

CAPIFORCE



Rapport annuel 2023

 FIDUCIAL
GÉRANCE

 Portail-SCPI.fr

www.fiducial-gerance.fr

 Fortuny

CAPIFORCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 57 701 043 €
317 287 019 R.C.S NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n°23-11 du 17 octobre 2023 portant sur la note d'information.

Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024

Exercice 2023

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax. 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Hélène KARSENTY, Présidente

Jean-Yves DAVID

Vincent DEFREYN

Société LINGUET 1898, prise en la personne de M. Eric ROLLET

Fanchon MARQUET

Xavier-Charles NICOLAS

André SUTEAU

Henri TIESSEN

Commissaire aux Comptes

EXPERIAL AUDITORS

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
représentée par Sylvie CASTEL-SAMES

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A. - Département « Securities Services »

29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Chers Associés,

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

L'immobilier de commerces a été globalement actif en 2023 avec une hausse généralisée de la fréquentation, notamment dans les centres villes (+11,2 %). De nouvelles tendances de consommation s'installent à l'instar de la recherche d'économies ou des préoccupations environnementales. Le commerce physique poursuit ainsi sa transition, intégrant les changements structurels des pratiques de consommation, avec un nombre de nouveaux projets toujours en baisse et une insertion différente du tissu urbain. L'année 2023 aura permis aux commerces de centres villes de retrouver leurs flux piétons portés par le poids des villes moyennes et des grandes villes. Cette tendance devrait se prolonger une grande partie de l'année 2024.

Concernant les bureaux, l'année 2023 aura été sans surprise une année de renforcement de la fragmentation des marchés franciliens marquant le déséquilibre entre des marchés centraux sous-offreurs et des secteurs périphériques sur-offreurs. La chute de la demande placée ne fait que renforcer la recherche de centralité pour les utilisateurs. La baisse de l'inflation couplée à la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. La correction des valeurs a permis de retrouver un point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

Pour les locaux d'activité et le secteur de la logistique, le rééquilibrage géographique du marché a été caractéristique de l'année écoulée, marquée par la progression de l'offre disponible. On constate néanmoins une tendance de fond qui exerce une pression sur les valeurs locatives qui ont connu des hausses de loyer particulièrement élevées, notamment sur certains marchés sous-offreurs. En 2024, la dynamique du marché devrait se maintenir car les utilisateurs poursuivent l'optimisation de leurs coûts immobiliers pour accompagner les transformations profondes de leur modèle d'affaires.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est maintenu à un niveau supérieur à 95 %.

La SCPI CAPIFORCE affiche sur l'exercice 2023 une distribution de 15,18 € par part. Le report à, quant à lui, progressé avec une reconstitution incrémentale de la mise en réserve.

Le taux de distribution s'établit à près de 7 % sur l'exercice 2023 et son TRI 20 ans s'élève à 12,66 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2023

Valeur hors droits du patrimoine ⁽¹⁾	111,6 M€
Nombre de parts	377 131
Nombre d'associés	3 332
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	262,19 €
Valeur de reconstitution par part	306,91 €
Prix d'achat au 29 décembre 2023 ^{(2) (3)}	227,55 €
Prix de vente au 29 décembre 2023 ^{(2) (3)}	205,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Y compris 1,4 M€ de titres de participation Unicep France 2 et Unidelta.

⁽²⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de parts sur le marché secondaire telle que fixée par l'article 20.2 des statuts.

⁽³⁾ Date de la dernière confrontation mensuelle de CAPIFORCE.

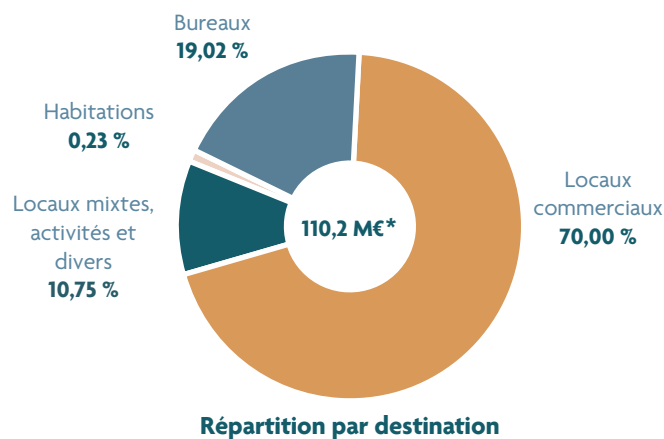
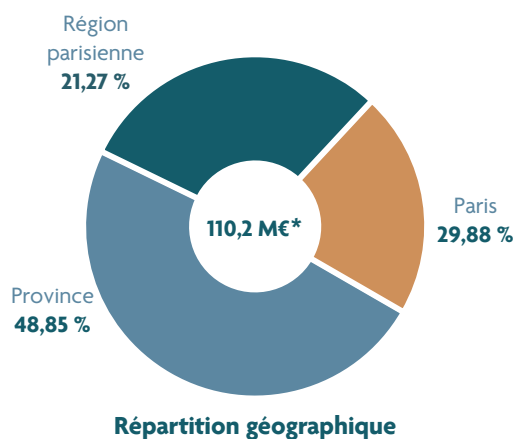
Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	94
Valeur vénale hors droits des placement immobiliers	110 170 000 €
Taux d'occupation financier annuel	97,38 %
Loyers quittancés HT	8 196 545 €

Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	21,73 €	Charges non récupérables	0,43 €
		Charges d'exploitation	4,44 €
		Charges financières	1,84 €
Produits financiers	0,28 €	Résultat net	15,61 €
Résultat exceptionnel	0,31 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



* Le montant de 110,2 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.

CAPIFORCE

Classification SFDR	Article 6 ⁽⁴⁾
Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2023	15,18 € / part
TRI 10 ans 2023 ⁽⁵⁾	3,42 %
Taux de distribution 2023 ⁽⁶⁾	6,81 %

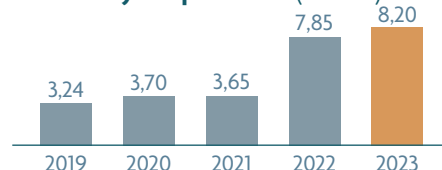
⁽⁴⁾ Les fonds classés article 6 sont ceux qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable.

⁽⁵⁾ Source IEIF

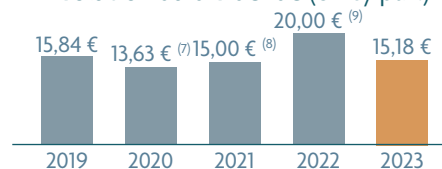
⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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 (frais et droits inclus).

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

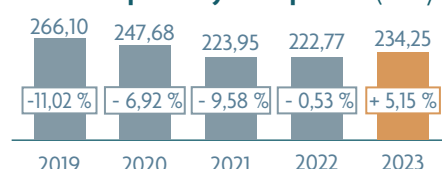


⁽⁷⁾ Dont 4€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

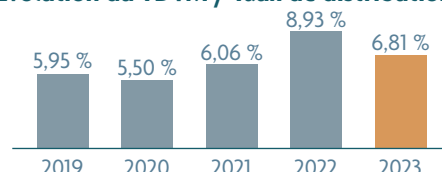
⁽⁸⁾ Dont 1€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

⁽⁹⁾ 5€ de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion

Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)



Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽¹⁰⁾



⁽¹⁰⁾ TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2023 - 2024	page 6
Conjoncture immobilière : 2023 - 2024	page 7
Les SCPI en 2023	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 18
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	page 20
Présentation des comptes annuels	page 22
Annexe aux comptes annuels	page 26
Rapport du Conseil de Surveillance	page 35
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 37
Projet de texte des résolutions	page 40



Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : une nouvelle ère

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m² placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m², -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m² (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1^{ère} couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1^{ère} couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m² étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : presque à l'arrêt

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

Rendements : jusqu'où la remontée ?

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Volumes en berne

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décline autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

Prix de vente : descente amorcée

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décline pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1^{er} semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

Ventes en bloc : des nuages à l'orage

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux que constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

Le marché des SCPI

Après un bon 1^{er} trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2^{ème} trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

Le marché secondaire, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3^{ème} trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La capitalisation des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPCI Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme ;
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination ;
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlednext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2023, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice notamment, en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivie de l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Constatation des valeurs de réalisation et de reconstitution,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation,

Aucun mandat des membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Autorisation d'emprunts :

Concernant l'autorisation d'emprunts, nous vous rappelons qu'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.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au 31 décembre 2023, l'endettement représente 10,53 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par votre SCPI.

Cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 30 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Allocation d'une commission sur les arbitrages et les réemplois d'actifs :

Concernant l'allocation d'une commission sur les arbitrages et le réemploi d'actifs, nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2023, autorisation a été donnée pour l'allocation :

- d'une commission sur les arbitrages d'un montant de **1,25 % H.T.** du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI,
- d'une commission de réemploi d'un montant de **1,25 % H.T.** du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI,

et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Allocation d'une commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens (P.G.E.) :

Concernant l'allocation d'une commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens (P.G.E.) excluant tous autres travaux, nous vous rappelons qu'aux termes de la quatorzième (14^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, ladite commission a été mise en place au taux de **2 % H.T.** sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou de gros entretiens (PGE) et que sa perception par la Société de Gestion fera l'objet d'un suivi attentif de la part du Conseil de Surveillance. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Allocation d'un budget au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques :

Concernant l'allocation d'un budget au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, le montant du budget alloué a été augmenté de 3 000 € pour être porté à 10 000 € et ce, à compter du 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire. Votre attention est attirée sur le fait que ledit budget n'a pas été utilisé jusqu'à présent. Nous vous proposons d'étendre son champ d'application à toute consultation diverse sollicitée par le Conseil de Surveillance.

Allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance :

Concernant l'allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, autorisation a été donnée pour l'allocation d'un budget d'un montant de 9 000 € et ce, sur le fondement de l'article 21.6 des statuts jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point. Votre attention est attirée sur le fait que ledit budget utilisé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 représente 2 933 euros.

Jetons de présence :

Concernant le versement annuel des jetons de présence, il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2023, le montant global annuel versé s'est élevé à 19 090 euros. Nous vous proposons de fixer ledit montant, à compter de l'exercice 2024, à 21 000 euros.

Il est également proposé d'autoriser le remboursement des frais de déplacement à tout conseil externe dont la présence serait sollicitée par les membres du Conseil de Surveillance.

Rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance :

Concernant la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2023, celle-ci a été fixée à 3 000 euros jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Point sur la durée du mandat de FIDUCIAL Gérance :

Concernant le mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, nous vous rappelons qu'aux termes de la treizième (13^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, ledit mandat a été renouvelé au titre de cinq (5) exercices dont celui de l'exercice 2021, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec 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.

L'Assemblée Générale 2024 sera tenue **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX**.

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital souscrit s'élève à 57 701 043 € et est composé de 377 131 parts au nominal de 153 €.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} semestre 2023	-	-	-
2 ^{ème} semestre 2023	211,04 €	234,25 €	2 392
Total année 2023	211,04 €	234,25 €	2 392

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession

Au total, ce sont donc 2 392 parts (0,63 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2023, 5 185 parts sont en attente de cession.

Marché des parts année 2023

Sur l'ensemble du marché, 2 392 parts ont été échangées (soit 0,63 % du nombre total des parts).

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2023, 194 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation des parts

Durant l'exercice 2023, ce sont 3 412 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (19 dossiers représentant 2 970 parts) et de donations (7 dossiers représentant 442 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

Votre SCPI a vendu sa quote-part indivise dans le Centre commercial des Hauts-de-Clamart (92), au profit d'une Société Publique Locale, pour un prix de 5 740 K€ net vendeur, légèrement inférieur à la valeur d'expertise (-2 %) ainsi qu'à la valeur nette comptable (-6 %). Cette cession a été signée en anticipation d'une expropriation, qui aurait sans doute abouti à un moins bon résultat.

Par ailleurs, postérieurement à la clôture, CAPIFORCE a cédé deux actifs secondaires, à Cherbourg (50) et Mantes-la-Jolie (78), pour un prix cumulé de 775 k€, supérieur de 12 % à leur dernière valeur d'expertise mais très inférieur à leur VNC (-37 %, en raison d'un prix d'acquisition trop élevé pour Mantes-la-Jolie).

En outre, votre SCPI devrait bientôt réitérer la vente du site vacant de Tourcoing (59) à un promoteur national, les conditions suspensives étant désormais remplies.

Enfin, CAPIFORCE travaille sur d'autres arbitrages d'actifs non stratégiques comme ceux de Trignac (44) et Voisins-le-Bretonneux (78).

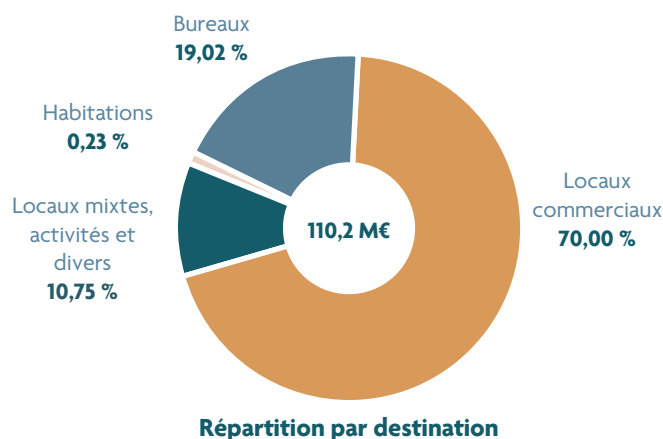
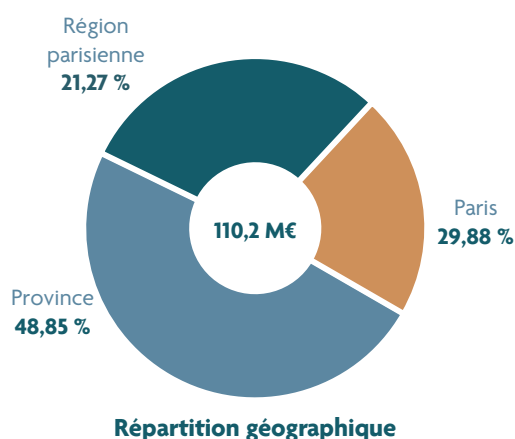
Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a étudié avec prudence de nouveaux dossiers d'investissement, sans toutefois acter d'acquisitions, les conditions requises en termes de rendement n'ayant pas été remplies.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre Société est composé de 94 immeubles sur une superficie totale de 55 682 m². Pour rappel, ce patrimoine est décomposé entre les 68 immeubles historiques (24 843 m²) détenus par la SCPI ex-CAPIFORCE PIERRE (avant la fusion) et les 26 immeubles (30 839 m²) provenant de la SCPI ex-ATLANTIQUE PIERRE 1.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



* Le montant de 110,2 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.

Valeur vénale du patrimoine

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant.

L'expert immobilier a procédé à la valorisation des actifs par application de deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché, en retenant, in fine, la valeur vénale obtenue par capitalisation du revenu net.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2023 s'établit à 111 617 K€ hors droits. Ce montant comprend également les titres de participations détenus dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta pour une valorisation totale de 1 447 K€ hors droits. Sur un an, la valorisation globale du patrimoine enregistre une évolution de -11 318 K€ (-9,21 %). A périmètre constant, hors prise en compte de la cession de l'actif de Clamart intervenue en 2023, la variation de la valeur vénale du patrimoine sur un an est de -5 265 K€ hors droits (-4,34 %).

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activités €	Locaux d'habitation €	Totaux €
Paris	3 570 000	29 100 449	0	249 551	32 920 000
Région parisienne	3 600 315	17 168 039	2 661 646	0	23 430 000
Province	13 781 175	30 853 825	9 185 000	0	53 820 000
Totaux €	20 951 490	77 122 313	11 846 646	249 551	110 170 000

En outre, les participations non contrôlées dans deux SCPI sont valorisées pour un montant global de 1 447 K€ au 31/12/2023, se décomposant comme suit :

- 166 parts d'Unicep France 2 pour une valeur estimée de 531 K€,
- 920 parts d'Unidelta pour une valeur estimée de 915 K€.

Une dotation complémentaire de la provision pour dépréciation a été constatée au cours de l'exercice 2023 pour un montant de 198 K€, portant le total de la provision pour dépréciation à 381 K€.

Ce réajustement est lié à un repli de la valorisation de ces deux participations.

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile suite notamment à la pandémie de la COVID-19 suivie du conflit russo-ukrainien, le volume des loyers quittancés est passé de 7 846 K€ en 2022 à 8 196 K€ en 2023, soit une légère hausse de 350 K€ (+ 4,46 %).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment de l'impact de la location de deux lots sur les Angles, d'un plateau de bureaux sur Marseille ainsi que sur St Herblain et ce malgré la vente de l'actif de Clamart.

