

# CAPIFORCE

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



2024 – T3 | Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période de validité du 01.10.2024 au 31.12.2024



# Editorial

Chers Associés,

Alors que le marché immobilier entre dans un nouveau cycle, les investisseurs continuent de diversifier leurs portefeuilles en fonction des changements qui impactent leurs modes de vie, les secteurs économiques et les tendances démographiques. Malgré le contexte ambiant, les acteurs sont un peu plus optimistes malgré un marché toujours en manque de fluidité et de liquidité. Le repli de l'inflation sous la cible des 2 % au mois de septembre a poussé la Banque Centrale Européenne (BCE) à procéder à une nouvelle baisse de ses taux directeurs de 25bps. Cette action devrait contribuer à redonner de l'attractivité à la classe d'actifs immobilière en reconstituant la prime de risque pour les investisseurs dont la confiance se restaure progressivement.

Concernant les bureaux, le marché reste extrêmement polarisé et très sélectif en favorisant les pôles tertiaires établis et reconnus où la pression locative est rassurante. La tendance est plutôt à la stabilisation des loyers moyens. Les utilisateurs sont quant à eux de plus en plus exigeants et la hiérarchisation des valeurs se fait davantage ressentir. Avec une offre immédiate disponible qui poursuit sa progression, les écarts de loyer s'accroissent entre les différents secteurs géographiques. Il convient de noter que le marché actuel intègre une prime inédite à la sécurité locative : Les actifs de bureaux ayant d'excellents fondamentaux restent plébiscités par les investisseurs qui portent leur dévolu sur l'emplacement, la qualité des utilisateurs mais également la qualité environnementale au regard du décret tertiaire de plus en plus prégnant.

Concernant les commerces, la consommation des ménages enregistre une très légère reprise malgré une prudence persistante dans les comportements des consommateurs. Après un premier semestre moribond, l'investissement en commerce se reprend et représente un volume de 1,9Md€ en 9 mois. L'intérêt des acquéreurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeubles prime, les enseignes de première nécessité et les retail parks. Force est de constater que le commerce apparaît toujours comme un investissement cible pour les investisseurs.

Les locaux d'activité sont également impactés par le recul de la demande placée et l'accroissement des libérations de surfaces en état d'usage, ce qui participe à un relâchement supplémentaire de la tension au 3<sup>ème</sup> trimestre. Les valeurs locatives ont entamé une phase de consolidation avec des loyers prime peu ou prou stabilisés sur l'ensemble du territoire. Compte tenu des défis qui pèsent sur ce marché, la tendance à la consolidation des loyers devrait perdurer dans les prochains mois. Les disponibilités à venir devraient contribuer à alimenter la recherche de nouveaux équilibres entre occupants et bailleurs.

D'une manière générale, la sélectivité se renforce autour de la pérennité du revenu locatif existant et de la qualité des immeubles avec une forte dimension ESG. La tendance à la stabilisation des taux de rendement observée récemment pourrait évoluer prochainement vers la compression, offrant de nouveaux points d'ancrage aux acheteurs et aux vendeurs.

Les résultats de la SCPI CAPIFORCE ont permis une distribution de 3,60 € par part au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant la reconstitution du Report A Nouveau (RAN).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à un niveau supérieur à 93 % au T3-2024. Le taux d'encaissement 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 dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Interview : Elodie Gallais – Responsable Relation Clients

**Le Service Associés** est le service dédié à nos clients dits Associés. Une équipe de 9 personnes basée à Lyon et à Paris vous accompagne et est à votre écoute pour vos différentes opérations : nouvel investissement, mise à jour de vos coordonnées, accompagnement pour les successions et donations de vos parts, organisation de la vie sociale des produits en relation avec la Direction Juridique de Fiducial (convocation aux Assemblées générales, accompagnement sur la plateforme de vote...)...

Soucieux d'améliorer notre qualité de service, vous disposez maintenant d'un contact dédié au sein de nos services pour la gestion de vos opérations sur le marché secondaire par mail à l'adresse : [commercial.fiducial.gerance](mailto:commercial.fiducial.gerance) ou par téléphone au **01 49 97 56 54**.

## Chiffres clés

Capitalisation	79,9 M €
Associés	3 346
Dividende 3T 2024	3,60 €
Taux de distribution 2023	6,81 %
Prix d'exécution hors frais au 30.09.2024	190,88 €
Valeur de réalisation* par part au 30.06.2024	261,03 €
Valeur de reconstitution* par part au 30.06.2024	305,25 €

\* Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	91
Surfaces	50 914 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	145
Loyers quittancés (HT/an)	8,0 M €

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

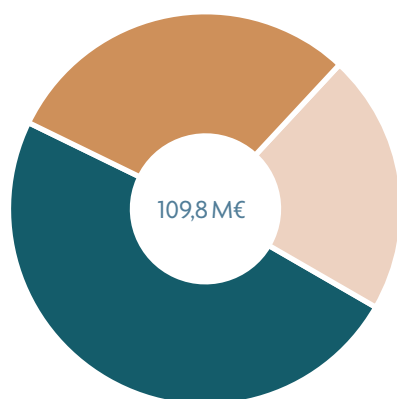
Risque de variabilité des revenus



118 Rue de Croix Nivert PARIS (15<sup>ème</sup>)

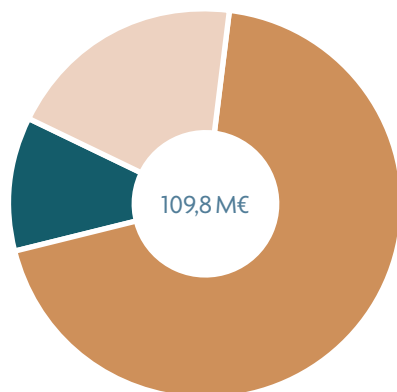
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2024



Répartition géographique

- Régions : 49 %
- Ile-de-France : 21 %
- Paris : 30 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 70 %
- Bureaux : 20 %
- Locaux mixtes, activités et divers : 10 %

## Investissements / Arbitrages

Après la signature au trimestre précédent d'une promesse de vente sur les derniers lots de l'actif de Voisins-le-Bretonneux (78), votre SCPI a poursuivi l'étude de plusieurs arbitrages, de façon proactive ou préventive, sur les actifs de Trignac et Rueil-Malmaison, entre autres.

Par ailleurs, votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'acquisition, qu'elle soumet pour avis à votre conseil de surveillance.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2024	3,60 € / part	3,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre			4,00 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>10,8 € / part</b>	<b>15,18 € / part</b>

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
61/63 Rue St Denis - 92700 COLOMBES	139	Commerce	01/09/2024
82/84 Bd Batignolles - 75017 PARIS	105	Commerce	08/08/2024
1 Avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	18	Commerce	22/07/2024
12 Rue de Berlin - 13127 VITROLLES	1 883	Entrepot	07/06/2024

Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an	252 500 €
---	-----------

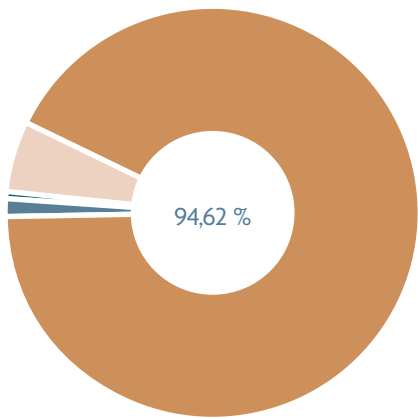
## Principales libérations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
48 Rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	53,64	Commerce	22/07/2024

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an	22 897 €
--	----------

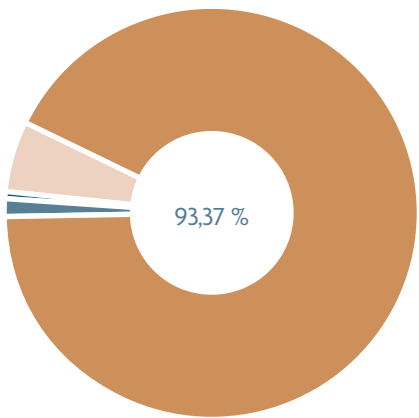


## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : 93,31 %
- Locaux sous franchise : 1,23 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,08 %
- Locaux vacants : 5,38 %



3<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : 91,37 %
- Locaux sous franchise : 1,90 %
- Locaux sous promesse de vente : 0,10 %
- Locaux vacants : 6,63 %

\* 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%	29,34%	6,67%	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%

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.  
<sup>(2)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. A partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.  
<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.  
<sup>(4)</sup> Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF

+ 8,06 %

# 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)
31.07.2024	359	194,59 €	215,99 €
30.08.2024	458	194,00 €	215,34 €
30.09.2024	125	190,88 €	211,88 €
Total	942 parts	193,81 €	215,13 €

5 429 parts en attente de retrait au 30 septembre 2024.

## Marché de gré à gré

270 parts échangées hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131
Capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

# 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». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## 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 octobre 2024
- Vendredi 29 novembre 2024
- Mardi 31 décembre 2024

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  
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, 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.

#### Photo couverture :

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

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