

4T - 2020

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 - Période de validité du 01.01.2021 au 30.06.2021

## Éditorial

Chers Associés,

Nous avons le plaisir de reprendre la gestion de votre SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. Sachez que nous mettons en œuvre nos meilleurs efforts pour gérer au mieux vos intérêts.

Généralement, le délai pour changer de société de gestion est de 6 mois. Dans le cas présent, nous avons eu une période de 3 mois pour réaliser cette passation de dossiers qui fut d'autant plus complexe que le contexte actuel a empêché les réunions physiques entre les 2 sociétés de gestion.

En effet, la pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020. Avec une chute de 8,3% de son PIB en 2020 liée aux 2 confinements et à un couvre-feu, la France a connu et connaît encore un contexte macroéconomique inédit.

L'épidémie de la Covid-19 a pesé sur l'activité tertiaire francilienne et se matérialise par une baisse de la demande placée et un recul des transactions. Ces bouleversements poussent de nombreux utilisateurs à redéfinir leurs stratégies immobilières globales dans un contexte de maîtrise des coûts et d'intensification du télétravail. Cette généralisation du télétravail renforce la place du siège social comme vecteur du sentiment d'appartenance, d'image de marque et de lien social.

Concernant les locaux commerciaux, la crise sanitaire et le développement accéléré de l'e-commerce ont eu un impact significatif sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. Le secteur retail affiche néanmoins une certaine robustesse: les commerces de pieds d'immeubles en centre ville restent la typologie de produit la plus demandée représentant près de la moitié du volume commerce enregistré.

Une hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque s'amorce progressivement sur les différents marchés immobiliers.

En terme de perspectives, l'abondance des liquidités à placer couplée à une prime de risque attractive constituent des facteurs de soutien indéniable du marché immobilier qui devrait progressivement reprendre en 2021.

Dans ce contexte, le marché des SCPI a prouvé toute sa résilience.

Votre SCPI CAPIFORCE PIERRE affiche une distribution en baisse à 13,63€/part dont 4€ de plus-value au titre de 2020, contre 15,84€/part en 2019.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 5,50% contre 5,95% en 2019.

Le taux d'occupation financier (TOF) trimestriel s'élève à 81,63% à fin 2020 contre 89,80% à fin septembre 2020.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



1, rue de Trétaigne à Paris (18<sup>ème</sup>)

## Chiffres clés



**44,6 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 31.12.2020



**1 744**  
associés

au 31.12.2020



**3,21 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**5,50 %**  
TDVM

au 31.12.2020



**242,55 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 31.12.2020



**291,35 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2019

## L'épargne programmée de vos SCPI

**Nouveau :** Les SCPI SELECTIPIERRE 2 et PIERRE EXPANSION SANTÉ sont désormais éligibles à l'épargne programmée, comme FICOMMERCE et BUROBOUTIC.

FIDUCIAL Gérance vous propose le versement programmé de parts des SCPI en investissant via des versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels.

À votre demande, tel un système d'abonnement, vous êtes prélevé de la somme fixée par contrat pour l'investir en parts de SCPI. Le versement peut être modifié ou interrompu sur simple demande et sans frais.

Ces investissements ainsi fractionnés vous permettent de créer une épargne immobilière progressive, à votre rythme, et suivant votre budget.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	68
Surface	25 344 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	78
Loyers quittancés (HT/an)	3,7 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

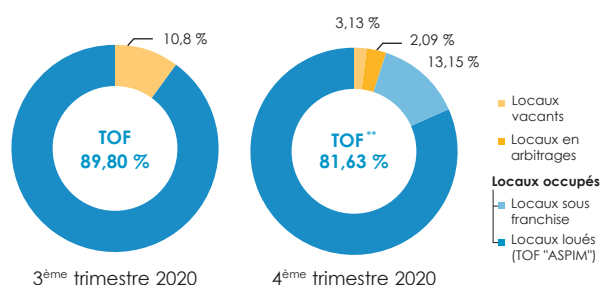
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
AUCUNE RELOCATION CE TRIMESTRE			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		NÉANT	

## Principales libérations

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

La baisse sensible du TOF, s'explique par les franchises accordées à plusieurs locataires dans le cadre de mesures d'accompagnement liées aux difficultés dues à la Covid-19.

