

# CAPIFORCE



Rapport annuel 2024

# 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 SCPI n°23-11 du 17 octobre 2023 portant sur la note d'information.*

---

## Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2025

---

**Exercice 2024**

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 2024

## 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

Jean-Philippe MARTIN

## Conseil de Surveillance

Mme Hélène KARSENTY, Présidente

M. Jean-Yves DAVID

M. Vincent DEFREYN

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

Mme Fanchon MARQUET

M. Xavier-Charles NICOLAS

M. André SUTEAU

M. Henri TIESSEN

## Commissaire aux Comptes

### EXPERIAL AUDITORS

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

## Expert externe en évaluation

### Cushman & Wakefield Valuation France SA

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 2024 s'est inscrite dans la continuité d'un environnement économique encore marqué par l'incertitude. Si les tensions géopolitiques et les fractures internationales ont perduré, les effets de la désinflation et le changement d'orientation des politiques monétaires ont redessiné les contours du paysage économique. La baisse progressive de l'inflation, amorcée dès le début de l'année, conjuguée à l'initiation d'un cycle de détente des taux directeurs par la Banque centrale européenne (BCE), ont permis de lever une partie des incertitudes qui pesaient sur les marchés immobiliers.

Sur le segment des bureaux, l'année 2024 aura prolongé les dynamiques engagées en 2023, confirmant la polarisation accrue du marché francilien. Les marchés centraux, toujours sous-offreurs, ont continué d'attirer la demande locative, au détriment des secteurs périphériques, davantage exposés à la vacance structurelle. La demande placée, bien que stabilisée, reste sélective et concentrée sur des actifs offrant localisation, qualité d'usage et performance environnementale. Dans ce contexte, la correction des valeurs engagée l'année précédente a permis de redéfinir des points d'entrée plus lisibles pour les investisseurs, qui ont commencé à revenir sur le marché dans une logique opportuniste mais encore prudente.

Le marché des commerces a pour sa part poursuivi sa mutation. La fréquentation des centres-villes, restée bien orientée, a confirmé les tendances positives observées en 2023. Portés par la réappropriation des centres urbains, les commerces de proximité ont su tirer parti d'une consommation plus rationnelle, guidée par la recherche de sens, de prix, mais aussi d'ancrage local. Si les nouveaux projets restent limités, les restructurations, repositionnements et rénovations ont constitué l'essentiel de l'activité, dans une logique d'intégration urbaine plus qualitative. Cette dynamique a particulièrement bénéficié aux villes moyennes et aux métropoles régionales, dont le poids dans les flux piétons s'est encore renforcé.

Les locaux d'activités et la logistique, quant à eux, ont connu une phase d'atterrissage après plusieurs années d'accélération portée par le développement du e-commerce et la réorganisation des chaînes d'approvisionnement. L'année 2024 aura été marquée par un recentrage de la demande, davantage orientée vers des localisations stratégiques (proximité des métropoles, axes autoroutiers majeurs) et des actifs répondant aux exigences environnementales croissantes. L'activité transactionnelle s'est contractée par rapport aux sommets atteints post-Covid, mais elle reste supérieure à la moyenne décennale. Le secteur conserve une attractivité structurelle, soutenue par les enjeux de logistique urbaine, de souveraineté industrielle et de réduction de l'empreinte carbone.

La distribution de votre SCPI diversifiée est passée de 15,18 € à 16,00 € par part à fin 2024, soit un taux de distribution de 6,83 % contre 6,81 % à fin 2023, tout en augmentant en parallèle son report à nouveau.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

100 Rue Legendre à Paris (17<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.





# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2024

Valeur hors droits du patrimoine <sup>(1)</sup>	107,1 M€
Nombre de parts	377 131
Nombre d'associés	3 343
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	255,94 €
Valeur de reconstitution par part	300,18 €
Prix d'achat au 31 décembre 2024 <sup>(2) (3)</sup>	210,00 €
Prix de vente au 31 décembre 2024 <sup>(2) (3)</sup>	189,19 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Date de la dernière confrontation mensuelle de CAPIFORCE.