La SCPI CAPIFORCE comporte dorénavant 149 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 15,12 % du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2023, les surfaces suivantes représentant 776 m² ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- un plateau de bureaux à Grand Ecran Marseille (360 m²),
- Divers locaux commerciaux (80 m² rue St Maur à Paris, 108 m² à Clichy, 88 m² bd Malesherbes à Paris, 67 m² aux Angles, 45 m² rue Augereau à Paris, 28 m² à Clamart, l'ensemble des surfaces a été reloué.

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 1 032 m² (représentant un loyer annuel global de 227 K€ HT).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur l'année 2023, s'élève à 97,38 % en ligne avec le TOF moyen constaté en 2022.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

20 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 20 % du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé aux locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

58 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarées sur OPERAT soit 90,63% des locataires concernés. ■

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2023	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	97,99 %	97,31 %	97,09 %	97,14 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 ^{ème} trimestre	97,01 %	97,14 %
TOF annuel moyen	97,44 %	97,38 %

Provisions pour créances douteuses

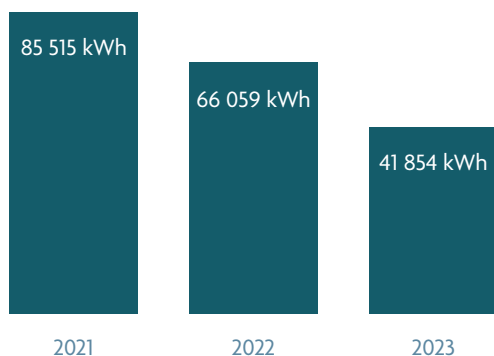
Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 123 K€, soit une hausse de 246 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (877 K€).

Les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 460 K€. Ce montant est réparti sur divers immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : avenue de la Convention à Bonneuil-sur-Marne (94), centre commercial Grand Angles aux Angles (30) et boulevard Voltaire à Paris 11 (75).

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2023 fait ressortir une perte nette consolidée limitée à concurrence de 74 K€.

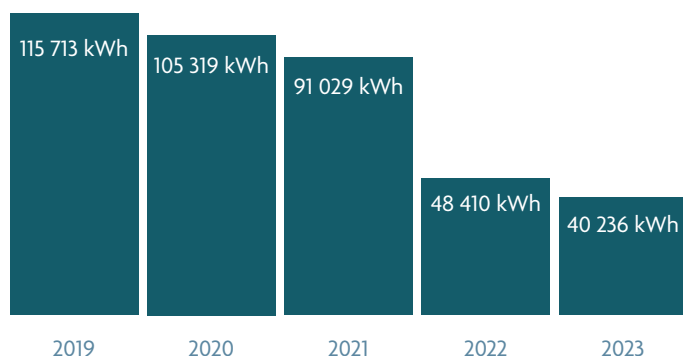
GRAND ECRAN - 11 Avenue André Roussin à MARSEILLE 13016

Baisse de 51% de nos consommations entre l'année 2021 et l'année 2023.



BERLIN VITROLLES - 12 Rue de Berlin à VITROLLES 13127

Baisse de 65% de nos consommations entre l'année de référence et l'année 2023.



Travaux

Un montant global de 2 194 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, le montant des travaux pour grosses réparations réalisées au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 32 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretien (PGE).

Par ailleurs, un montant de 382 K€ de travaux d'entretien courant a été comptabilisé directement en charges immobilières. Ces travaux portent principalement sur l'actif de Marseille Grand Ecran avec la rénovation du hall pour 52K€, la réfection du plateau du 1^{er} étage pour 67 K€ ainsi que le remplacement de la climatisation de ce lot pour 71 K€ afin d'accueillir un nouveau locataire, et également sur un actif situé à Tourcoing (59), pour un montant de 40 K€ afin d'obtenir tous les accès, avec la réfection de la climatisation pour 27 K€ rue G.Boisseau à Clichy dans le cadre de l'arrivée d'un nouveau locataire. Divers travaux votés en assemblées générales ont été réalisés : 7 K€ pour le ravalement de façade à St Herblain, 27 K€ porte sur la réfection des enrobés de Rambouill et 30 K€ pour la réfection de la couverture et le ravalement av d'Argenteuil à Asnières, 10 K€ pour le ravalement de la rue de la Jonquière à Paris et 18 K€ pour des travaux de ravalement av. S. Bolivar à Paris.

Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2023 ont concerné le site de Roncq (réfection toiture : 506 K€), de Vitrolles (réfection toiture : 400 K€), de Strasbourg rue de Bastia (réfection toiture : 312 K€), de St Herblain (remplacement CVC : 266 K€), de Marseille (climatisation hall et lots vacants : 124 K€), de Bernay (rechapage de la toiture : 54 K€), d'Evreux (remise en état toiture : 78 K€), de Sensive Nantes (installation de bornes électriques : 28 K€), et de Boulogne (Point du Jour) avec un remplacement des menuiseries extérieures. L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 1 780 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023 :

Le résultat net de CAPIFORCE ressort à 5 885 K€ à fin 2023, soit un léger repli de -159 K€ (-2,6 %) par rapport à fin 2022.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 7 670 K€ à fin 2023, soit une hausse de +992 K€ (+14,9 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Loyers : les loyers sont en hausse de +350 K€ (+4,5 %) sur un an, à 8 197 K€ à fin 2023, essentiellement liée au mécanisme de l'indexation ;
- Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : baisse globale de 648 K€ sur un an, essentiellement liée à la dotation des travaux PGE : reprise nette des provisions à hauteur de 316 K€ sur l'exercice 2023, contre une dotation nette complémentaire de 477 K€ sur l'exercice 2022. Cet impact a été partiellement atténué par une hausse de 152 K€ des charges d'entretien du patrimoine locatif, à 383 K€ sur l'exercice 2023 ;

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à 6 355 K€ fin 2023, soit +152 K€ sur un an (+2,4 %). À noter, sur l'exercice 2023, une dotation nette complémentaire à concurrence de 26 K€ des provisions pour créances douteuses, ainsi qu'une perte nette sur créances irrécouvrables à hauteur de 74 K€. Pour rappel, au cours de l'exercice 2022, une reprise nette des provisions pour dépréciation des créances douteuses et créances irrécouvrables avait été comptabilisée pour un montant de 396 K€. Nous noterons également la comptabilisation sur l'exercice 2023 d'une provision à hauteur de 300 K€ relative au risque de contentieux avéré portant sur un locataire (Bellugeon) exploitant des locaux situés à Voisins-le-Bretonneux (78), suite à l'assignation de la part du syndic de copropriété.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 588 K€ en 2023, contre une charge nette de 191 K€ en 2022, soit un impact de -397 K€ sur le résultat de la SCPI. Cette évolution s'explique principalement par la hausse des charges d'intérêts (+159 K€) liées aux emprunts souscrits au Crédit du Nord par l'ex-ATP1 et au LCL par l'ex-CAPIFORCE PIERRE, ainsi que par la comptabilisation d'une dotation complémentaire de la provision pour dépréciation des titres de participations détenus, à hauteur de 198 K€, contre une reprise de 54 K€ en 2022.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 15,61 € par part.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève à 15,18 € par part, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 9,27 € par part.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élève ainsi à 6,81 %, contre 8,93 % l'an passé. Pour rappel, le dividende distribué au titre de l'exercice 2022 incluait 5,00 € par part versés aux Associés historiques de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, au titre des plus-values réalisées sur cession d'actifs, avant fusion avec la SCPI ATLANTIQUE PIERRE.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,42 % sur dix ans et à +8,06 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux d'habitation	Totaux
Paris	3,24%	26,41%	0,00%	0,23%	29,88%
Région parisienne	3,27%	15,58%	2,42%	0,00%	21,27%
Province	12,51%	28,01%	8,34%	0,00%	48,85%
Totaux	19,02%	70,00%	10,75%	0,23%	100,00%

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 9 décembre 1982

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2019	28 133 334 €	Néant	183 878	1 734	Néant	266,40 €
2020	28 133 334 €	Néant	183 878	1 744	Néant	242,55 €
2021	28 133 334 €	Néant	183 878	1 795	Néant	222,11 €
2022	57 701 043 €	Néant	377 131 ⁽³⁾	3 332	Néant	233,10 € ⁽²⁾
2023	57 701 043 €	Néant	377 131	3 332	Néant	234,25 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur

⁽²⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur au 29 juillet 2022, date de la dernière confrontation mensuelle de CAPIFORCE PIERRE avant fusion

⁽³⁾ Nominal de la part maintenu à 153 € et création de 193 253 nouvelles parts dans le cadre de la réalisation de l'opération de fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2019	1 268	0,69 %	0	1 mois	10 418 €
2020	977	0,53 %	919	1 mois	6 988 €
2021	2 530	1,37 %	778	1 mois	19 345 €
2022	2 580	0,68 %	0	Néant	19 540 €
2023	2 392	0,63 %	5 185	1 mois	16 955 €

Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2023, à 15,18 € par part (aucun versement au titre de la plus-value sur cession d'actif n'a été réalisé). Sur cette base, le taux de distribution 2023 s'établit à 6,81 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 222,77 €).