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

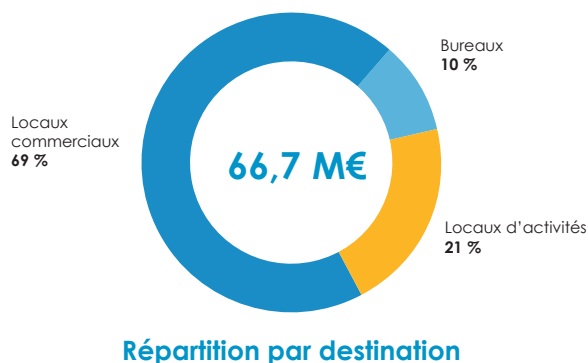
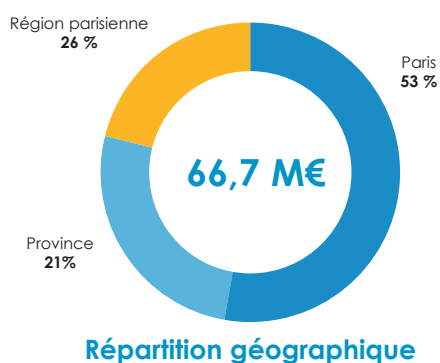


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

\*\* 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 31.12.2020)



## Investissements / Arbitrages



### Investissement

Depuis l'acquisition du portefeuille de messagerie au 1<sup>er</sup> semestre, il n'y a pas eu de nouvel investissement pour votre SCPI.

### Arbitrages

Une promesse de vente a été signée le 30 novembre 2020 pour les lots vacants détenus par Capiforce dans l'immeuble de Voisins-le-Bretonneux (78). Le prix de cession reflète une prime d'environ 3% par rapport à la dernière valeur d'expertise. La réitération devrait intervenir au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

En revanche, la promesse consentie à un promoteur sur l'immeuble de Tourcoing (59) est arrivée à son terme en décembre 2020 sans aboutir à une réitération. En effet, les modifications du PLU qui conditionnaient son acquisition sont reportées de plusieurs années.

Votre SCPI a donc repris sa liberté et recherche un nouvel acquéreur, à des conditions qui seront vraisemblablement moins intéressantes.



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

© Photo : Christophe Audibert

# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels\*

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	30 avril 2019	4,00 € /part(*)	3,84 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	31 juillet 2019	3,21 € /part	3,84 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	31 octobre 2019	3,21 € /part	3,84 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2020	3,21 € /part	4,32 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>13,63 € /part</b>	<b>15,84 € /part</b>

\* 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 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,03 %

### TDVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31 décembre	2017	2018	2019	2020
Dividende en €*	15,84	15,84	15,84	13,63
dont % des revenus non récurrents	0 %	27,3 %	0 %	29,3 %
Prix de part moyen de l'année en €	321,90	299,07	266,10	247,68
TDVM**	4,92 %	5,30 %	5,95 %	5,50 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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 (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



118, rue de Croix Nivert à Paris (15<sup>ème</sup>)

© Photo : Christophe Audibert

## 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)
31.10.2020	49	201	223,11
30.11.2020	161	202,05	224,28
31.12.2020	39	218,51	242,55
<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>204,42</b>	<b>226,91</b>

919 parts en attente de retrait au 31.12.2020.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 : 30 parts.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020
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

**Vendredi 26 février 2021**  
**Mercredi 31 mars 2021**  
**Vendredi 30 avril 2021**

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.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 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 5%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, 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 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 de 15 jours ouvrés 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 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](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 encaissiez 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.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,9 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 6 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché. FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers et un fonds de fonds immobilier.

### FIDUCIAL GÉRANCE RÉCOMPENSÉ AUX VICTOIRES DE LA PIERRE PAPIER :

Déjà primée en 2015, 2017 et 2018, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable supérieur à 5 ans dans la catégorie SCPI de commerce.

SELECTPIERRE 2 a, quant à elle, remporté une nouvelle fois le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI de bureaux à capital variable.

LOGIPIERRE 3, se distingue avec le prix de la Meilleure performance Globale sur 10 ans pour une SCPI spécialisée.

LOGIPIERRE 3 a également été primée au trophée TOP SCPI 2019 et obtient le TOP d'or dans la catégorie "Meilleure performance sur 20 ans" toutes catégories.

## Assemblée Générale 2021 - 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

### SCPI CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 28 133 334 €, dont le siège social est situé au 153 boulevard Haussmann - 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 392 539 201 et disposant du visa de l'Autorité des marchés financiers n°13-02 en date du 25 janvier 2013 portant sur la note d'information,

Représentée par FIDUCIAL GÉRANCE en sa qualité de Société de Gestion, agréée 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 la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAFFE