

CAPIFORCE

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



N° 2025 – T2 | Période analysée : 2^{ème} trimestre 2025 - Période de validité du 01.07.2025 au 30.09.2025
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce bulletin trimestriel d'informations, que nous avons une nouvelle fois voulu le plus clair et riche possible sur les éléments de « vie » de votre SCPI.

Au cours du second trimestre, la qualité de la gestion locative et patrimoniale déployée, s'est traduite par des résultats positifs pour votre SCPI CAPIFORCE.

Ainsi, les fondamentaux de gestion affirment leur solidité, avec :

- Un **Taux d'Occupation Financier (TOF) proche de 95 %**, reflétant une gestion active et de proximité envers les locataires,
- Une **valeur de réalisation de 256,54 € par part**, stable par rapport à celle du 31/12/2024 (255,94 €), soulignant la résilience du patrimoine,

Fondamentaux qui permettent la comptabilisation de résultats positifs et la distribution d'un acompte sur dividende pour ce 2^{ème} trimestre, en ligne avec celui du 1^{er} trimestre 2025 :

- Un acompte de **dividende distribué = 3,60 €⁽¹⁾ pour le 2^{ème} trimestre**, soit 7,20 € en cumulé sur l'ensemble des 2 premiers trimestre 2025 ; équivalent à la distribution de la même période 2024.

Plus globalement, le marché de l'investissement immobilier tertiaire s'est affiché en hausse au cours du premier semestre 2025 : avec un volume de 5,9 milliards d'euros investi en France, soit +30 % par rapport à la même période de l'année dernière.

Concernant les bureaux, le recul de la demande placée s'est accentué au deuxième trimestre, avec seulement 337 000 m² « transactés », portant le total semestriel à 768 400 m², en baisse de 12 % sur un an. Les investisseurs restent concentrés sur les localisations centrales et les actifs adaptés aux standards environnementaux et aux nouveaux usages.

Le secteur du commerce poursuit quant à lui son ajustement dans un contexte économique marqué par la prudence des ménages. Au deuxième trimestre 2025, la consommation reste orientée vers les segments les plus accessibles, avec une nette préférence pour le discount non alimentaire. Force est de souligner l'intérêt des investisseurs sur ce segment de marché par rapport aux autres classes d'actifs, en témoigne la part de 30 % qu'il représente dans les volumes totaux. Les Retail Parks apparaissent comme les plus résilients, portés par une demande stable et une offre adaptée aux nouveaux modes de consommation.

Le marché logistique affiche des dynamiques contrastées au premier semestre 2025. En progression de 16 % par rapport à la même période de 2024, les volumes investis témoignent d'un attrait persistant pour cette classe d'actifs, malgré une forte baisse par rapport au second semestre précédent. La majorité des investissements se concentre en région, qui capte 83 % des volumes et enregistre une hausse de 21 %, tandis que l'Île-de-France recule légèrement. Sur le plan locatif, la demande placée poursuit son repli.

Dans ce contexte, FIDUCIAL Gérance s'appuie sur l'expérience et les expertises de ses équipes pour assurer une gestion rigoureuse et adaptée, au service de la performance de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Interview : Antoine FALEMPE - Directeur du Fund Management :

Les résultats du premier semestre de nos SCPI confirment la bonne santé financière des véhicules gérés par FIDUCIAL Gérance. Pour l'ensemble de nos SCPI à capital variable, les distributions réalisées au second trimestre sont parfaitement en ligne avec les prévisions et dans l'épure de celles du premier trimestre. Il convient de noter que les résultats générés ont également permis de renforcer les reports à nouveau (RAN). Les taux d'occupation financiers (TOF) s'établissent tous au-delà de 93 % ; reflet d'un travail de tous les instants opéré par les équipes d'Asset et de Property Management auprès des différents locataires.