Sur plusieurs années, l'indicateur financier utilisé est le Taux Interne de Rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 8,06 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,84 €	13,63 €	15,00 €	15,00 € + 5,00 € ⁽²⁾	15,18 €
dont % des revenus non récurrents ⁽³⁾	0 %	29,34 %	6,67 %	25 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	260 €	240 €	218,51 €	200,10 €	210 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	266,10 €	247,68 €	223,95 €	222,77 €	234,25 €
Taux de distribution ⁽⁴⁾	5,95 %	5,50 %	6,06 %	8,93 %	6,81 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	7,70 €	4,72 €	5,05 €	8,84 €	9,27 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ 5 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

⁽³⁾ 4,00 € en 2020, 1,00 € en 2021 et 5,00 € en 2022 aux Associés de ex-Capiforce Pierre au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

⁽⁴⁾ TDVM de 2019 à 2020.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

⁽⁵⁾ Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,60	95,34%	20,10	99,42%	19,87	93,45%	20,80	91,92%	21,73	96,58%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,45	2,45%	0,37	1,83%	1,25	5,86%	0,39	1,73%	0,28	1,26%
Produits divers	0,41	2,21%	-0,25	-1,25%	0,15	0,69%	1,44	6,35%	0,49	2,16%
Total	18,46	100,00%	20,22	100,00%	21,26	100,00%	22,63	100,00%	22,50	100,00%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,41	7,64%	1,55	7,68%	1,56	7,36%	1,81	8,00%	1,88	8,35%
Autres frais de gestion	1,12	6,08%	1,49	7,36%	1,01	4,77%	1,86	8,20%	0,51	2,26%
Entretien du patrimoine	1,98	10,72%	0,11	0,52%	0,75	3,51%	0,72	3,17%	1,10	4,89%
Charges financières	0,69	3,64%	1,62	8,00%	1,71	8,03%	0,90	3,97%	1,84	8,19%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,49	2,44%	1,52	7,17%	1,21	5,33%	1,62	7,19%
Sous-total charges externes	5,20	28,09%	5,26	26,00%	6,55	30,82%	6,49	28,67%	6,95	30,88%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,05	0,22%	0,04	0,17%
Provisions nettes ⁽³⁾	0,40	2,17%	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%	0,15	0,66%	0,23	1,00%
Sous-total charges internes	0,40	2,17%	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%	0,20	0,88%	0,26	1,17%
Total	5,60	30,26%	10,28	50,83%	6,25	29,40%	6,69	29,56%	7,21	32,05%
Résultat courant	12,86	69,74%	9,94	49,17%	15,01	70,60%	15,94	70,44%	15,29	67,95%
Résultat exceptionnel			0,01	0,07%	-0,06	-0,28%	0,08	0,35%	0,31	1,40%
Résultat net	12,86	69,74%	9,96	49,25%	14,95	70,32%	16,02	70,79%	15,61	69,35%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-2,98		0,33	1,62%	0,95	4,48%	1,03	4,55%	0,43	1,89%
Revenus distribués ⁽¹⁾	15,84	88,60%	9,63	47,63%	14,00	65,85%	15,00	66,28%	15,18	67,46%
Distribution nette de plus-value			4,00		1,00		5,00	22,09 %		
Revenus distribués globaux	15,84	85,81%	13,63	67,41%	15,00	70,55%	20,00	88,37%	15,18	67,46%

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	87 247 680		87 247 680
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	5 320 761	-3 566 034	1 754 728
+ Cessions d'immeubles	21 854 267	6 093 500	27 947 767
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-130 290 806	-1 780 353	-132 071 159
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-2 148 022		-2 148 022
- Frais d'acquisition non récupérables			
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-679 811	24	-679 787
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 902 060	-432 463	3 469 597
Sommes restant à investir	-14 793 871	314 674	-14 479 197

Tableau 7 - Stock de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs

	Total au 31/12/2022	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2023	Total au 31/12/2023
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	3 902 060	0	-4 357 *	3 897 703
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs	0	-428 106 **	0	-428 106
Total	3 902 060	-428 106	-4 357	3 469 597

* Régularisation de frais liés à la cession partielle de locaux à usage principal d'activité situés à Voisins-le-Bretonneux (78), intervenue à la toute fin de l'exercice 2022. Pour rappel, cette cession avait généré une plus-value ;

** Moins-value liée à la cession de l'actif "Les Hauts de Clamart" (92), qui était détenu en quote-part à hauteur de 35 % par votre SCPI.

Tableau 8 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	11					27	12					373
Montant des factures en €	756	5 240	-235	985	36 234	42 224	-258 060	81 316	14 445	-25 466	1 823 130	1 893 424
Pourcentage des achats de l'exercice	0,02%	0,10%	0,00%	0,02%	0,72%	0,84%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-2,24%	0,71%	0,13%	-0,22%	15,83%	16,44%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales ⁽¹⁾ (en m ²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) ⁽²⁾
99 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES SUR SEINE	juil. 1983	71	Commerce	141 613
191 rue Gallieni - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	août 1983	60	Commerce	34 947
5 rue Augereau - 75007 PARIS	oct. 1983	45	Commerce	85 662
118 rue de la Croix Nivert - 75015 PARIS	déc. 1983	95	Commerce	81 068
56 boulevard Diderot - 75012 PARIS	juin 1984	45	Commerce	56 347
78 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	juil. 1984	137	Commerce	127 370
167 avenue Gambetta - 75020 PARIS	sept. 1984	286	Commerce	284 667
9 Bis rue Boileau - 75116 PARIS	janv. 1985	30	Commerce	45 735
13 rue Poirier de Narçay - 75014 PARIS	juin 1985	83	Commerce	60 491
20 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	avr. 1986	110	Commerce	57 168
55 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	mars 1987	219	Commerce	183 069
95 avenue de la Marne - 92600 ASNIERES SUR SEINE	mai 1988	307	Commerce	264 431
105 rue de l'Ardèche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Local d'activité	347 554
11-17 rue des Tilleuls - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	nov. 1988	712	Local d'activité	503 553
67 rue de la Jonquière - 75017 PARIS	juin 1991	145	Commerce	251 627
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
150-158 rue de Lille - 59200 TOURCOING	nov. 1991	3 425	Local d'activité	382 595
40 rue de Prony - 75017 PARIS	nov. 1991	30	Commerce	158 967
13 rue Linné - 75005 PARIS	déc. 1991	84	Commerce	271 170
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	déc. 1991	80	Commerce	116 679
100 rue Legendre - 75017 PARIS	déc. 1991	46	Commerce	199 469
82/84 bld des Batignolles - 75017 PARIS	janv. 1992	105	Commerce	403 990
22 rue Monnier - 75009 PARIS	févr. 1992	67	Commerce	99 092
43 rue Laffitte - 75009 PARIS	avr. 1992	45	Commerce	211 503
37/39 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 1992	35	Commerce	296 587
98/100 rue Simon Bolivar - 75019 PARIS	sept. 1992	60	Commerce	130 344
41 rue de Poitou - 75003 PARIS	juin 1994	43	Commerce	130 842
28 Place de l'Europe - 92500 RUEIL MALMAISON	oct. 1995	273	Commerce	1 170 000
111 rue Anatole France - 69100 VILLEURBANNE	févr. 1997	218	Commerce	440 100
156 rue Gambetta - 92150 SURESNES	oct. 1997	96	Commerce	280 000
17 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	nov. 1998	303	Bureau	2 000 000
19 rue Washington - 75008 PARIS	nov. 1998	120	Commerce	600 000
8/10 rue d'Aguesseau - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	déc. 1998	190	Commerce	675 000
rue Georges Boisseau - 92110 CLICHY - LA GARENNE	mai 1999	108	Commerce	300 000
89 boulevard Montparnasse - 75006 PARIS	juin 1999	93	Commerce	800 000
17 rue de Paradis - 75010 PARIS	mars 2004	257	Commerce	425 390
27 avenue Félix Viallet - 38000 GRENOBLE	juin 2004	38	Commerce	95 000
48 rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	juin 2004	54	Commerce	213 000
12 rue du Vieux Marché - 67000 STRASBOURG	juin 2004	42	Commerce	310 000
90 avenue de la République - 75011 PARIS	juin 2004	37	Commerce	150 000
22 avenue de Flandre - 75019 PARIS	juin 2004	65	Commerce	220 000
81 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	oct. 2013	88	Commerce	720 000
5 place Saint Sébastien - 58000 NEVERS	déc. 2013	92	Commerce	445 000
57 rue de la République - 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	déc. 2013	65	Commerce	440 000
17 rue des Blancs Manteaux - 75004 PARIS	mars 2014	62	Commerce	572 500

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²) ⁽¹⁾	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) ⁽²⁾
20 rue de la Verrerie - 75004 PARIS	mars 2014	70	Commerce	390 000
24 rue de la Boétie - 75008 PARIS	juil. 2014	57	Commerce	740 000
40 rue Richer - 75009 PARIS	janv. 2015	113	Commerce	906 000
24 rue Saint Sulpice - 75006 PARIS	mai 2015	69	Commerce	3 826 116
1 rue Trétaigne - 75018 PARIS	mars 2016	222	Commerce	877 290
45 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 2016	136	Commerce	978 600
6 rue de Clignancourt - 75018 PARIS	juil. 2016	255	Commerce	1 626 500
5 et 7 avenue du Général de Gaulle - 94160 ST MANDE	sept. 2016	712	Bureau	3 028 844
4 rue Gambetta - 78200 MANTES LA JOLIE	sept. 2016	183	Commerce	896 874
61-63 rue Saint Denis - 92700 COLOMBES	sept. 2016	139	Commerce	862 299
25 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	sept. 2016	65	Commerce	380 613
19 rue Parmentier - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS	sept. 2016	188	Commerce	864 355
89 rue du Faubourg du Temple - 75010 PARIS	nov. 2016	238	Commerce	1 471 946
89 rue Daguerre - 75014 PARIS	mai 2017	80	Commerce	519 963
24 rue Saint Placide - 75006 PARIS	juin 2017	58	Commerce	1 565 015
137 rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	juil. 2017	71	Commerce	1 135 375
10/12/12 Bis rue des Clercs - 38000 GRENOBLE	sept. 2018	966	Commerce	3 207 900
Rue de la Découverte - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	juin 2019	2 193	Local d'activité	2 725 428
2 Rond-Point de l'Europe - 92250 LA GARENNE COLOMBES	sept. 2019	440	Commerce	2 391 575
6 rue de Strasbourg - 33520 BRUGES	janv. 2020	2 286	Local d'activité	2 956 701
12 rue de Berlin - 13127 VITROLLES	janv. 2020	1 883	Local d'activité	2 020 598
2 rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	janv. 2020	1 595	Local d'activité	1 193 490
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ	janv. 2020	2 759	Local d'activité	3 064 506
16 Place de la Paix - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 2022	77	Commerce	230 000
31 Rue du Chemin Vert - 35131 PONT PÉAN	janv. 2022	120	Commerce	180 000
12 Avenue Anatole France - 44570 TRIGNAC	janv. 2022	268	Activité	193 607
43 Rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	janv. 2022	605	Commerce	1 230 000
5 Rue de la Saline - 50100 CHERBOURG	janv. 2022	926	Activité	330 000
5 Rue Freyssinet - 22600 LANGUEUX	janv. 2022	894	Commerce	1 340 000
17 Rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	janv. 2022	570	Commerce	890 000
1 Avenue Tavel - 30133 LES ANGLES	janv. 2022	3 034	Commerce	9 420 000
15 - 33 Rue Le Corbusier - 94000 CRETEIL	janv. 2022	230	Bureau	270 000
11 - 15 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	janv. 2022	4 647	Bureau	6 668 123
Lieudit "Grand Pin" - 82500 BEAUMONT-DE-LOMAGNE	janv. 2022	2 788	Commerce	3 040 000
2 - 4 Rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	janv. 2022	2 110	Commerce	1 506 260
Parc d'activité du Bois Cours - 27300 BERNAY	janv. 2022	1 104	Commerce	1 031 378
67 Avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE COURS SUR LOIRE	janv. 2022	2 714	Commerce	2 020 000
18 Rue de la Petite Sensive - 44300 NANTES	janv. 2022	2 235	Bureau	5 084 352
7 Rue des Boulangers - 68 000 COLMAR	janv. 2022	620	Commerce	2 860 000
8 Avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	janv. 2022	260	Commerce	530 000
75 - 77 Rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	janv. 2022	2 977	Commerce	4 820 000
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	janv. 2022	713	Commerce	936 055
32 Rue de la Liberté - 21000 DIJON	janv. 2022	178	Commerce	1 260 000
18 Avenue de la Convention - 94380 BONNEUIL SUR MARNE	janv. 2022	1 069	Commerce	2 070 000
77 Rue de Paris - 92110 CLICHY	janv. 2022	102	Commerce	420 000
32 - 34 - 36 bis Rue Amiral Linois - 29200 BREST	janv. 2022	787	Commerce	1 640 000
21 - 23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE-SUR- MER	janv. 2022	218	Commerce	340 000
23 - 31 Place d'Armes - 59500 DOUAI - 59500 DOUAI	janv. 2022	264	Commerce	620 000
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 2022	1 328	Bureau	2 706 401
Totaux		55 682		104 123 391

⁽¹⁾ Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

⁽²⁾ Les prix d'acquisition correspondent aux valeurs d'apport pour les ex-actifs issus de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 104 123 391,14	+ 110 170 000,00	+ 108 436 537,86	+ 121 290 500,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 448 200,00		- 1 763 700,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	102 675 191,14	110 170 000,00	106 672 837,86	121 290 500,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 381 401,62	- 381 401,62	- 183 601,62	183 601,62
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	1 446 600,88	1 446 600,88	1 644 400,88	1 644 400,88
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 7 030,43	+ 7 030,43	+ 7 030,43	+ 7 030,43
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 680 745,99	+ 2 680 745,99	+ 2 533 980,87	+ 2 533 980,87
Autres créances	+ 182 984,85	+ 182 984,85	+ 357 167,86	+ 357 167,86
Provision pour dépréciation des créances	- 1 123 190,73	- 1 123 190,73	- 876 753,88	- 876 753,88
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 014 181,63	+ 2 014 181,63		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 312 804,02	+ 1 312 804,02	+ 3 048 442,22	+ 3 048 442,22
Total III (actifs d'exploitation)	5 074 556,19	5 074 556,19	5 069 867,50	5 069 867,50
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	- 300 000,00	- 300 000,00		
Dettes				
Dettes financières	- 13 625 907,07	- 13 625 907,07	- 17 235 128,27	- 17 235 128,27
Dettes d'exploitation	- 751 171,94	- 751 171,94	- 1 396 783,84	- 1 396 783,84
Dettes diverses	- 1 651 121,83	- 1 651 121,83	- 1 608 590,60	- 1 608 590,60
Dettes diverses / Distribution	- 1 497 444,52	- 1 497 444,52	- 1 521 075,67	- 1 521 075,67
Total IV (passifs d'exploitation)	-17 825 645,36	-17 825 645,36	-21 761 578,38	-21 761 578,38
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 3 582,00	+ 3 582,00		
Produits constatés d'avance	- 4 667,31	- 4 667,31	- 2 287,50	- 2 287,50
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 17 166,06	+ 17 166,06	+ 31 390,01	+ 31 390,01
Total V (comptes de régularisation)	16 080,75	16 080,75	29 102,51	29 102,51
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	91 386 783,60		91 654 630,37	
Valeur estimée du patrimoine *		98 881 592,46		106 272 292,51

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Mouvements fusion	Autres Mouvements	31/12/2023
Capital					
Capital souscrit	57 701 043,00				57 701 043,00
Capital en cours de souscription					
Primes d'émission et de fusion					
Primes d'émission ou de fusion	28 825 013,81				28 825 013,81
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 827 832,82			24,45	-2 827 808,37
Ecarts d'évaluation					
Ecarts de réévaluation				721 622,73	721 622,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	721 622,73			-721 622,73	
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés					
Plus-values	3 902 059,87			-4 357,50	3 897 702,37
Moins-values				-428 105,76	-428 105,76
Réserves					
Report à nouveau	2 949 458,42	383 265,36			3 332 723,78
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	6 044 305,81	-6 044 305,81			
Résultat de l'exercice N				5 885 365,14	5 885 365,14
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1	-5 661 040,45	5 661 040,45			
Acomptes sur distribution N				-5 720 773,10	-5 720 773,10
Total général	91 654 630,37			-267 846,77	91 386 783,60

