPI.

Ils partagent le même constat, à savoir que les deux SCPI sont de trop petites tailles pénalisant fortement leur développement futur d'autant que les exigences actuelles et futures pour les actifs en termes de normes environnementales sont de plus en plus prégnantes.

De plus, force est de constater que les deux SCPI sont de tailles similaires, géographiquement complémentaires avec des actifs principalement commerciaux.

Dans le cadre du projet de fusion, un groupe de travail paritaire composé de quatre membres (deux membres de chaque Conseil de Surveillance) a été mis en place avec la Société de Gestion. Une première réunion de travail a eu lieu le 19 juillet dernier. D'autres réunions sont prévues en septembre. Chaque Conseil de Surveillance se réunira en octobre afin de se positionner sur ce projet de fusion. En cas d'accord, des Assemblées Générales extraordinaires auront lieu en décembre permettant à chaque associé de se prononcer.

Compte tenu du projet de fusion, le marché secondaire est suspendu à compter du 1^{er} août 2022.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2^{ème} trimestre est en légère hausse à 96,72 %.

Nous avons fixé un acompte de dividende à 3,56 € par part au second trimestre, soit un dividende de 6,86 € par part au titre du 1^{er} semestre contre 6 € par part en 2021.

Enfin, CAPIFORCE PIERRE a tenu le 29 juin sa première Assemblée Générale physique depuis deux ans. L'année dernière et la précédente en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler.

A cette occasion, toutes les résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à une très grande majorité. Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous nous accordez et nous vous en remercions.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été. ■


La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance ■

Chiffres clés


42,8 M€
capitalisation
selon le prix d'achat
au 30.06.2022


1 727
associés
au 30.06.2022


3,56 €
dividende
2^{ème} acompte trimestriel


6,06 %
taux de distribution
au 31.12.2021


233,10 €
prix d'achat
frais inclus au 30.06.2022


289,40 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.2021

LABELLISATION ISR IMMOBILIER POUR PIERRE EXPANSION SANTÉ

La SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, orientée santé et bien-être, obtient le label ISR immobilier qui conforte la démarche d'Investisseur Responsable de FIDUCIAL Gérance, dans sa logique de progrès et tournée vers l'avenir.

En tant qu'investisseur majeur, FIDUCIAL Gérance a une responsabilité envers les générations futures et doit apporter à ses clients et ses partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à la société et au respect de l'environnement.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	68
Surface	25 256 m ²
Nombre de locataires	78
Loyers quittancés (HT/an)	3,6 M€

Situation locative du semestre



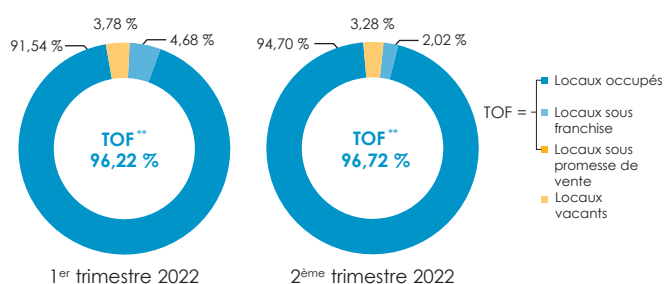
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
137 Rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	74	Commerce	25/04/2022
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		40 000 €	

Principales libérations

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

Taux d'occupation financier trimestriel *

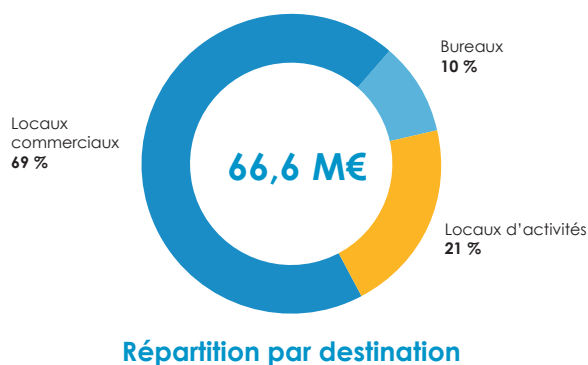
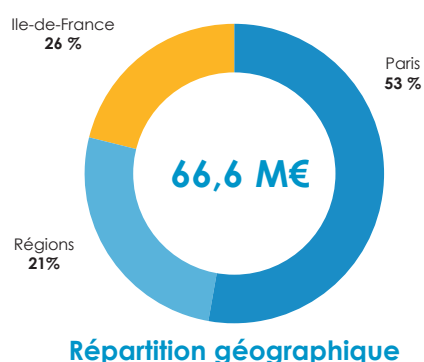


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1^{er} semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous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

** 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



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

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



Rue de Trétaigne, PARIS (75)

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	-	3,00 € /part
4 ^{ème} trimestre	31 janvier 2023	-	6,00 € /part(*)
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		6,86 € /part	15,00 € /part

* dont 1,00 € 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 € (*)	15,84	15,84	15,84	13,63	15,00
dont % des revenus non récurrents	0,0%	27,3%	0,0%	29,3%	6,7%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 en € (**)	321,90	299,07	266,10	247,68	247,68
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	4,92%	5,30%	5,95%	5,50%	6,06%

* 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.



19, rue de Washington à Paris (8^{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	1 045	198,03	219,81
29.04.2022	698	200,10	222,11
31.05.2022	502	202,71	222,11
30.06.2022	190	210,00	233,10
Total	2 435	200,14	222,16

341 parts en attente de retrait au 30 juin 2022.

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} semestre 2022.

Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	30.06.2021	31.12.2021	30.06.2022
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

Marché suspendu.

Dans le cadre du projet de fusion entre les SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1. Le marché secondaire est suspendu à compter du 1^{er} août 2022 jusqu'à nouvel ordre.

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

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 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 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 CAPIFORCE PIERRE (BRED, IBAN: FR76 10107001470001404526713, 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 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 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 :

- 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 » / « 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 2022 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 29 juin 2022. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 97,24% à 99,85%).

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

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. 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-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en charge par son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE