

**Communication de votre Conseil de Surveillance  
de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ---Réservée aux associés\*---**  
*En accompagnement du Bulletin du 2ème trimestre 2021 de votre gérant*

*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](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)*

Chère coassociée, Cher coassocié,

L'assemblée Générale Ordinaire, appelée à statuer sur les comptes, les résultats et la gestion 2020, s'est tenue le 30 juin 2021 avec un quorum de 42% de participants.

L'assemblée Générale Extraordinaire qui statue sur la modification des statuts, c'est-à-dire de l'identité de notre SCPI et de son fonctionnement, nécessite 50% de participation et n'a donc, pas pu se tenir le 30 juin mais le 9 juillet sur 2<sup>e</sup> convocation.

L'ensemble des résolutions ont été adoptées entre 95 et 98%. La résolution sur le « quitus de gestion » pour l'ancien gérant a été refusée à 62% et nous permettra un recours si nous découvrons une faute ou des négligences trop importantes.

### **La participation à l'assemblée**

Page 2 de votre convocation, il était précisé que vous pouviez participer à cette Assemblée Générale, **seulement 7 associés sur les 1744 ont participé à la Visio conférence. C'est dommage, c'est le seul moment de rencontre entre les associés et leur gérance.**

- Il est vrai que c'était au dos de la lettre de convocation et que celle-ci n'est pas toujours lue
- Il fallait aussi « télécharger » un logiciel gratuit Zoom et ensuite se laisser guider par le logiciel

L'an prochain, même si nous pouvons nous réunir physiquement dans la salle prévue à cet effet, il sera demandé de maintenir cette option, nécessaire pour ceux qui sont éloignés de Paris et qui souhaitent participer.

### **Réunion de votre Conseil le 30 juin 2021.**

Celle-ci nous a fait découvrir, quelques actifs délaissés par notre ancien gérant, en voilà 2 exemples significatifs

En effet, 2 actifs commerçants de 75m<sup>2</sup> et 104m<sup>2</sup> achetés en septembre 2016

- ✓ Un actif 75m<sup>2</sup> dont la SCPI n'a pas reçu un « Euro » depuis l'achat jusqu'à la fin du mandat au 31/12/2020 de notre ancien gérant et qui avait été mis en vente sous l'angle indiqué au Conseil que le secteur n'était pas porteur !  
Certes la locataire a eu des problèmes de santé et il fut difficile de reprendre les clefs de notre actif. Or cet actif qui n'a jamais été visité par Paref Gestion puisque **le congélateur était plein a craqué avec des éléments rassis sur la table qui indiquaient un départ précipité.**  
**Imaginez l'état de cet actif**, avec coupure d'électricité depuis que la locataire a quitté les lieux subitement soit depuis fin 2016 et seulement visité, par Fiducial Gérance, notre gérant actuel, début 2021 soit plus de 4 ans et demi !!  
Heureusement pas de bêtes et des murs très sains !  
Les acheteurs ou les futurs locataires ont dû fuir à grandes enjambées si tant est que cet actif eut été visité !!  
Dans ces conditions, il pouvait rester ainsi pendant 10 ans !!  
**Il a été « promptement » nettoyé par Fiducial Gérance et en 6 mois, on nous annonce une prise à bail avec location effective septembre 2021. L'environnement est attractif et nul besoin de le vendre !**
- ✓ Un autre actif de 104m<sup>2</sup> juste à côté, acheté aussi en septembre 2016 dont la locataire nous a laissé une ardoise conséquente puisqu'il n'a payé que 8 mois et qu'il est sorti le 24 juin 2018.  
Local libre et dans son jus « sans bêtes » Pas un « Euro » reçu par la SCPI jusqu'à la fin du mandat au 31/12/2020 de notre ancien gérant Paref Gestion et qui avait été mis en vente !!  
**Idem, il a été nettoyé prestement et loué en 6 mois de temps ! Nul besoin de le vendre !**

**Tous nos actifs ont été repris en main et notre comptabilité aussi avec des impayés maîtrisés.  
Tout ceci, laisse espérer pour la rentrée un taux d'occupation financier à minimum de 97%.**

La fin de la réunion a été consacrée à l'avenir et au développement du patrimoine de notre SCPI qui est très prometteur..... ! Le Conseil réfléchit avec notre gérance qui est, à notre écoute vers d'autres classes d'actifs plus porteurs.

**Une opération est déjà prévue. Le Conseil vous en informera dès qu'elle sera pleinement analysée afin de placer Capiforce Pierre sur une orbite de propulsion.**

**Le taux d'occupation financier trimestriel au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est de 95.18%**

Les locaux vacants représentent une surface de 3 609 m<sup>2</sup> pour un montant de loyer annuel HT de 152.880€ se décomposant ainsi :

- ✓ TOURCOING – surface 3 425 m<sup>2</sup> – date sortie locataire 30/06/2020 – loyer annuel 126 467 € Local en arbitrage. Il y a un nouveau promoteur intéressé à l'achat, sans condition suspensive.
- ✓ MANTES LA JOLIE –Un commerce de 79 m<sup>2</sup> – date de sortie 31/12/2019 - un locataire a été retenu : Association landaise - location pour un restaurant – montant du loyer 200 € du m<sup>2</sup>
- ✓ MANTES LA JOLIE -Un commerce de 105 m<sup>2</sup> – le locataire implantera un restaurant – montant du loyer 230 €/m<sup>2</sup>.