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 754 728
Emprunts et dettes financières divers	
Total	1 754 728

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	252 760
Crédit revolving non tiré au 31/12/2023	0
Total	252 760

Compte de résultat

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	8 196 545,18	7 846 074,24
Charges facturées	1 659 049,21	1 903 292,59
Autres revenus locatifs	10 414,96	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	93 680,60	34 602,41
Reprises de provisions	1 763 700,00	1 287 000,00
Transferts de charges immobilières	78 963,26	
Total I : Produits Immobiliers	11 802 353,21	11 070 969,24
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 659 049,21	1 903 292,59
Travaux de gros entretiens	32 130,98	39 944,05
Charges d'entretien du patrimoine locatif	382 539,93	230 577,89
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	609 933,95	454 923,84
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 448 200,00	1 763 700,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	4 131 854,07	4 392 438,37
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	7 670 499,14	6 678 530,87
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		507 840,29
Divers produits d'exploitation	22,29	8,18
Rentrées sur créances irrécouvrables	97,91	145 240,79
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		22 149,35
Reprises de provision pour créances douteuses	433 777,88	707 734,50
Total I : Produits d'exploitation	433 898,08	1 382 973,11
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	708 856,94	683 274,68
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	191 779,01	700 211,71
Pertes sur créances irrécouvrables	74 395,53	299 164,97
Dotations aux amortissements d'exploitation	14 223,95	18 000,55
Dotations aux provisions d'exploitation	300 000,00	
Dépréciation des créances douteuses	460 210,88	157 547,40
Total II : Charges d'exploitation	1 749 466,31	1 858 199,31
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-1 315 568,23	-475 226,20
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	62 515,03	93 336,00
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	44 385,51	0,64
Reprises de provisions sur charges financières		54 280,00
Total I : Produits financiers	106 900,54	147 616,64
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	497 460,41	338 553,02
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières	197 800,00	
Total II : Charges financières	695 260,41	338 553,02
Résultat financier (C=I-II)	-588 359,87	-190 936,38
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	6 214 611,05	582 911,81
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	6 214 611,05	582 911,81
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	6 095 816,95	550 974,29
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	6 095 816,95	550 974,29
Résultat exceptionnel (D=I-II)	118 794,10	31 937,52
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	5 885 365,14	6 044 305,81
Total Général	18 557 762,88	13 184 470,80

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	20 715 539	20 951 490	20 909 794	22 513 539
Locaux commerciaux	70 005 553	77 122 313	75 367 011	85 765 097
Locaux d'activité	13 364 698	11 846 646	12 122 116	12 752 960
Locaux d'habitation	37 601	249 551	37 617	258 904
Total	104 123 391	110 170 000	108 436 538	121 290 500
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Total				
Total général	104 123 391	110 170 000	108 436 538	121 290 500

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Il est à noter ici que les produits à recevoir liés aux dividendes de titres non contrôlés ont été stoppés au 31/12/2023, s'appuyant sur le fait qu'à la date de l'arrêté des comptes, il n'est pas paru d'information formelles sur le versement des dits dividendes.

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2023 comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées », la valeur estimée du patrimoine au 31 décembre 2023, conformément aux rapports d'expertise établis par les experts indépendants,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénale des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion en date du 31 décembre 2023 sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. L'évaluation est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits, à l'exception d'un actif, pour lequel la valeur vénale hors droits retenue a été déterminée par la Société de Gestion.

En effet, l'actif situé à Tourcoing (59) a fait l'objet d'une promesse de vente sur le quatrième trimestre 2023, raisons pour laquelle il a été jugé préférable d'en revoir la valeur.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : (i) la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net), recoupée avec (ii) la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Il convient de noter que, pour chaque actif, l'expert indépendant a retenu, in fine, la valeur vénale obtenue par la moyenne des deux méthodes de valorisation ci-dessus. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense. Les travaux PGE réalisés au cours de l'exercice ont bien été intégrés dans les états financiers au 31 décembre 2023.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles location

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission ou de fusion

Les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission ou de fusion.

La commission relative au pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens peut être prélevé sur la prime d'émission seule.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Autres informations

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels					
Concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Terrains et Constructions locatives	108 436 537,86	1 780 353,28	6 093 500,00		104 123 391,14
Immobilisations en cours					
Total	108 436 537,86	1 780 353,28	6 093 500,00		104 123 391,14

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives					
Gros entretiens	1 763 700,00	1 448 200,00	1 763 700,00		1 448 200,00
Provisions pour risques et charges					
Total	1 763 700,00	1 448 200,00	1 763 700,00		1 448 200,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2023	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023	1 259 500	-	-	32 131	1 227 369	-
Dépenses sur 2024	395 600	-	1 188 000	-	395 600	1 188 000
Dépenses sur 2025	72 600	-	148 000	-	72 600	148 000
Dépenses sur 2026	36 000	-	112 200	-	36 000	112 200
Dépenses sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses sur 2028	-	-	-	-	-	-
TOTAL PGE	1 763 700	-	1 448 200	32 131	1 731 569	1 448 200

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Valeurs brutes au 31/12/2023
Immobilisations financières contrôlées					
Immobilisations financières non contrôlées	1 828 002,50				1 828 002,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées					
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-183 601,62	-197 800,00			-381 401,62
Provisions pour risques et charges					
Total	1 644 400,88	-197 800,00			1 446 600,88

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	7 030,43	7 030,43	
Créances locataires	2 680 754,99	2 680 754,99	
Autres créances	182 984,85	182 984,85	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	20 748,06	20 748,06	
Total	2 891 518,33	2 891 518,33	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	13 625 907,07	1 991 664,76	10 750 954,38	883 287,93
Dettes d'exploitation	751 171,94	751 171,94		
Dettes diverses	1 651 121,83	1 651 121,83		
Dettes diverses / Distributions	1 497 444,52	1 497 444,52		
Produits constatés d'avance	4 667,31	4 667,31		
Total	17 530 312,67	5 896 070,36	10 750 954,38	883 287,93

Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Emprunts	11 754 728	15 320 761
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	11 754 728	15 320 761
TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS	1 810 986	1 782 920
Total	13 565 713	17 103 681

Le montant des emprunts au 31 décembre 2023 s'élève à 11 754 728 € dont 10 000 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 1,8 M€.

Échéancier des emprunts

Éléments	Jusqu'à 1 an	De un à cinq ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	120 486	807 306	826 937	1 754 728
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables		10 000 000		10 000 000
Emprunts "in fine"				
Total	120 486	10 807 306	826 937	11 754 728

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Emprunts immobiliers	11 754 728	15 320 761
Autres emprunts		
Total	11 754 728	15 320 761

Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2023	Capital restant dû 2022	Capital amorti 2023	Intérêts payés 2023	Taux (%)	Échéance
LCL 5,14 M€	-	3 447 331	3 447 331	40 223	1,6	29/09/2023
LCL 1,02 M€	598 550	664 450	65 900	11 807	1,85	31/03/2027
CDN 460K€	460 000	460 000		6 348	1,38	17/02/2031
CDN 840K€	696 178	748 980	52 802	8 021	1,1	17/02/2036
Total	1 754 728	5 320 761	3 566 033	66 399		

Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2023	Échéance
BRED 10 M€	10 000 000 *	Euribor 3 mois + 1,10 %	407 652	22/05/2026

* Ladite ligne a fait l'objet d'un remboursement partiel à hauteur de 2 M€ en date du 22 février 2024.

Les dettes financières au 31/12/2023 s'élèvent à 11,7 M€ contre 15,3 M€ en 2022.

Le capital amorti sur les quatre emprunts (dont deux CND et deux LCL) s'élève à 3,5M€ pour l'exercice 2023 : ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2022.

Au 31/12/2023, le ratio LTV est à 10,53 % et est conforme aux conditions de ratios exigés par la banque (LTV < 25 %).

Il convient de rappeler que l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019 a autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts et à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 40 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé.

