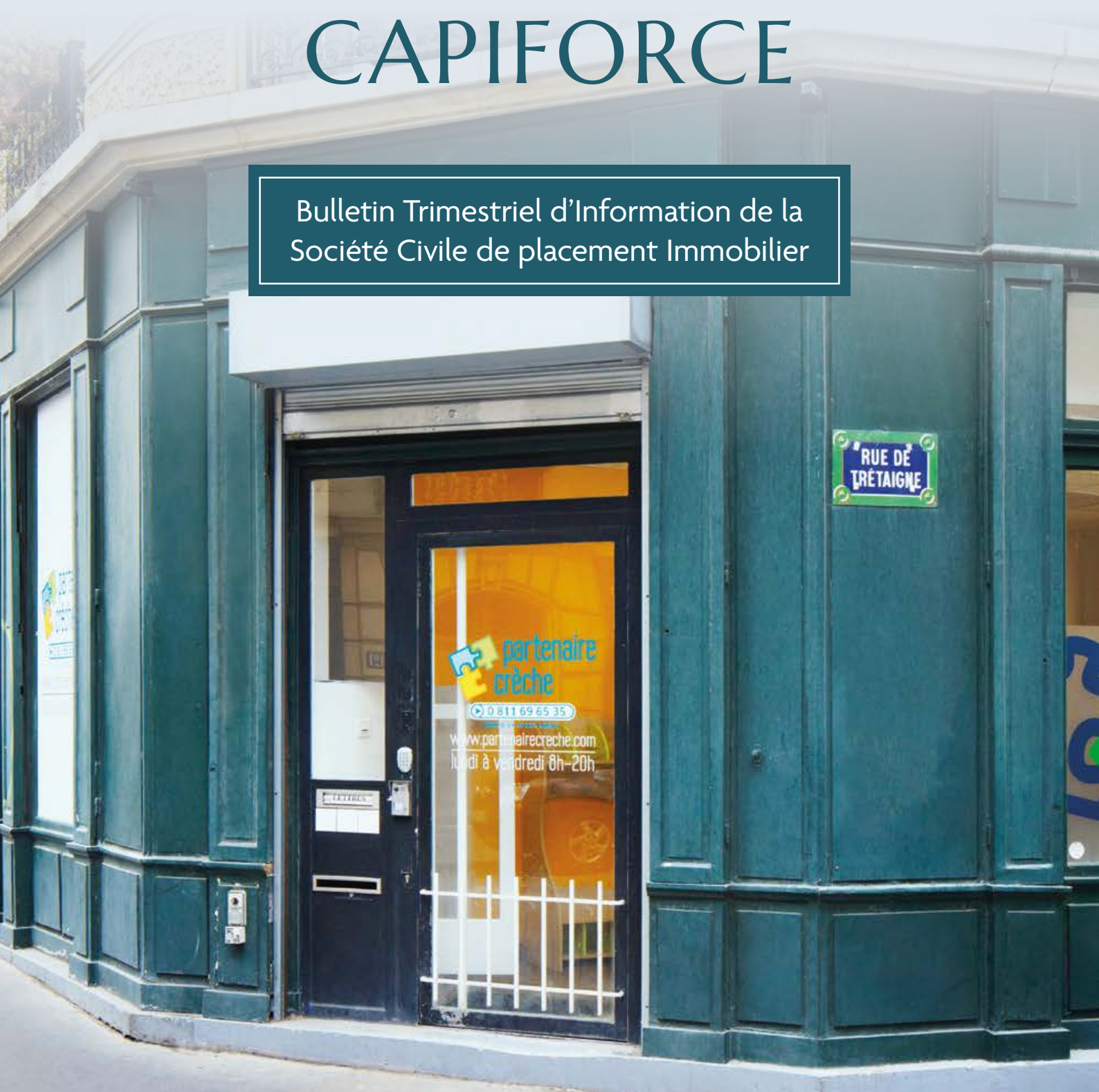


# CAPIFORCE

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



**2023 – T4** | Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 - Période de validité du 01.01.2024 au 31.03.2024

# Editorial

Chers Associés,

En ce début 2024, permettez-moi de vous souhaiter au nom de toute l'équipe de FIDUCIAL Gérance, une excellente année.

Nous profitons de cette première communication 2024 pour vous présenter notre nouveau BTI, plus aéré et plus riche en informations.

L'année 2023 aura été marquée par une année économique exceptionnelle à bien des égards : les tensions géopolitiques et la période post covid ont notamment conduit à une résurgence de l'inflation, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à actionner une remontée inédite de ses taux directeurs dont les effets portent leurs fruits depuis le second semestre 2023 : ces actions se matérialisent par un repli drastique généralisé de l'inflation.

Le marché immobilier a été impacté par cette remontée très brutale des taux et le point d'équilibre entre les prix attendus par les acquéreurs et ceux proposés par les vendeurs n'a pas encore été trouvé. Selon Knight Frank, l'ampleur de la correction actée dans certains marchés pourrait néanmoins permettre un redémarrage de l'activité avec des opportunités se présentant sur des niveaux de rentabilité en symbiose avec les attentes des investisseurs. Malgré un attentisme marqué, ces derniers sont prêts à réinvestir pour peu que l'actif dispose de bons fondamentaux et que la valeur ait été suffisamment corrigée.

L'année 2024 marquera donc un tournant avec une prise en compte de nouveaux facteurs clés de succès : en plus des primes de risques usuelles, il conviendra de rajouter une prime de « ré-attractivité » couplée pour certains actifs avec une prime de risque environnementale. La prise en compte des facteurs ESG et de l'empreinte environnementale conditionnent dorénavant les nouveaux choix des investisseurs.

Au regard du contexte de marché, les experts immobiliers ont été amenés à réajuster à la baisse les expertises de votre portefeuille en lien avec la remontée des taux de rendement sur le marché dans son ensemble. Ce réajustement traduit une correction actée dans certains marchés qui devrait néanmoins permettre un redémarrage progressif de l'activité et de l'attractivité de votre SCPI.

Dans un contexte macroéconomique demeurant incertain et alimentant la prudence des investisseurs, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et une résilience de sa distribution.

Les résultats de la SCPI CAPIFORCE ont permis une distribution de 4,00€ par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, conduisant à un montant de distribution 2023 à 15,18€ par part.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 97% au T4-2023. Le taux d'encaissement 2023 dépasse quant à lui les 95% ; reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI malgré un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Vote dématérialisé aux Assemblées Générales

Afin de fluidifier nos échanges, gagner du temps dans vos démarches et contribuer à notre engagement pour réduire notre empreinte carbone et les coûts associés, votre Société de Gestion met en place un dispositif qui permet de recevoir vos convocations par voie électronique, de voter de manière dématérialisée ainsi que de mettre à votre disposition vos documents sur votre espace associé.

# Chiffres clés

Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.2023	85,8 M €
Associés	3 332
Dividende 4T 2023	4,00 €
Taux de distribution 2023	6,81 %
Prix d'exécution hors frais au 29.12.2023	205,00 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2022	281,79 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2022	330,43 €

# Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	94
Surfaces	55 448 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	149
Loyers quittancés (HT/an)	8,2 M €

19 Rue Washington PARIS (8<sup>ème</sup>)



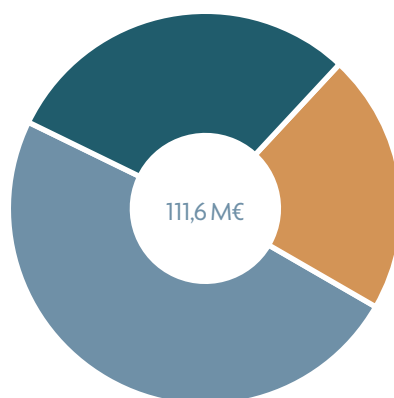




28 Place de l'Europe RUEIL-MALMAISON (92)

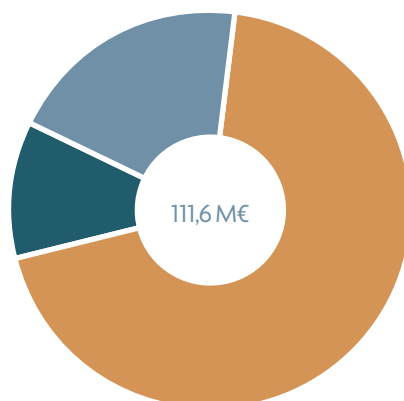
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2023



Répartition géographique

- Paris : 29,88 %
- Province : 48,85 %
- Région parisienne : 21,27 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 70,00 %
- Bureaux : 19,02 %
- Locaux mixtes, activités et divers : 10,98 %

## Investissements / Arbitrages

### Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été effectué au cours du trimestre.