La prise à bail pour ces deux commerces devrait être début septembre 2021.

**IMPACT COVID 19 au 20 juillet 2021 :**

- Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 s'établit à 85.82% au 20/07/2021.
- Le taux d'encaissement du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'établit à 82.12% au 20/07/2021.
- Il y a eu 60.000€ d'abandon de loyer sur l'ensemble des loyers.

**Impayés : montant provisoire au 30-6-2021= 1.405K€**

**RESULTAT SUR LA REPRISE DES DOSSIERS :**

- La grande majorité des locataires a pris contact avec Fiducial Gérance. Dans l'alternative, les locataires ont été contactés.
- Un courrier a été adressé, à l'ensemble des locataires avec la désignation d'un interlocuteur privilégié avec prise de contact par téléphone ou mail
- Tous les syndicats ont été contactés.
- Tous les contacts ont été mis à jour et les accès extranet également.
- Mise à jour des soldes antérieurs
- 16 baux ont été identifiés qui portent la même problématique de mise en jeu de la clause résolutoire: en vue de réparer cette anomalie constatée, un avenant est en cours de finalisation et sera adressé sous quinzaine à tous ces locataires.
- Un travail de recherche sur les surfaces a été effectué : des choix ont été faits. Toutefois, pour 3 actifs, la décision a été prise d'effectuer un métrage (Rue Jeanne d'Arc Orléans, Voisins le Bretonneux, La Garenne Colombes)
- Vitrolles : le locataire TRANSPORTS H DUCROS a demandé la résiliation du bail avec une recherche de son successeur puisqu'il est tenu par un six ans ferme + 6 mois accordés suite à un abandon de 3 mois de loyer soit 6 ans et demi.
- 89 Fbg du Temple à Paris : un avenant de régularisation de désignation des lots a été adressé afin d'annexer des lots qui n'avaient pas été indiqués dans le bail d'origine: une surface de 29 m<sup>2</sup> a été réintégrée au bail du locataire KASANA.

**DIVIDENDE 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021 versé le 28 juillet 2021**

Cet acompte de dividende de 3€ par part est prudent ; le dividende final 2021 sera revu pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 versé en janvier 2022.

Nous vous souhaitons un bel été.

Avec nos sentiments dévoués,

Pour le Conseil de Surveillance, le 28 juillet 2021,

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance,*

**@-Mail : [presidencecapiforce@hotmail.com](mailto: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 vagues pandémiques se succèdent mais chaque confinement apporte de moins en moins de perturbations à l'activité économique. Ainsi, depuis le début de l'année, la croissance en 2021 est révisée à la hausse, conséquence en particulier de l'ampleur des stimulus budgétaires et de l'efficacité des vaccins. Le PIB français devrait augmenter de +6,1 % en 2021 contre -8,7 % en 2020.

Après un début d'année encourageant, le redressement du marché locatif des bureaux s'est confirmé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 avec un rebond de 14 % des volumes placés par rapport au trimestre précédent.

Le marché de l'investissement des bureaux a en revanche marqué le pas, même si l'accélération de l'activité économique, la reprise du marché locatif et les liquidités abondantes laissent entrevoir un rebond des volumes investis dès le 3<sup>ème</sup> trimestre.

L'horizon du commerce est loin d'être « bouché ». Force est de constater que chaque période de confinement a été suivie d'un retour important en magasins, soulignant l'attachement des consommateurs au commerce physique. Longtemps privés de commerce et de lieux de sorties, les français sont en proie à une frénésie d'achats, les dépenses enregistrées ces dernières semaines rattrapant les mois de fermetures.

Enfin, le secteur de la logistique et des locaux d'activité continue d'enregistrer une belle dynamique avec l'approvisionnement des magasins de proximité. Elle continue d'attirer de nombreux investisseurs et affiche une poursuite de la compression des taux.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de CAPIFORCE PIERRE s'élève à 95,36 %.

Votre SCPI résiste bien à l'impact de la COVID 19. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 3 €/part, soit un total de 6 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le dividende final 2021 sera revu pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 versé en janvier 2022.

En termes d'investissement, votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités, notamment dans le secteur des locaux d'activités et entrepôt.