L'équipe du Fund Management composée de 7 collaborateurs pilote au quotidien les différentes stratégies des SCPI afin de s'assurer du bon redéploiement des capitaux selon le couple rendement / risque propre à chaque véhicule. Au-delà de la performance générée, il convient de souligner que notre métier exige une analyse des risques poussée en termes de liquidité, de diversification des locataires, et d'analyse des différents marchés à la fois au niveau macroéconomique mais également immobilier. Le marché actuel est en profonde mutation et exige une polyvalence, un suivi et une adaptabilité de premier plan.

Nous vous remercions pour votre confiance et les équipes sont à votre entière disposition pour toute question.

Chiffres clés

Capitalisation	79,2 M €
Associés	3 317
Dividende 2T 2025	3,60 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 30.06.2025	189,19 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 30.06.2025	256,54 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 31.06.2025	302,37 €

⁽¹⁾ Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

⁽²⁾ Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	90
Surfaces	49 967 m ²
Nombre de locataires	141
Loyers quittancés (HT/an)	8,2 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

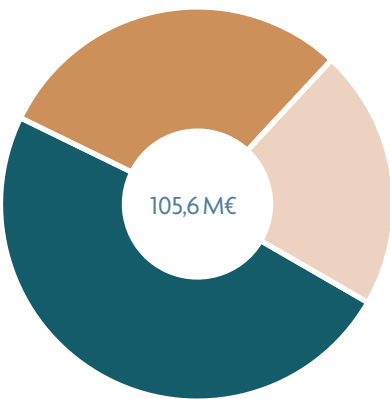
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.





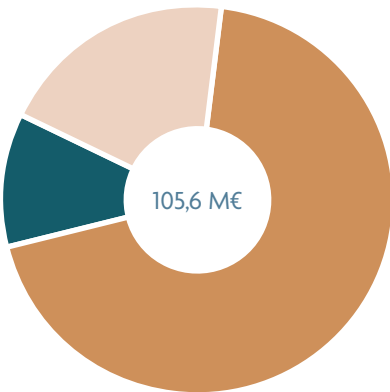
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2025



Répartition géographique

- Régions : 50,1 %
- Ile-de-France : 20,4 %
- Paris : 29,5 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 70,2 %
- Bureaux : 19,2 %
- Locaux d'activité : 10,4 %
- Locaux d'habitation : 0,2 %

Investissements / Arbitrages

Au cours du 2^{ème} trimestre, votre SCPI a signé des promesses de vente sur deux de ses actifs, avenue Anatole France à Trignac (44) et rue de Paradis à Paris (10^{ème}), ce dernier ayant fait l'objet d'une offre non sollicitée de la part de son locataire. Pour ces deux actifs, les prix obtenus totalisent 1,8 M€, soit 0,6 M€ de mieux que les valeurs d'expertise, et 1,2 M€ au-dessus des valeurs nettes comptables. Deux autres cessions sont en cours sur des actifs situés à Paris (17^{ème}) et à Bruges (33), pour un montant total de près de 3,2 M€, toujours supérieur aux valeurs d'expertise et aux VNC.

En parallèle, votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'investissement, qui sont toujours présentées pour avis à votre Conseil de surveillance. Aucune exclusivité n'est cependant en cours à l'heure actuelle. Aucune acquisition n'est intervenue aux cours du trimestre.

Classification SFDR

La SCPI CAPIFORCE relève de l'article 6 du Règlement SFDR sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement.

Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 ^{er} trimestre	25 avril 2025	3,60 € / part	3,60 € / part
2 ^{ème} trimestre	24 juillet 2025	3,60 € / part	3,60 € / part
3 ^{ème} trimestre			3,60 € / part
4 ^{ème} trimestre			5,20 € / part
Total revenus distribués		7,20 € / part	16,00 € / part

Acheter des parts de la SCPI CAPIFORCE est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
3 Place Claveyson - 38000 GRENOBLE	82	Commerce	13/06/2025

Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an	19 000
---	--------

Principales libérations

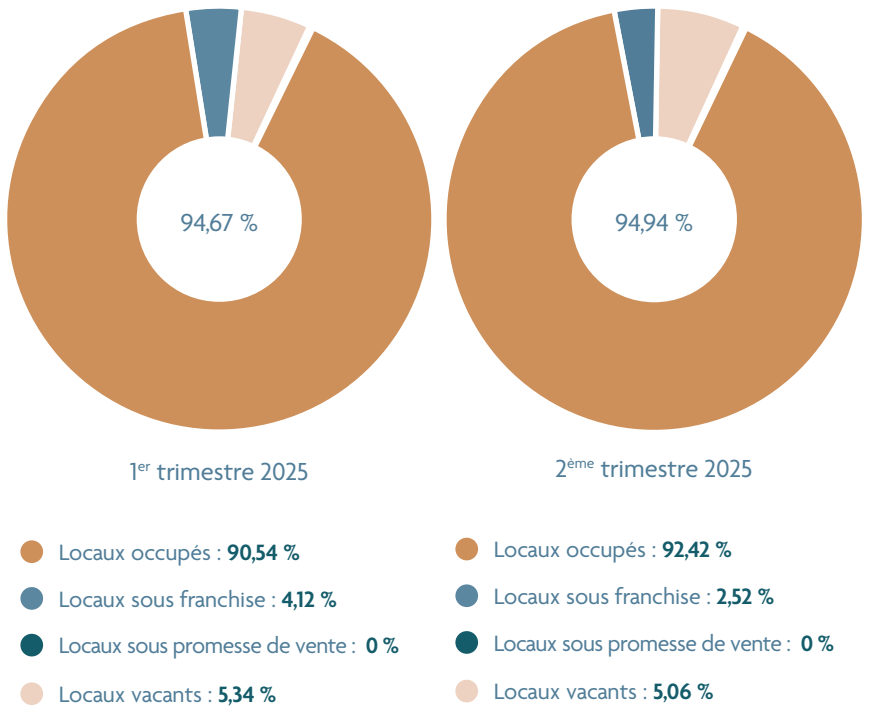
Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
78 Boulevard Voltaire - 75011 PARIS	140	Commerce	09/05/2025

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an	54 608 €
--	----------



Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

* 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 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 Rentabilité Interne ⁽³⁾

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2024	+ 1,62 %	+ 5,84 %	+ 9,64 %

⁽³⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Taux de distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € ⁽⁴⁾	13,63	15,00	20,00	15,18	16,00
dont % des revenus non récurrents	29,34 %	6,67 %	25,00 %	-	-
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽⁵⁾	247,68	223,95	222,77	234,25	217,40
Taux de distribution ⁽⁶⁾	5,50 %	6,06 %	8,93 % ⁽⁷⁾	6,81 %	6,83 %

⁽⁴⁾ Avant prélèvement.
⁽⁵⁾ Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. A partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen (frais inclus) de l'année n-1.
⁽⁶⁾ Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.
⁽⁷⁾ 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 la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
30.04.2025	762	190 €	210,90 €
31.05.2025	631	189,19 €	210,00 €
30.06.2025	914	189,19 €	210,00 €
Total	2 307 parts	189,46 €	210,30 €

4 378 parts en attente de retrait au 30 juin 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital ⁽⁸⁾

Nominal de la part : 153 €

	30.06.2025
Nombre de parts	377 131
Capital nominal	57 701 043 €

⁽⁸⁾ Aucune évolution notable du capital nominal sur 2024 & 2025.

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Calendrier des prochaines confrontations

Jeudi 31 juillet 2025

Vendredi 29 août 2025

Mardi 30 septembre 2025

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) de 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 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.

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^{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.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

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 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 :
 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 (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 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. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Assemblée Générale 2025 - Compte rendu

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 25 juin 2025 avec un quorum de 35,83 %. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 92,45 % à 96,00 %).

Le quorum étant inférieur à 50 %, l'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue, sur seconde convocation, le 1^{er} juillet 2025 avec un quorum de 38,69 %. L'ensemble des résolutions à caractère extraordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 90,62 % à 98,16 %).

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

Photo couverture :

118 Rue de la Croix-Nivert PARIS (15^{ème})

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

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 Jean-Philippe MARTIN.