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2023
Capital	57 701 043,00			57 701 043,00
Prime d'émission	2 148 021,86			2 148 021,86
Prélèvement sur prime d'émission	-2 148 021,86			-2 148 021,86
Prime de fusion	26 676 991,95			26 676 991,95
Prélèvement sur prime de fusion	-679 810,96	24,45		-679 786,51
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	721 622,73		721 622,73	
Ecart de réévaluation		721 622,73		721 622,73
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 902 059,87		432 463,26	3 469 596,61
Total	88 321 906,59	721 647,18	1 154 085,99	87 889 467,78

Affectation du résultat N-1

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2023
Report à Nouveau début exercice	2 949 458,42	383 265,36	3 332 723,78
Total	2 949 458,42	383 265,36	3 332 723,78

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	250 165,47	167 566,36	82 599,11
Honoraires divers	278 296,12	184 038,17	94 257,95
Impôts et taxes non récupérables	81 472,36	103 319,31	-21 846,95
Total	609 933,95	454 923,84	155 010,11
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	104 095,56	34 602,41	69 493,15
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	78 963,26		78 963,26
Total	183 058,82	34 602,41	148 456,41
Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	106 531,26	433 099,77	-326 568,51
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	35 673,30	25 381,00	10 292,30
Autres charges d'exploitation	49 574,45	111 614,81	-62 040,36
Total	191 779,01	570 095,58	-378 316,57
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation		507 840,29	-507 840,29
Autres produits d'exploitation	22,29	8,18	14,11
Total	22,29	507 848,47	-507 826,18

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et CAPIFORCE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre CAPIFORCE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le Taux d'Occupation Financier (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé

par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI CAPIFORCE, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence en terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2023 : 377 131		
Placements immobiliers	104 121 792,02	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-12 735 008,42	
Valeur comptable	91 386 783,60	242,32
Valeur vénale des immobilisations locatives	111 616 600,88	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-12 735 008,42	
Valeur de réalisation	98 881 592,46	262,19
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	9 259 471,52	
Total	9 259 471,52	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,81 %	7 602 330,04	
Total	7 602 330,04	
Valeur de reconstitution	115 743 394,03	306,91

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

1. Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
2. Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
3. Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
4. L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 Les principes d'organisation

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

■ l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;

■ la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;

■ la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, est mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein

de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

■ la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;

■ l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

■ le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance via un Comité des risques et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

■ les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions

supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

■ leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 Par le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 Par le Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le dépositaire

Les missions du dépositaire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A. - Département "Securities Services" dont la désignation a été ratifiée aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019, consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

■ Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 millions d'euros** soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de surveillance

Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024

Tout au long de l'année, si des événements interviennent entre nos lettres trimestrielles et que vous souhaitez être informés n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur :

presidencecs.capiforce@gmail.com

Chère coassociée, Cher coassocié,

GRANDES LIGNES GENERALES 2023

LE MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché locatif francilien affiche une baisse de -17 % en 2023

Ce ralentissement est la conséquence de l'essor du télétravail. Le taux de vacance immédiat sur les bureaux franciliens s'élève à 8,5 % au 1^{er} janvier 2024

Dans ce contexte, certains segments de marchés sont particulièrement fragilisés :

■ Sur le plan géographique, les zones périphériques concentrant des sièges de grandes entreprises, ainsi que des métiers et secteurs d'activité exposés au télétravail, sont nettement affaiblies. Dans ce contexte, le taux de vacance a atteint 16,1 % en 1^{ère} Couronne et s'est stabilisé à 14,9 % à la Défense.

■ Les petites et moyennes surfaces se montrent plus résilientes, en baisse de -11 %.

■ Quant aux valeurs locatives, leur évolution reflète bien les disparités géographiques des marchés avec des valeurs « prime » qui continuent d'augmenter à Paris.

LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS

Le marché locatif des bureaux pour les 7 plus grandes métropoles régionales a ralenti en 2023 (-17 % comparé à 2022).

■ Lyon demeure le premier marché, devant Lille. Néanmoins, l'offre de bureaux en régions, composée à deux tiers de seconde main, reste maîtrisée à la fin de l'année 2023. Le taux de vacance est généralement inférieur à 4-5 %, et reste stable

■ Contrairement à l'Île-de-France, les marchés régionaux, à l'exception de Lyon, semblent largement préservés du déploiement à grande échelle du télétravail.

■ Dans ce contexte, les meilleurs actifs et les meilleures localisations restent privilégiés. Les loyers « prime » pour les bureaux neufs en région demeurent stables ; à Lyon, ils sont même en hausse.

À l'avenir, les marchés régionaux devraient être soutenus par une croissance relativement dynamique de l'emploi, en particulier à Lyon, Nantes, Toulouse, Rennes et Montpellier.

LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCE EN FRANCE

Les fréquentations sur les principales artères commerçantes françaises et notamment parisiennes se rapprochent de leurs niveaux d'avant Covid.

Un resserrement du marché du milieu de gamme est constaté : des arbitrages sont opérés par les ménages à la suite des hausses des prix et un nombre élevé de redressement judiciaire ou de liquidation de marques historiques, notamment dans le secteur du prêt-à-porter, a été constaté en 2023. Les performances actuelles du haut et de l'entrée de gamme sont meilleures. L'expansion se poursuit pour le Sportwear, le bien-être, le discount, les loisirs, la restauration, les mobilités douces, les animaleries, les salles de sport et le bricolage.

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE ET DES LOCAUX D'ACTIVITE EN FRANCE

Après une année 2022 remarquable, que ce soit du côté utilisateur ou investissement, l'année 2023 a été bien plus morose, pour ces deux typologies d'actifs :

■ Du côté de la logistique, la baisse de la demande entre 2022 et 2023 a été particulièrement marquée au sein de la région francilienne (-60 % en Île-de-France). Quant à l'investissement, il s'écroule de 83 % en Île-de-France ;

■ Du côté des locaux d'activité en Île-de-France, une baisse de la demande placée (-20 % vs 2022) et de l'investissement (-57 % vs 2022) est également constatée.

Pour autant, cette classe d'actifs s'est montrée plus résiliente que la logistique. Les perspectives 2024 s'annoncent plutôt positives :

■ La logistique fait partie des classes d'actifs les plus recherchées pour 2024. Après une année 2023 marquée par un attentisme de la part des acteurs, la forte correction des valeurs actée, entamée dès 2022, devrait redynamiser ce secteur ;

■ Quant à la demande en logistique, elle devrait être davantage soutenue, notamment en ce qui concerne la logistique du dernier km, maillon essentiel du e-commerce.

ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2023

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2023.

■ Taux Occupation Financier Moyen 2023 : 97,38 % par rapport au TOF moyen constaté de 97,44 % en 2022

■ Valeur de réalisation par part 262,19 € = C'est la valeur vénale du patrimoine immobilier expertisée + actifs non immobiliers – dettes ; Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T le 31 décembre 2023

■ Valeur de reconstitution par part 306,91 € = C'est la valeur qui mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique soit la valeur de réalisation + les droits de mutation + commission de souscription

■ Loyers quittancés = 8 196 545 €

■ Résultat net 2023 par part = 15,61 €/part

■ Distribution 2023 = 15,18 €/part

■ Les cinq (5) loyers les plus importants représentent 15,12 % du loyer annuel.

GESTION LOCATIVE :

■ Les loyers : Ils sont de 8 196 K€ contre 7 846 K€ en 2022

■ Vacances significatives de la gestion en 2023

■ un plateau de bureaux à Grand Ecran Marseille (360 m²)

■ Divers locaux commerciaux (80 m² rue St Maur à Paris, 108 m² à Clichy, 88 m² bd Malesherbes à Paris, 67 m² aux Angles, 45 m² rue Augereau à Paris, 28 m² à Clamart, l'ensemble des surfaces a été reloué.

■ Relocations significatives de la gestion en 2023

■ Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 1 032 m² (représentant un loyer annuel global de 227 K€ HT).

■ Les créances en attente et douteuses

Le solde des comptes locataires à fin 2023 s'établit à 2 681 K€ contre 2 534 K€ à fin 2022. Le montant total des provisions pour créances douteuses ressort à 1 123 K€ à fin 2023 contre un montant total cumulé de 877 K€ à fin 2022

■ Les créances irrécouvrables sont de 74 K€ en 2023. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement et l'obtention d'un certificat d'irrécouvrabilité.

■ Les travaux de grosses réparations

Au 31 décembre 2023, le montant des travaux pour grosses réparations réalisées au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 2 194 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).

■ Les travaux d'entretien du patrimoine

382 K€ de travaux d'entretien en charges immobilières. Ces travaux portent principalement sur un actif situé à Marseille (13), pour un montant de 190 K€

PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier détenu par la SCPI est valorisé à 110 170 000 € au 31 décembre 2023 contre 121 290 500 € au 31 décembre 2022 moins l'expertise de 5 855 500 de Clamart vendu soit 115 435 000 € à périmètre constant = -4,56 % baisse très limitée par rapport aux nombreuses SCPI de sa catégorie.