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

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**



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

## Chiffres clés



**40,6 M€**  
capitalisation

selon le prix d'exécution frais  
inclus au 30.06.2021



**1 815**  
associés

au 30.06.2021



**3,00 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**5,50 %**  
TDVM

au 31.12.2020



**220,89 €**  
prix d'exécution

frais inclus au 30.06.2021



**287,53 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

## De nouvelles victoires pour FIDUCIAL Gérance

**FIDUCIAL Gérance est récompensée à 3 reprises pour la qualité de la gestion de ses SCPI thématiques.**

À l'occasion de l'édition 2021 des "Victoires de la Pierre-Papier", le jury a attribué 3 Victoires à FIDUCIAL Gérance.

Les "Victoires de la Pierre-Papier" ont pour objectif de sélectionner les produits les plus performants dans l'immobilier à travers toute la gamme de véhicules collectifs accessibles aux épargnants.

Pour la **7<sup>ème</sup> année consécutive**, son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse permet à FIDUCIAL Gérance de se distinguer pour la performance de ses fonds.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	68
Surface	25 138 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	77
Loyers quittancés (HT/an)	3,7 M€

# Situation locative du trimestre



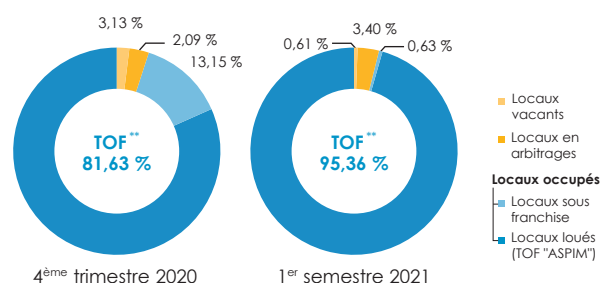
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
10/12/12 BIS RUE DES CLERCS 38000 GRENOBLE	191	Commerce	15/04/2021
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		38 200	

## Principales libérations

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

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

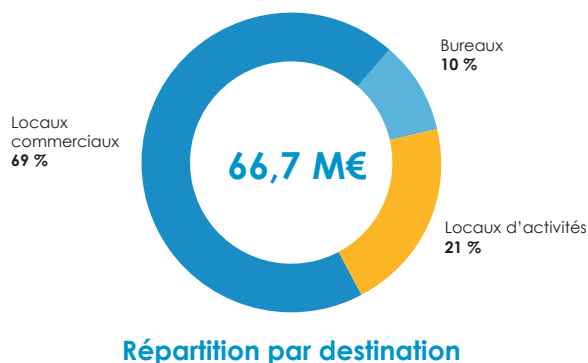
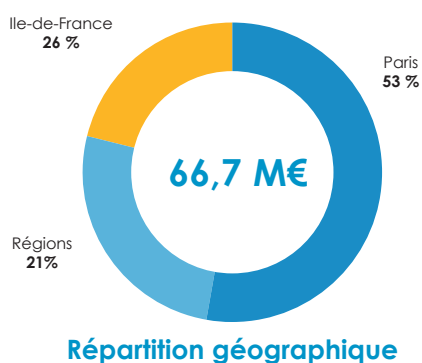


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

\*\* 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

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du semestre. Toutefois, votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités, notamment dans le secteur des locaux d'activités et d'entrepôt.

### Arbitrages

Votre SCPI a procédé à la vente d'une surface de bureaux vacante à Voisins-le-Bretonneux, pour un prix de 490k€, supérieur à la valeur d'expertise (+29%) ainsi qu'à la valeur nette comptable (+72%). Votre société de gestion sera attentive à toute opportunité d'arbitrage permettant de dégager une plus-value ou de se séparer d'un actif sous-performant.



6, rue de Strasbourg à Bruges (33)

© Photo : Christophe Audebert



# Distribution des Revenus



## Acomptes trimestriels\*

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	3,00 € /part	4,00 € /part(*)
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2021	3,00 € /part	3,21 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	29 octobre 2021	-	3,21 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	31 janvier 2022	-	3,21 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>6,00 € /part</b>	<b>13,63 € /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 31.12.2020 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	2,45 %

### 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 Audébert

## 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 <sup>er</sup> trimestre	72	216,33	240,13
30.04.2021	322	202,70	225,00
31.05.2021	194	200,10	222,11
30.06.2021	222	199,00	220,89
<b>Total</b>	<b>810</b>	<b>202,27</b>	<b>224,53</b>

678 parts en attente de retrait au 30.06.2021.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2021 : 240 parts.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021
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

**Mardi 31 août 2021**  
**Jeudi 30 septembre 2021**  
**Vendredi 29 octobre 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 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 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 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 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 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 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 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.

## Assemblée Générale 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 30 juin 2021 à distance pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 09 mars 2021.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 97,05% à 99,95%).

La résolution portant sur le non quitus de la gestion 2020, déposée par un groupe d'associés, a été adoptée à 62,16%.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 9 juillet 2021 à distance sur le même fondement juridique susvisé.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 98,98% à 99,78%).

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



FIDUCIAL

Portail-SCPI

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](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### 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 PARIS sous le numéro 317 287 019 R.C.S. NANTERRE 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

Fortuny