### Arbitrages

3 actifs sont actuellement sous promesse de vente. Outre le site de Tourcoing (59), objet d'une opération de promotion, dont la réitération est prévue mi-2024, 2 commerces situés respectivement à Cherbourg (50) et Mantes-la-Jolie (78) sont venus s'ajouter aux cessions en cours, et devraient sortir du patrimoine au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2023	Rappel 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	24 avril 2023	3,84 € / part	3,30 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	24 juillet 2023	3,84 € / part	3,56 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	24 octobre 2023	3,50 € / part	8,89 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	23 janvier 2024	4,00 € / part	4,25 € / part
Total revenus distribués		15,18 € / part	20,00 € / part <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Dont 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

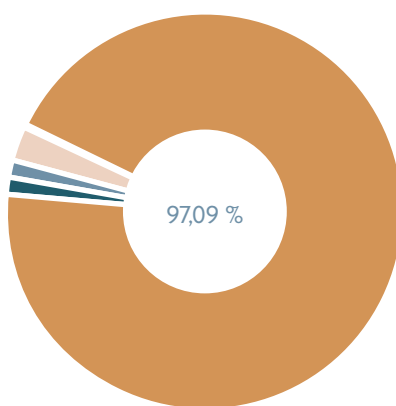
Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
5 Rue Augereau 75007 PARIS	45	Commerce	01.11.2023
16 Rue G. Boisseau 92110 CLICHY	90	Commerce	01.10.2023
81 Bd Malesherbes 75008 PARIS	88	Commerce	04.12.2023
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an		103 000 €	

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
1 Av. Tavel 30133 LES ANGLÉS	67	Commerce	17.10.2023
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an		25 709 €	

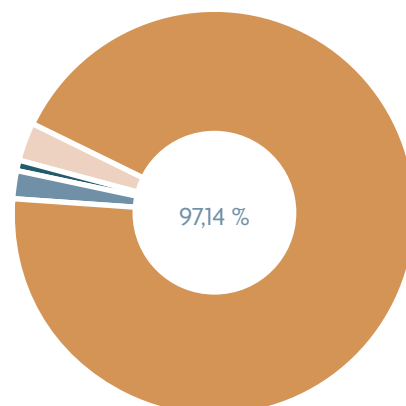


## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



3<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Locaux occupés : **94,39 %**
- Locaux sous franchise : **1,26 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,45 %**
- Locaux vacants : **2,90 %**



4<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Locaux occupés : **94,01 %**
- Locaux sous franchise : **2,11 %**
- Locaux sous promesse de vente : **1,01 %**
- Locaux vacants : **2,87 %**

\* 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

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	15,84	13,63	15,00	20,00	15,18
dont % des revenus non récurrents	0,00%	29,30%	6,70%	25,00%	0,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(2)</sup>	266,10	247,68	247,68	223,95	222,77
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	5,95%	5,50%	6,06%	8,93% <sup>(4)</sup>	6,81%

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023  
source IEIF

+8,06 %

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année.

À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.

<sup>(4)</sup> Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

# 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)
31.08.2023	528	230,00	255,30
29.09.2023	249	210,00	233,10
31.10.2023	544	205,00	227,55
30.11.2023	388	205,00	227,55
29.12.2023	683	205,00	227,55
<b>Total</b>	<b>2 392 parts</b>	<b>211,04 €</b>	<b>234,25 €</b>

5 185 parts en attente de retrait au 31 décembre 2023.

## Marché de gré à gré

194 parts échangées hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 et aucunes parts échangées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	31.12.22	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131
Montant du capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

## Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 janvier 2024

Jeudi 29 février 2024

Vendredi 29 mars 2024

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 la veille (12 heures) la date de la confrontation.



**Pour tout renseignement ou achat de parts**

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associés.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, 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 (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.

### 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.

## Assemblée Générale 2024 - 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 2024.

### Photo couverture :

1 - 3 Rue de Trétagne PARIS (18<sup>ème</sup>)

### SCPI CAPIFORCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 317 287 019 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 57 701 043 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°23-11 en date du 17 octobre 2023. 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 la personne de son Directeur Général, Monsieur Thierry GAIFFE.