Par rapport à la valeur d'expertise des actifs sans les participations, le Patrimoine se répartit ainsi :

- Commerces : 70,00 %
- Bureaux : 19,02 %
- Locaux d'activité : 10,75 %
- Locaux d'habitation : 0,23 %

ARBITRAGES

■ Vente du Centre commercial des Hauts-de-Clamart (92), au profit d'une Société Publique Locale, pour un prix de 5 740 K€ net vendeur, légèrement inférieur à la valeur d'expertise (-2 %) ainsi qu'à la valeur nette comptable (-6 %).

Cette cession a été signée en anticipation d'une expropriation, qui aurait sans doute abouti à un moins bon résultat.

■ Vente de deux actifs secondaires, à Cherbourg (50) et Mantes-la-Jolie (78), pour un prix cumulé de 775 k€, supérieur de 12 % à leur dernière valeur d'expertise

■ La vente du site vacant de Tourcoing (59) à un promoteur national sera bientôt réitérée, les conditions suspensives étant désormais remplies.

■ D'autres arbitrages d'actifs non stratégiques comme ceux de Trignac (44) et de Voisins-le- Bretonneux (78) sont en cours.

MARCHE DES PARTS (**VOIR LA REMARQUE DU CONSEIL A LA FIN DE CE RAPPORT**)

Durant l'exercice 2023, 2 392 parts ont été échangées (soit 0,63 % du nombre total des parts). Il reste au 31 décembre 2023, 5 185 parts sont en attente de cession.

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

■ Les emprunts pour 11 754 K€ sont constitués :

- 120 K€ à 1 an au plus
- 10 807 K€ entre 1 an et 5 ans
- 827 K€ à plus de 5 ans

Capital payé sur 2023 = 3 566 K€ Intérêts payés sur 2023 : 66 K€

■ Plus-value :

Le solde du compte présente une plus-value de 3 469 597 K€ soit une réserve de 9,20 €/part, par rapport à la distribution 2023 de 15,18 € = 7,3 mois de réserve

■ Résultat et Dividendes Le résultat 2023 par part est de 15,61 € et la distribution des dividendes 2023 a été de 15,18 €/part, un abondement au compte report à nouveau de 0,44 €/part soit un solde du compte de 3 332 723 € + 164 592 € = 3 497 315 € et par rapport à la distribution 2023 de 15,18 € = 7,3 mois de réserve

Total des réserves = 14,6 MOIS

AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RESOLUTIONS :

■ **Bien que la gestion de nos actifs et son taux d'occupation financier soient exceptionnels**

■ **Que la vente de certains actifs devenus obsolètes soit réactive**

■ **Que le suivi des contentieux soit très rigoureux**

Le Conseil regrette qu'aucun investissement proposé n'est abouti à la suite de son étude soit parce que les vendeurs étaient encore rétifs à baisser les prix pour un rendement acceptable soit que l'avis du Conseil n'était pas positif.

Nous souhaitons que 2024 soit fructueux car notre trésorerie est saine, elle a assumé de gros travaux pour plus de 2 194 000 € qui ont permis de rénover certains actifs ; elle a remboursé un crédit in fine et des capitaux pour 3 566 000 € ainsi qu'une partie de notre ligne de trésorerie début 2024 pour 2 000 000 €.

Le Conseil de Surveillance de notre SCPI CAPIFORCE, attend avec impatience de stimuler les revenus et d'élargir son patrimoine pour mieux mutualiser.

****Vu la stabilité et la qualité des performances de tous les paramètres de notre SCPI CAPIFORCE, le Conseil tient à souligner que son prix « bradé » à 200 € sur le marché des parts ne reflète absolument pas sa « vraie valeur de réalisation » autour de 262 €, qui laisserait un rendement de 5,79 % d'un très bon niveau pour une SCPI « sécurisée » créée depuis 1982 soit plus de 40 ans****

LE CONSEIL PROPOSE DE VOTER OUI POUR TOUTES LES RESOLUTIONS

IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T Vous pouvez

-- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez

-- **ou cocher simplement la case B** « Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter

Son numéro d'associé est le : **049107**

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRESIDENT sans préciser son nom, votre vote Sera utilisé dans le sens de l'article Art. L214-104 du Code Monétaire et Financier et peut-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance.

Nous vous remercions, Chers coassociés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 27 mai 2024

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance*

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC @-Mail : presidencescs.capiforce@gmail.com

Rapport sur les comptes annuels

SCPI CAPIFORCE

S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les paragraphes « Autres informations » et « Événements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821.53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ;

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de

continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par les sociétés CUSHMAN & WAKFIELD VALUATION France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 13 juin 2019.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

■ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

■ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Lyon, le 05 juin 2024

Le commissaire aux comptes

EXPERIAL AUDITORS

Sylvie Castel-Sames

Rapport spécial

SCPI CAPIFORCE

S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 précité, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 - Commissions d'arbitrage des actifs immobiliers

Une commission de 1.25 % HT du prix de vente des actifs immobiliers calculée sur le prix de vente (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 71 750.00 € HT.

2 - Commissions de réemploi

Une commission de réemploi d'un montant de 1,25 % hors taxes du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI.

La convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

3 - Commissions de gestion

Une commission de gestion de 8,5 % hors taxes sur les loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés perçue dans le cadre de la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices et une commission de 6 % hors taxes perçue sur les autres produits encaissés nets (produits financiers).

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 671 255.19 € HT.

4 - Commissions de pilotage

Une commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens sur le patrimoine immobilier excluant tous autres travaux au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxes desdits travaux effectués.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 37 601.75 € HT.

5 - Commissions de souscription

Une commission de souscription perçue pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, égale à 8 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice. ■

Fait à Lyon, le 05 juin 2024

Le commissaire aux comptes

EXPERIAL AUDITORS

Sylvie Castel-Sames

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution - *Approbation des comptes annuels* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution - *Approbation des conventions réglementées* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
 - du rapport du Conseil de Surveillance,
- approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution - *Quitus à la Société de Gestion* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Quatrième résolution - *Quitus au Conseil de Surveillance* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission d'assistance et de contrôle au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cinquième résolution - *Affectation du résultat de l'exercice* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 5 885 365,14 €
soit 15,61 € par part

■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 3 332 723,78 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 9 218 088,92 €

de répartir une somme de **5 720 773,10 €**, correspondant à 15,18 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

2°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

3°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 164 592,04 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 497 315,82 €.

Sixième résolution - *Approbation de la valeur comptable* -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

■ **valeur comptable :**
91 386 783,60 €, soit 242,32 € par part.

Septième résolution

- Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées au 31 décembre 2023 par la Société de Gestion, à savoir :

■ valeur de réalisation :

98 881 592,46 €, soit 262,19 € par part

■ valeur de reconstitution :

115 743 394,03 €, soit 306,91 € par part.

Huitième résolution

- Autorisation de vente d'éléments d'actifs -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables après qu'elles aient été autorisées par le Conseil de Surveillance.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Neuvième résolution

- Allocation d'une commission sur les arbitrages et réemplois d'actifs -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide d'octroyer à la Société de Gestion :

■ une commission sur les arbitrages au taux de **1,25 % H.T.** du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI ;

■ une commission sur les réemplois d'actifs au taux de **1,25 % H.T.** du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI.

Ces honoraires ne sont pas applicables à des acquisitions ou cessions de parts de SCPI.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Dixième résolution

- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation - Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide

de renouveler en qualité d'expert externe en évaluation le mandat de la société **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE** [332 111 574 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) – 185 – 189 Avenue Charles de Gaulle et ce, pour une durée de

cinq (5) exercices, conformément aux articles R. 214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028.

Onzième résolution

- Extension du champ d'application du budget alloué précédemment dans le cadre de consultation juridique -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'étendre le champ d'application du budget alloué précédemment dans le cadre de consultation juridique à toute consultation diverse sollicitée par le Conseil de Surveillance.

Douzième résolution

- Modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance - Modalités de remboursement des frais de déplacement aux réunions dudit Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

■ du rapport de la Société de Gestion,

■ du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de modifier le montant global annuel des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Surveillance en le portant à 21 000 € et ce, à compter de l'exercice 2024 ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront en outre continuer à prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif et autorise le remboursement de frais de déplacement justifiés à tout conseil externe dont la présence serait sollicitée par les membres du Conseil de Surveillance lors des réunions dudit Conseil.

Les présentes autorisations sont valables jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

Treizième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers
certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de
forêts durablement gérées pour limiter
leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent
pas d'ingrédients considérés comme persistants
bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par
l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été
attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier
des charges sur la gestion des déchets dangereux,
la non-utilisation des produits toxiques,
la sensibilisation environnementale de ses
collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi
des consommations énergétiques de son site.



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €

Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr