



CAPIFORCE

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



N° 2025 – T4 | Période analysée : 4^{ème} trimestre 2025 - Période de validité du 01.01.2026 au 31.03.2026

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs vœux pour cette année 2026 ; quelle soit pour chacune et chacun placée sous le signe de la réussite, de l'épanouissement et de précieux moments de joie partagée.

La fin de l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus stabilisé, marqué par une inflation contenue sous les 1 % en France et par le maintien d'une politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE). Si la croissance demeure modérée dans un contexte international encore incertain, la résilience du marché de l'emploi et une consommation des ménages prudente mais stable contribuent à limiter les risques de dégradation du cycle.

Dans ce contexte économique plus lisible, votre SCPI CAPIFORCE continue de s'appuyer sur des fondamentaux solides, traduisant la qualité de la gestion déployée et la robustesse de son patrimoine, avec notamment :

- Des résultats en progression qui ont permis **une distribution de 5,05 € par part au 4^{ème trimestre 2025}**, conduisant à une distribution de 16 € par part sur l'ensemble de l'année 2025 ; et affichant une hausse du **taux de distribution (TD) s'établissant à 7,36 % pour l'année**, en comparaison d'un TD de 6,83 % en 2024 ;
- Un **taux d'occupation financier (TOF) qui s'établit au 4^{ème trimestre 2025 à plus de 93 %}** et un taux d'encaissement légèrement supérieur à 92 %, reflétant la solidité la base locative, et l'impact de notre gestion de proximité avec les locataires ;

Concernant le marché de l'investissement, les volumes engagés en immobilier d'entreprise restent en retrait par rapport aux standards historiques. L'année 2025 s'achève sur une activité modérée, caractérisée par un fort recentrage des capitaux sur des actifs bien localisés et sécurisés sur le plan locatif. Les opérations de grande taille demeurent rares, tandis que le marché reste animé principalement par des transactions de montants intermédiaires, traduisant une sélectivité accrue des investisseurs et des divergences persistantes sur les niveaux de valorisation.

Le marché des commerces affiche une résilience relative dans un contexte de consommation toujours contraint. Les comportements d'achat poursuivent leur recomposition, au bénéfice des formats accessibles et des enseignes de discount, tandis que les commerces bien positionnés et adaptés aux nouveaux usages continuent d'attirer l'intérêt des investisseurs. Les retail-parks et les actifs situés sur des emplacements établis demeurent les segments les plus recherchés, confirmant la capacité du commerce à s'adapter aux évolutions structurelles de la demande. Le patrimoine de votre SCPI a su bénéficier de ces signes d'amélioration grâce à des bons fondamentaux locatifs.

Le secteur des bureaux franciliens est quant à lui dans une phase d'attente. En 2025, la demande placée atteint environ 1,64 million de m², en recul sensible par rapport aux moyennes observées sur la période post-Covid. Le quatrième trimestre, traditionnellement porteur, n'a pas permis d'inverser la tendance avec un volume commercialisé inférieur aux standards de fin d'année. Les utilisateurs privilient l'optimisation de leurs surfaces et multiplient les renégociations, dans un contexte où la maîtrise des coûts reste prioritaire. Parallèlement, l'offre immédiate continue de progresser et dépasse désormais 6,2 millions de m², portant le taux de vacance à plus de 10 % en Île-de-France.

Le marché de la logistique présente un visage contrasté. Sur le plan utilisateur, la demande placée en 2025 s'établit à un peu plus de 3,17 millions de m², en recul par rapport à la moyenne quinquennale, mais avec des signaux de stabilisation en fin d'année portés notamment par une nette progression du quatrième trimestre. La dynamique reste très polarisée géographiquement : l'Île-de-France affiche une forte croissance, tandis que les régions peinent à se démarquer.

Au terme de l'exercice 2025, le marché immobilier d'entreprise apparaît ainsi engagé dans une phase de consolidation. Les fondamentaux se redressent progressivement, la hiérarchisation des actifs s'accentue et la qualité intrinsèque des immeubles redevient le principal moteur de la création de valeur. Si la reprise reste graduelle, les perspectives pour 2026 laissent entrevoir un environnement plus stabilisé, susceptible de favoriser un retour progressif de la confiance et de l'investissement.

Dans ce contexte, une gestion rigoureuse, sélective et tournée vers le long terme demeure plus que jamais essentielle pour traverser ce cycle avec discernement et constance.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	80 M €
Année de création	1982
Associés	3 313
Dividende 4T 2025	5,05 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 31.12.2025	191 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	254,12 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	299,28 €

⁽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	88
Surfaces	49 410 m ²
Nombre de locataires	134
Loyers quittancés (HT/an)	7,9 M €

Principaux risques

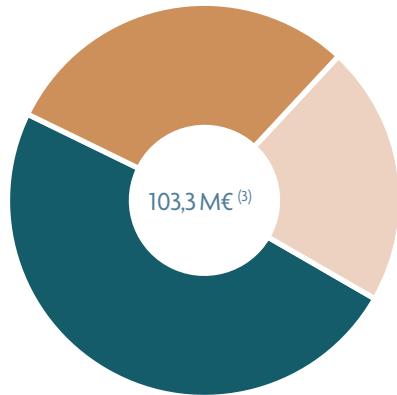
Risques liés au marché immobilier
Risque de perte en capital
Risque de liquidité
Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



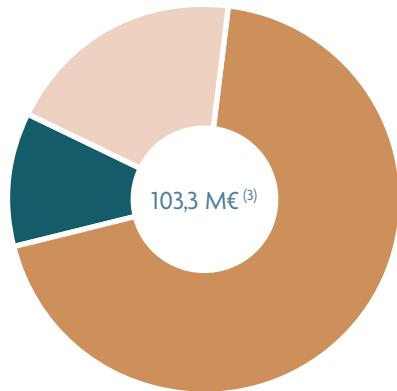
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2025



Répartition géographique

- Régions : 50,0 %
- Ile-de-France : 21,0 %
- Paris : 29,0 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 70,0 %
- Bureaux : 18,7 %
- Locaux d'activité : 11,1 %
- Locaux d'habitation : 0,2 %

Investissements / Arbitrages

Au cours du 4^{ème} trimestre, votre SCPI a signé l'acte de vente définitif d'une boutique au 67 rue de la Jonquière à Paris (17^{ème}) au prix de 160 k€ net vendeur, au-dessus de la valeur d'expertise (+6%), et dégageant une importante plus-value (+82%). Une seconde boutique à la même adresse a fait l'objet d'une offre d'acquisition à un prix supérieur. La signature d'une promesse de vente est envisagée pour le début de l'année.

En ce qui concerne l'actif vacant de Bruges (33), il vient d'être pris à bail par un utilisateur bénéficiant d'une option d'achat, le tout à des conditions intéressantes compte tenu des spécificités techniques du bâtiment.

En parallèle, votre SCPI continue d'étudier de nouveaux dossiers d'investissement, en adéquation avec la stratégie définie avec votre Conseil de surveillance.

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 préjudent 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	24 octobre 2025	3,75 € / part	3,60 € / part
4 ^{ème} trimestre	23 janvier 2026	5,05 € / part	5,20 € / part
Total revenus distribués		16,00 € / 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.

⁽³⁾ Le montant 103,3 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI, hors intégration des participations financières, non-contrôlées.

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
2 Rue Bastia - 67100 STRASBOURG	1 595	Entrepôt	15/10/2025
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an			87 725 €

Taux d'endettement⁽⁴⁾

Taux d'endettement au 31.12.2025⁽⁵⁾ **6,78 %**

⁽⁴⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

⁽⁵⁾ Les statuts prévoient un maximum statutaire de 40 % fixé en Assemblée Générale.

Principales libérations

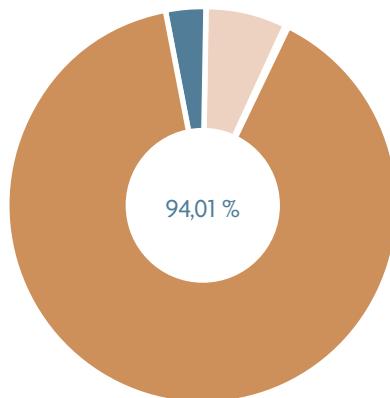
Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
1 Avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	63	Commerce	18/12/2025
1 Avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	476	Commerce	30/11/2025
55 Boulevard Voltaire - 75011 PARIS	45	Habitation	14/11/2025
11/15 Avenue André Roussin - 13000 MARSEILLE	343	Bureau	31/10/2025
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an			153 661 €

13 Bis Rue Saint Maur PARIS (11^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

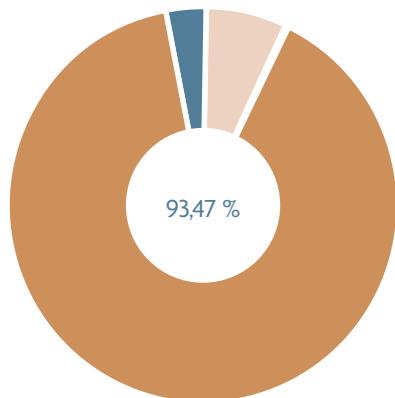


Taux d'Occupation Financier⁽⁶⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



3^{ème} trimestre 2025



4^{ème} trimestre 2025

- Locaux occupés : **91,82 %**
- Locaux sous franchise : **2,19 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **5,99 %**

- Locaux occupés : **90,27 %**
- Locaux sous franchise : **3,20 %**
- Locaux sous promesse de vente : -
- Locaux vacants : **6,53 %**

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.

⁽⁶⁾ 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⁽⁷⁾

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 1,46 %	+ 2,98 %	+ 8,82 %

⁽⁷⁾ 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

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € ⁽⁸⁾	15,00	20,00	15,18	16,00	16,00
dont % des revenus non récurrents	6,67 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	223,95	222,77	234,25	217,40	212,10
Performance Globale Annuelle (PGA) ⁽⁹⁾	-3,52 %	8,40 %	11,97 %	-0,36 %	4,92 %
Taux de distribution (TD) ⁽¹⁰⁾	6,06 %	8,93 % ⁽¹¹⁾	6,81 %	6,83 %	7,36 %

⁽⁸⁾ Avant prélèvement.

⁽⁹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

⁽¹⁰⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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 moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

⁽¹¹⁾ Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible



Risque le plus élevé



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

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)
31/10/2025	635	194,14 €	215,50 €
28/11/2025	581	194 €	215,34 €
31/12/2025	510	191 €	212,01 €
Total	1 726 parts	193,17 €	214,41 €

1 629 parts en attente de retrait au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 4^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital⁽¹²⁾

Nominal de la part : 153 €

	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131	377 131
Capital social	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

⁽¹²⁾ Aucune évolution notable du capital social 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

Vendredi 30 janvier 2026

Vendredi 27 février 2026

Mardi 31 mars 2026

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.

Commissions / Frais

Commission de souscription * : 8 % HT (9,6 % TTC) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

Commission de cession sur le marché secondaire * : 5 % HT (6 % TTC) avec un taux réduit pour les Associés porteurs de parts depuis au moins 5 ans : 2 % HT (2,4 % TTC).

Commission de gestion * :

8,5 % HT (10,2 % TTC) des loyers nets encaissés de la SCPI hors charges, taxes et travaux récupérés ; 6 % HT (7,2 % TTC) des autres produits encaissés nets.

* TVA au taux en vigueur.

Voir les autres frais dans la note d'information.



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.

Louissance 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 (changeement 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 2026 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de **huit (8) membres** nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, l'ensemble des mandats arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le bulletin périodique d'information publié au cours du 2^{ème} trimestre 2026 portant sur le 1^{er} trimestre 2026.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et, en particulier, les conditions ci-après :**

« Le Conseil de Surveillance est composé de quatre (4) associés au moins et huit (8) associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts, (i) détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis trois (3) ans au moins au 31 décembre de l'année précédent celle de l'Assemblée Générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance et (ii) ne possédant aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, excepté celles spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé, gérées par la même société de gestion que celle de CAPIFORCE, au 31 décembre de l'année précédent l'élection. »

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (0149.07.86.80), le **15 mars 2026 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, par mail : vie.sociale.scpi@fiducial.fr, à la Société de Gestion **le 31 mars 2026 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI CAPIFORCE sur notre site fiducial-gerance.fr



Photo couverture :

20 Rue de la Verrerie PARIS (4^{ème})

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

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
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

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.