



CAPIFORCE

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

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous remercient pour la confiance renouvelée que vous leur accordez et demeurent pleinement mobilisées pour assurer une gestion rigoureuse, pérenne et de proximité de votre SCPI CAPIFORCE. Forte de son expérience et de la qualité de son patrimoine, elle poursuit son développement dans un environnement immobilier exigeant, en s'appuyant sur des fondamentaux solides et une gestion rigoureuse au service de ses Associés.

Dans ce cadre, votre SCPI s'appuie sur des fondamentaux solides, illustrant la qualité de sa gestion et la robustesse de son patrimoine, avec notamment :

- **Un taux d'occupation financier (TOF) de plus de 94 %** au deuxième trimestre 2026, traduisant la qualité de la base locative et l'efficacité du suivi ;
- **Une distribution de 3,75 € par part**, traduisant des résultats robustes et contribuant à un rendement attractif pour nos Associés.
- Pour rappel, **le taux de distribution (TD) 2025 s'est établi à 7,36 %** (cf détail page 5).

Sur le plan macroéconomique, les tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient, continuent d'entretenir un climat d'incertitude. L'inflation harmonisée (ICPH) se situe autour de 2,3 % au deuxième trimestre de 2026, tandis que l'OAT 10 ans, s'établit à 3,65 %, à fin juin 2026, en se maintenant à un niveau élevé, pénalisant ainsi les conditions de financement et incitant les investisseurs à la prudence et à la sélectivité.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise totalise environ 6,6 milliards d'euros au premier semestre 2026, en progression de 9 % sur un an. Les investisseurs privilégient des actifs sécurisés, bien situés et offrant une bonne visibilité locative, avec une activité centrée sur des transactions intermédiaires.

Le marché des commerces poursuit sa transformation, avec une concentration des enseignes et des investisseurs sur les emplacements les plus performants. Les volumes investis atteignent environ 1,8 milliard d'euros sur le semestre, confirmant l'intérêt pour les actifs les mieux situés, notamment sur les grandes artères parisiennes. Les emplacements prime bénéficient d'une demande soutenue et d'un taux de vacance très faible.

Concernant les bureaux, le marché reste sous son niveau structurel avec une demande placée de 750 000 m² en Île-de-France au premier semestre, en recul de 5 % sur un an, reflétant la prudence des utilisateurs et la réduction des grandes transactions. Les petites et moyennes surfaces démontrent toutefois une certaine résilience, portées par un rebond notable au deuxième trimestre.

Enfin, la logistique affiche un recul semestriel avec une demande placée de 1,5 million de m² (-13 % sur un an), malgré un net rebond au deuxième trimestre. Ce segment bénéficie néanmoins de tendances structurelles favorables liées à l'évolution des modes de distribution, avec une stabilisation des valeurs locatives en tendance de fond.

Au regard de ces éléments, votre SCPI confirme son positionnement fondé sur une gestion rigoureuse, lui permettant d'aborder la suite de l'année 2026 avec confiance.

Nous vous remercions de votre confiance et nos équipes se tiennent à votre disposition pour toute question.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	86,7 M €
Année de création	1982
Associés	3 316
Dividende 2T 20256	3,75 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 30.06.2026	207 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 30.06.2026	252,27 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 30.06.2026	297,28 €

⁽¹⁾ Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2027.

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	88
Surfaces	49 408 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

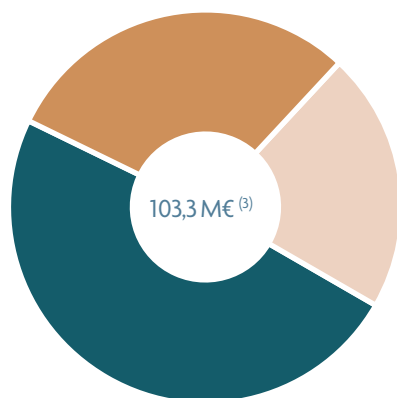
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



167 Avenue Gambetta PARIS (20^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI CAPIFORCE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

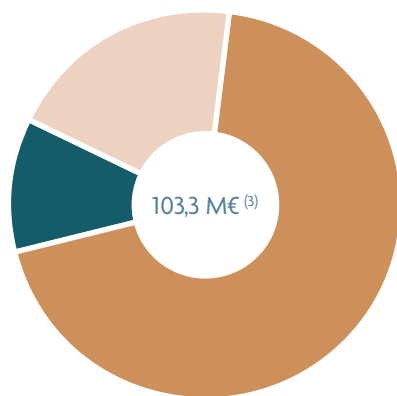
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2026



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 %**

⁽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.

Investissements / Arbitrages

Cinq actifs appartenant à votre SCPI sont actuellement en cours de vente, l'un à Grenoble (38), sous promesse de vente, dont la réitération est imminente ; les autres actifs situés à Montreuil (93), Rueil-Malmaison (92) et Paris (17^{ème}) présentent quant à eux des offres d'achat acceptées, le tout pour un prix cumulé de 2.964 k€ net vendeur. Ce montant est supérieur aux estimations des experts (2.881 k€, + 3 %) comme aux valeurs nettes comptables (2.815 k€, + 5 %).

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	2026	Rappel 2025
1 ^{er} trimestre	24 avril 2026	3,75 €/part	3,60 €/part
2 ^{ème} trimestre	24 juillet 2026	3,75 €/part	3,60 €/part
3 ^{ème} trimestre			3,75 €/part
4 ^{ème} trimestre			5,05 €/part
Total revenus distribués		7,50 €/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 m ²	Nature	Date d'effet
7 Rue des Boulangers - 68000 COLMAR	620	Commerces	18.05.2026

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

120 000 €



7 Rue des Boulangers COLMAR (68)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI CAPIFORCE - ne préjuge pas des investissements futurs.

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT HERBLAIN	428	Bureaux	31.05.2026

18 Rue de la Petite Sensive - 44000 NANTES

559

Bureaux

30.04.2026

56 Boulevard Diderot - 75012 PARIS

45

Commerces

31.03.2026

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an

175 866 €

Taux d'endettement ⁽⁴⁾

Taux d'endettement au 30.06.2026 ⁽⁵⁾

6,72 %

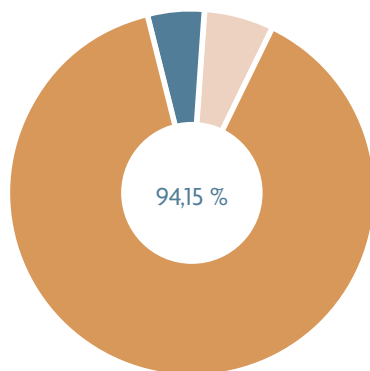
⁽⁴⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

⁽⁵⁾ Aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 13 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé.

Une ligne de crédit RCF de 5,5 M€ est arrivée à échéance en mai 2026. Cette dernière a été renouvelée pour une durée de 3 ans, permettant à votre SCPI de disposer d'une trésorerie courante.

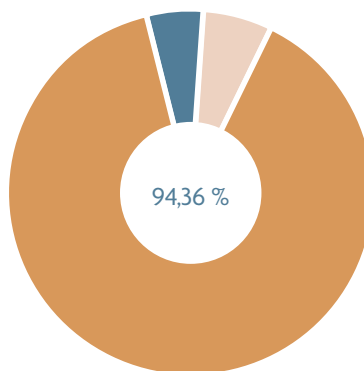
Taux d'Occupation Financier ⁽⁶⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



1^{er} trimestre 2026

- Locaux occupés : **88,90 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **5,25 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : -
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : **5,85 %**



2^{ème} trimestre 2026

- Locaux occupés : **90,80 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **3,56 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : -
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : **5,64 %**

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)
30.04.2026	271	207,00 €	229,77 €
29.05.2026	223	200,00 €	222,00 €
30.06.2026	1 444	207,00 €	229,77 €
Total	1 938 parts	206,19 €	228,88 €

853 parts en attente de retrait au 30 juin 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2^{ème} trimestre 2026. (sous réserve de transactions portées à notre connaissance ultérieurement à la date de publication du présent BTI)

Évolution du capital ⁽¹²⁾

Nominal de la part : 153 €

	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026
Nombre de parts			377 131		
Capital social			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 31 juillet 2026

Lundi 31 août 2026

Mercredi 30 septembre 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 plus de 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.

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 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 (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 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 24 juin 2026 avec un quorum de 294 %. L'ensemble des résolutions à caractère ordinaire présentées a été adopté (à une majorité de 91,94 % à 99,04 %).

Le Conseil de Surveillance composé de huit (8) membres a été renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur douze (12) associés dont les candidatures ont été recevables conformément à l'article 21.2 des statuts en vigueur, se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années,

1 - ont été reconduits les mandats des membres suivants sortants, à savoir :

- Madame Hélène KARSENTY,
- Monsieur Xavier NICOLAS,
- Monsieur Vincent DEFREYN,
- Monsieur André SUTEAU,
- Madame Fanchon MARQUET,
- Monsieur Jean-Yves DAVID,
- la SAS LINGUET 1898 ;

2 - a été élu un (1) associé, à savoir :

- Monsieur Pascal SCHREINER.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Henri TIESSEN pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

Plus d'informations

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



Photo couverture :

114 Boulevard Jean Labro MARSEILLE (13)
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.

COMMUNICATION DE VOTRE CONSEIL DE SURVEILLANCE

SCPI CAPIFORCE

— Réservée aux associés —

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés lors d'un événement particulier

NOTEZ NOTRE MESSAGERIE : presidencecs.capiforce@gmail.com

Chers coassociés,
cette lettre vous parvient car nous n'avons pu vous joindre par mail

TOUS LES CLIGNOTANTS 2026 DE NOTRE SCPI SONT AU VERT

- ✓ **TOF** : Taux occupation financier = 94,15 %
- ✓ **Taux encaissement des loyers** : 98,06 %
- ✓ **Maintien** de la valeur de notre patrimoine : rare en cette période
- ✓ **Stabilité** de la distribution de notre dividende depuis plus de 5 ans : 16€ pour 2025
- ✓ **Taux de distribution 2025** : 7,36 % — excellent
- ✓ **Réserves équivalentes à 27 mois**, paramètre exceptionnel en cette période où la plupart des gérants y puisent pour compenser les résultats défaillants
- ✓ **Remboursement de 50 % de notre ligne de trésorerie (5 M€)** qui a permis, en 2020, l'achat de 4 messageries occupées à 100 % avec un rendement de 6 %
- ✓ **Renégociation de la ligne de trésorerie** avec un coût maîtrisé autour de 3,95 %
- ✓ **Arbitrages importants en vue en 2026** qui nous libèreront de quelques actifs difficiles à relouer ou générant des créances douteuses, et nous permettront de rembourser à hauteur de 60 % notre ligne de trésorerie et de réinvestir le solde.

Dans sa catégorie, notre SCPI CAPIFORCE est l'une des meilleures de la Place : son marché des parts, qui ne dépend que de la confiance en l'économie, ne s'est pas effondré comme beaucoup — il tend même à se hausser. Le marché secondaire continue d'être animé, la valeur de la part remonte peu à peu, avec un carnet d'ordres vendeur de moins en moins fourni. Les associés sont confiants pour Capiforce et ne vendent pas leurs parts. Seules souvent restent les successions notariales.

207 €

Cours de la part au 30/06/2026

229,77 €

Frais inclus — associés < 5 ans

222,32 €

Frais inclus — associés > 5 ans

Rappel utile et fait unique dans les 132 SCPI de France : en son temps, le Conseil a ramené les commissions d'achat des associés de plus de 5 ans d'ancienneté à 2,4 % au lieu de 6 % !! La taxe de 5 % est à ajouter. ***Une prime à la fidélité !***

Donc AVIS à ceux qui cherchent à compléter une retraite ou une future retraite qui va rétrécir.

Assemblée Générale du 24 juin 2026

Sur l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes 2025, qui s'est tenue le 24 juin 2026 et qui constitue le seul moment où les associés peuvent donner leur appréciation sur la gestion de votre SCPI CAPIFORCE, celle-ci n'a recueilli que 29,43 % de participation.

Participation à l'Assemblée Générale du 24 juin 2026 : **29,43 % — C'est peu !**
Et votre vote en « nom propre » à sa Présidente ou à l'un des membres du Conseil de surveillance est indispensable pour marquer le poids des associés !

Cela laisse entendre que plus de 70 % n'ont pas voté :

- Soit parce qu'ils n'ont pas répondu au mail de Fiducial les invitant à un vote par internet
- Soit qu'ils attendaient toujours le rapport papier avec le bulletin de vote

Nous remercions les non-votants de nous donner la raison de leur absence en communiquant via la messagerie presidencescs.capiforce@gmail.com, nous pourrions tenter de faire rectifier si une clarification s'imposait.

Néanmoins, toutes les résolutions ont été approuvées autour de 98 % !

Satisfaisant aux conditions de candidatures des statuts, les 7 candidats en renouvellement aux postes de membres du Conseil de Surveillance ont été réélus, avec M. Pascal Schreiner.

Le 1er Conseil de Surveillance qui a suivi cette AGO du 24 juin 2026 a réélu, à l'unanimité, Mme Hélène Karsenty, Présidente du Conseil de Surveillance.

Mme Karsenty les a remerciés chaleureusement en précisant qu'avec leur appui et leur implication, elle s'attachera à surveiller la stabilité et à tenter d'activer, comme chaque année, la progression de notre SCPI CAPIFORCE, car nous vous rappelons que même s'il peut se faire communiquer tout document, le Conseil de Surveillance n'a qu'un pouvoir consultatif : la gestion est dévolue uniquement à Fiducial Gérance.

Dans l'attente de vous retrouver par lettre ou mail, nous vous souhaitons une belle continuation et un bel été.

Avec nos sentiments dévoués,

Pour le Conseil de Surveillance, le 8 juillet 2026
Mme Hélène Karsenty — Présidente du Conseil de Surveillance
presidencescs.capiforce@gmail.com

* Cette communication est réservée aux seuls associés, toute reproduction, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'autorisation préalable du Conseil.