FIDUCIAL GÉRANCE

CAPIFORCE

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

2025 – T1 | Période analysée : 1er trimestre 2025 - Période de validité du 01.04.2025 au 30.06.2025

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique qui amorce une phase de stabilisation progressive notamment au niveau de l'inflation, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, notamment sur le plan locatif et patrimonial, continue de se refléter positivement dans les résultats de votre SCPI CAPIFORCE pour ce premier trimestre 2025.

Ainsi, votre SCPI CAPIFORCE présente des fondamentaux solides au démarrage de cet exercice :

- Un Taux d'Occupation Financier (TOF) reste robuste sur le 1er trimestre 2025, s'établissant à 95 %, avec un taux d'encaissement de 97 %, reflet de la solidité de notre base locative diversifiée et de la gestion de proximité assurée par nos équipes ;
- Une distribution trimestrielle de 3,60 € par part, permettant de maintenir une bonne dynamique de rendement, dans la continuité des résultats de l'année précédente ;
- Pour mémoire, le taux de distribution 2024 s'est établit à 6,83 % et a permis à votre SCPI d'être primée aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine le 12 mars 2025.

Sur le plan macroéconomique, après une année 2024 marquée par la fin du cycle haussier des taux d'intérêt et les premiers signes de stabilisation économique, le marché immobilier français a entamé 2025 sous de meilleurs auspices. La visibilité retrouvée sur le front de l'inflation, conjuguée aux premiers assouplissements de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE), redonne progressivement confiance aux investisseurs. La détente progressive des taux directeurs décidée à la mi année 2024 commence à produire ses effets, soutenant la demande placée sur certains segments d'actifs immobiliers.

Sur le marché de l'investissement immobilier tertiaire, 3,9 milliards d'euros ont été investis en France au cours du premier trimestre 2025, soit une hausse de + 21 % par rapport à la même période en 2024. Ce résultat est cependant à nuancer : le marché a été porté par 3 transactions concentrant 36 % du volume global. Le premier trimestre reste néanmoins encourageant ; les signes perçus à fin 2024 semblent en effet se confirmer en ce début d'année 2025. Les ajustements de valorisation des actifs qui ont permis de renforcer l'attractivité de l'immobilier depuis 2023 paraissent dorénavant révolus pour les actifs résilients.

Concernant les bureaux, les investisseurs privilégient toujours les localisations centrales et les immeubles répondant aux exigences environnementales et aux nouveaux usages du travail hybride. Les taux prime restent stables à 3,90 % à Paris QCA. Les valeurs locatives ont connu une légère progression dans les quartiers les plus recherchés, soutenues par une demande placée en rebond, mais la vacance demeure élevée pour les actifs secondaires.

Le commerce montre des signaux encourageants. Les Retail Parks confirment leur statut de valeur refuge. L'intérêt reste fort pour les actifs de périphérie offrant des loyers modérés, bien positionnés face aux nouvelles habitudes de consommation orientées vers le discount et la proximité. Le commerce de centre-ville bénéficie également d'une fréquentation en hausse, particulièrement dans les grandes métropoles, avec des taux prime qui se stabilisent.

Le marché logistique, quant à lui, confirme sa résilience. Le premier trimestre 2025 enregistre une demande placée de 816 700 m², en légère baisse par rapport à la même période en 2024 (- 1 %), mais le segment reste soutenu par la dynamique du e-commerce et la recherche d'optimisation des chaînes logistiques. Les taux prime logistiques s'établissent à 4,90 %, reflétant la solidité de ce marché.

Dans ce contexte d'assainissement progressif du marché, le savoir-faire et l'agilité des équipes Investissements et Gestion Immobilière de FIDUCIAL Gérance demeurent essentiels et sont un facteur clé de succès pour garantir la solidité et la performance durable de votre SCPI.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Le 1er trimestre 2025 a été marqué par une activité intense de la Direction Immobilière de FIDUCIAL Gérance. Toutes SCPI confondues, 37 baux ont été signés, dont 28 ayant une date d'effet sur ce premier trimestre.

En parallèle, 20 avenants de renouvellement de bail ont été régularisés permettant de sécuriser nos relations commerciales. Afin de suivre au plus près, le budget de chacun des actifs, il a été réalisé 282 redditions de charges sur cette période.

Enfin dans le cadre de la mise en œuvre des plans pluriannuels établis pour chaque actif, il a été engagé 67 chantiers dans le cadre des budgets d'investissement pour un montant de plus de 8 millions d'euros et 63 chantiers nécessitant des travaux de réparation significatifs pour près d'un million d'euros. Cette activité intense ne nous a pas éloigné de la préparation nécessaire aux renouvellements des labellisations ISR des 4 SCPI à capital variable : PIERRE EXPANSION SANTÉ, SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE. Ce travail de préparation des grilles ISR nécessite un lien constant avec l'ensemble des locataires que nous sollicitons régulièrement et qui sont des acteurs majeurs de ces labellisations.

Chiffres clés

Capitalisation	**81,2 M €**
Associés	**3 343**
Dividende 1T 2025	**3,60 €**
Taux de distribution 2024 (1)	**6,83 %**
Prix d'exécution hors frais au 31.03.2025	**194,00 €**
Valeur de réalisation (2) par part au 31.12.2024	**255,94 €**
Valeur de reconstitution (2) par part au 31.12.2024	**300,18 €**

(1) Division du dividende brut, payée par le fonds pour le compte de l'Associé, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

(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 m²**
Nombre de locataires	**141**
Loyers quittancés (HT/an)	**7,8 M €**

Principaux risques

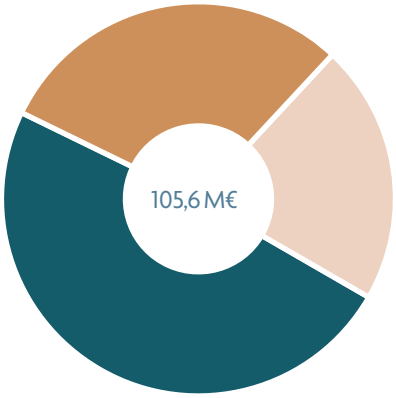
- Risques liés au marché immobilier
- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité
- Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

75-77 Rue de la Louvière RAMBOUILLET (78)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

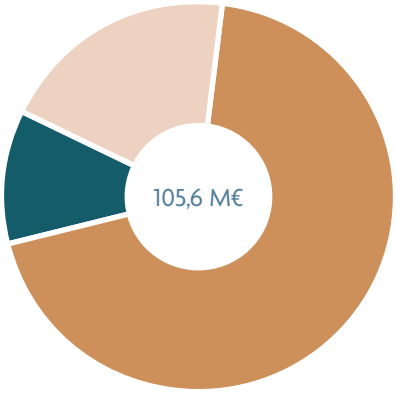
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2025



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 1er trimestre, votre SCPI a reçu des offres d'acquisition portant sur plusieurs de ses actifs, que ce soit dans le cadre d'un mandat de vente pour Trignac (44), ou de manière non sollicitée, de la part des locataires en place pour les actifs parisiens de la rue de Paradis (10ème), de la rue Jonquière (17ème) ou de l'avenue Simon Bolivar (19ème). Ces offres sont actuellement travaillées pour aboutir à la signature de promesses de vente dans des conditions optimales. Dans tous les cas, les prix obtenus s'établissent au-dessus de la valeur d'expertise, ainsi que de la valeur nette comptable.

Par ailleurs, votre SCPI a étudié une demi-douzaine de dossiers d'investissement au cours du trimestre, toujours en bonne intelligence avec votre conseil de surveillance, sans toutefois transformer l'essai jusqu'à présent ; les conditions de pérennité et de rendement demandées par votre Société de Gestion n'ayant pas été réunies pour ces différents dossiers.

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

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

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
82/84 Boulevard des Batignolles - 75017 PARIS	105	Commerce	01/02/2025
1 Avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	125	Commerce	20/01/2025
17 Boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	306	Bureaux	15/01/2025
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an			**250 012 €**

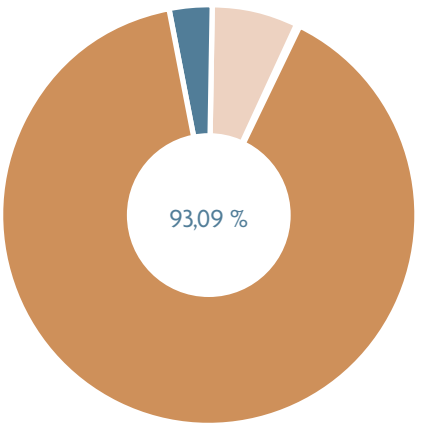
Principales libérations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
22 Rue de Flandres - 75019 PARIS	65	Commerce	20/03/2025
3 Place Claveyson - 38000 GRENOBLE	83	Commerce	27/02/2025
1 Avenue de Tavel - 30133 LES ANGLES	15	Commerce	04/02/2025
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an			**57 153 €**

20 Rue de la Verrerie PARIS (4ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

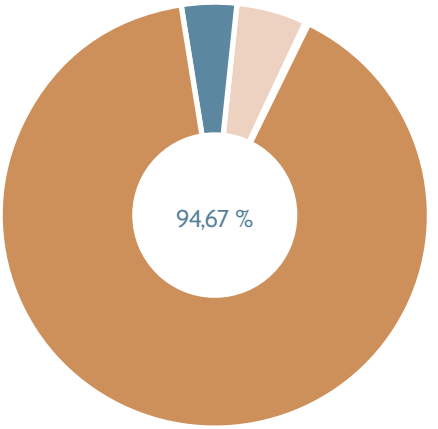
Taux d'Occupation Financier trimestriel*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4ème trimestre 2024

- Locaux occupés : **89,75 %**
- Locaux sous franchise : **3,34 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0 %**
- Locaux vacants : **6,91 %**



1er trimestre 2025

- Locaux occupés : **90,54 %**
- Locaux sous franchise : **4,12 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0 %**
- Locaux vacants : **5,34 %**

** 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 distribution

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € [3]	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 [4]	247,68	247,68	223,95	222,77	234,25
Taux de distribution [5]	5,50 %	6,06 %	8,93 % [6]	6,81 %	6,83 %

[3] Avant prélèvement.
[4] 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.
[5] Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.
[6] Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

Taux de Rentabilité Interne [7]

TRI 15 ans au 31.12.2024 source IEIF	**+ 5,84 %**

[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.

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)
31.01.2025	1 046	189,19 €	210,00 €
28.02.2025	999	189,19 €	210,00 €
31.03.2025	1 094	194,00 €	215,34 €
Total	**3 139 parts**	**190,87 €**	**211,86 €**

3 120 parts en attente de retrait au 31 mars 2025.

Marché de gré à gré

75 parts échangées hors marché au 1er trimestre 2025.

Évolution du capital [8]

Nominal de la part : 153 €

	31.03.2025
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». 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

Mercredi 30 avril 2025

Vendredi 30 mai 2025

Lundi 30 juin 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) 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.

Photo couverture :
43 Rue Laffitte PARIS (9ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

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 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 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 1er 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 1er 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

L'assemblée générale de la SCPI CAPIFORCE se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le mercredi 25 juin 2025 à 10h00.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai/début juin 2025.

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLETÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Cependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

FIDUCIAL GÉRANCE

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.