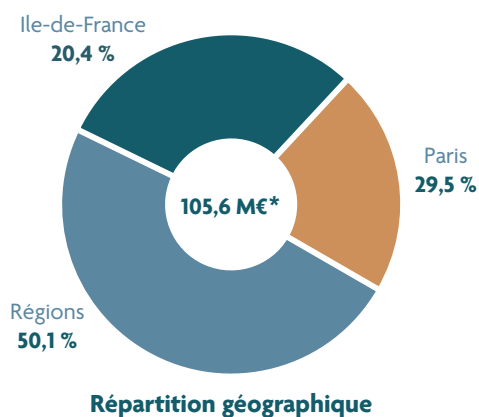
## Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	90
Valeur vénale hors droits des placements immobiliers	105 639 000 €
Taux d'occupation financier annuel	94,59 %
Loyers quittancés HT	7 941 471,94 €

## Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	21,06 €	Charges non récupérables	1,80 €
		Charges d'exploitation	2,39 €
		Charges financières	1,21 €
Produits financiers	0,56 €	Résultat net	16,22 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



\* Le montant de 105,6 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 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2024	16 € / part
TRI 10 ans 2024 <sup>(5)</sup>	1,62 %
Taux de distribution 2024 <sup>(6)</sup>	6,83 %

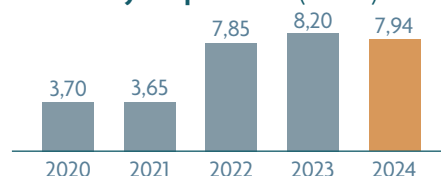
<sup>(4)</sup> Les fonds classés article 6 sont ceux qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable.

<sup>(5)</sup> Source IEIF

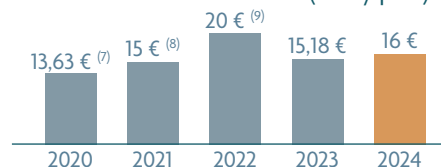
<sup>(6)</sup> Le taux de distribution est la division :

- 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)

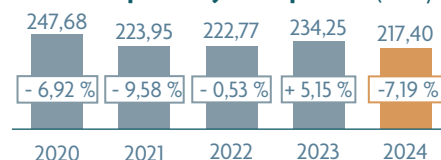


<sup>(7)</sup> Dont 4€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

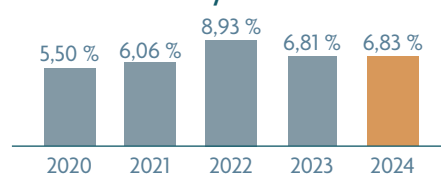
<sup>(8)</sup> Dont 1€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

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

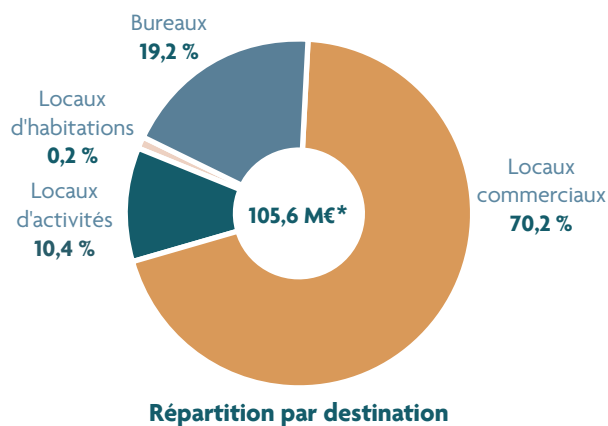
### Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)



### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(10)</sup>



<sup>(10)</sup> TDVM en 2020. Taux de distribution à partir de 2021.



# Sommaire

<b>Éditorial</b> .....	page 3
<b>La SCPI en un clin d'œil</b> .....	page 4
<b>Conjoncture économique : 2024 - 2025</b> .....	page 6
<b>Conjoncture immobilière : 2024 - 2025</b> .....	page 7
<b>Les SCPI en 2024</b> .....	page 8
<b>Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable</b> .....	page 10
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 13
<b>Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 19
<b>Composition du patrimoine au 31 décembre 2024</b> .....	page 21
<b>Présentation des comptes annuels</b> .....	page 23
<b>Annexe aux comptes annuels</b> .....	page 27
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	page 35
<b>Rapports du Commissaire aux Comptes</b> .....	page 38
<b>Projet de texte des résolutions</b> .....	page 41



L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

### Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

### ...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

### Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

### Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Cependant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

**Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière.** Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

*Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat*



# Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m<sup>2</sup>. Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les attermolements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1<sup>er</sup> trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m<sup>2</sup> à fin 2024, 5,8 millions au 1<sup>er</sup> trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m<sup>2</sup>, et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m<sup>2</sup> pour le Croissant Ouest et 600 €/m<sup>2</sup> pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 700 €/m<sup>2</sup> en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m<sup>2</sup> et 400 €/m<sup>2</sup> respectivement.

### Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

## Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lançements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

### Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

### Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

*Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers*

*Rédigé en avril 2025*



En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

## RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

## TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

### Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

### 1. Les différents secteurs

#### Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

#### Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

#### Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

#### Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

### 2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

### 3. Transition énergétique et développement durable :

#### Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

#### Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

### Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

#### **PERSPECTIVES POUR 2025 :**

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■



# Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



## 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.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

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 ;
- Un Comité Ambassadeurs 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, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

### **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 mélangé à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu**

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, 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 mélangée à couvert continu 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 et 2023 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 Middenext 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, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



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. ■

# 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 2024, 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 2024 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 2024,
- 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.

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 2024.

## **Autorisation d'emprunts :**

Concernant l'autorisation d'emprunts, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) 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 2024, l'endettement représente 8,2 % 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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale 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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, 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, jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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<sup>er</sup> 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. Aux termes de la onzième (11<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, le champ d'application dudit budget a été étendu 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<sup>ème</sup>) 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 qu'aucune dépense relative audit budget n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## **Jetons de présence :**

Concernant le versement annuel des jetons de présence, aux termes de la douzième (12<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, le montant global annuel a été fixé à 21 000 euros. En outre, les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif ainsi qu'à tout conseil externe dont la présence serait sollicitée par les membres du Conseil de Surveillance lors des réunions dudit Conseil.

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

## 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<sup>ème</sup>) 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<sup>ème</sup>) 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.

## Résolutions Extraordinaires :

### A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

#### 1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

#### 2- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 28 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social au quart du capital social de la SCPI.

#### 3- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 24 des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

#### 4- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et instauration d'un nombre maximum légal

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 14 de l'article 21.2 des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

En considération de la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et de l'instauration d'un nombre maximum légal par l'article 8 susvisé, il est proposé de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à quatre (4) membres et le nombre maximum à huit (8).

## B/ Autres modifications statutaires

En outre, il est proposé :

- de revoir les conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance stipulées à l'article 21.2 des statuts (i) en fixant à trois (3) ans la détention des cent cinquante (150) parts au minimum et (ii) en explicitant le paramètre relatif à l'exercice d'un autre mandat au sein de SCPI gérées par la même société de gestion que celle de CAPIFORCE ;
- de prévoir, après l'alinéa 6 de l'article 21.3 des statuts, que :
  - Le ou les Commissaire(s) aux Comptes est/sont convié(s) lors de chaque réunion ;
  - Le Conseil de Surveillance, lors de ses réunions, s'il le juge utile, peut inviter tout associé qui sera défrayé.

## C/ Actualisation de la numérotation de textes codifiés

Enfin, il est proposé de modifier statutairement la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 22 des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du 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 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 2025 se tient **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 2024, 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 <sup>er</sup> semestre 2024	201,25 €	223,38 €	2 376
2 <sup>ème</sup> semestre 2024	190,88 €	211,88 €	2 574
<b>Total année 2024</b>	<b>195,86 €</b>	<b>217,40 €</b>	<b>4 950</b>

(\*) 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 4 950 parts (1,31 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2024, 4 344 parts sont en attente de cession.

### Marché des parts année 2024

Sur l'ensemble du marché, 4 950 parts ont été échangées (soit 1,31 % du nombre total des parts).

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2024, 679 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation des parts

Durant l'exercice 2024, ce sont 6 257 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (25 dossiers représentant 1 874 parts) et de donations (6 dossiers représentant 4 383 parts). ■

## Évolution du patrimoine

### Cessions d'actifs

En 2024, votre SCPI a acté la vente de 4 de ses actifs, à Cherbourg (50), Mantes-la-Jolie (78), Voisins-le-Bretonneux (78) et Tourcoing (59), pour un prix cumulé de 3.105 k€, supérieur de 21 % à la dernière valeur d'expertise (+535 k€) et offrant une plus-value brute de 47 % par rapport à la VNC (+992 k€).

En outre, CAPIFORCE a reçu des offres d'acquisition sur d'autres actifs non stratégiques, Trignac (44) et Paris Jonquièrre (17<sup>ème</sup>), qui devraient déboucher sur des cessions au cours de l'exercice 2025.

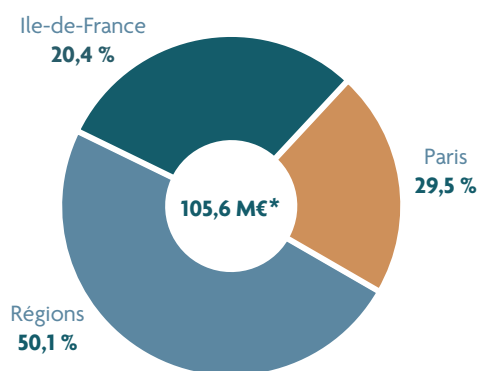
### Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a continué à étudier de nouvelles opportunités d'investissement, dans le cadre d'échanges réguliers avec votre Conseil de surveillance. Postérieurement à la clôture, plusieurs dossiers sont en cours de discussion.

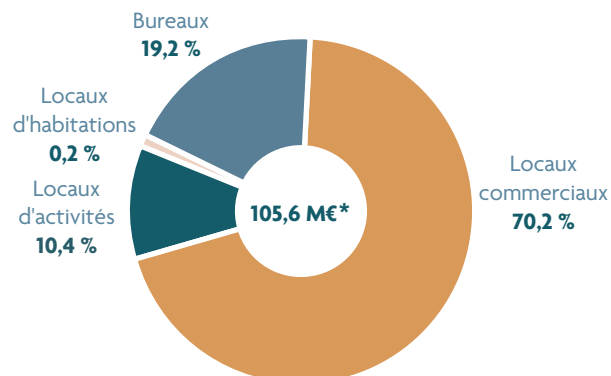
### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre Société est composé de 90 actifs immobiliers sur une superficie totale de 49 822 m<sup>2</sup>. Pour rappel, ce patrimoine est décomposé entre les 65 actifs immobiliers historiques (20 524 m<sup>2</sup>) détenus par la SCPI ex-CAPIFORCE PIERRE (avant la fusion) et les 25 actifs immobiliers (29 298 m<sup>2</sup>) provenant de la SCPI ex-ATLANTIQUE PIERRE 1.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

\* Le montant de 105,6 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 2024 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 2024 s'établit à 107 103 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 1 464 K€ hors droits. Sur un an, la valorisation globale du patrimoine enregistre une évolution de -4 514 K€ (-4,04 %). A périmètre constant, hors prise en compte des participations financières détenues et des quatre (4) cessions d'actifs intervenues en 2024, la variation de la valeur vénale du patrimoine détenu en direct est de -1 686 K€ hors droits (-1,57 %) sur un an.

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activités €	Locaux d'habitation €	Totaux €
Paris	3 451 400	27 497 082	0	214 018	31 162 500
Ile-de-France	3 348 738	15 623 600	2 603 262	0	21 575 600
Régions	13 446 872	31 041 228	8 412 800	0	52 900 900
Totaux €	20 247 010	74 161 910	11 016 062	214 018	105 639 000

En outre, les participations non-contrôlées dans deux SCPI sont valorisées pour un montant global de 1 464 K€ au 31/12/2024, se décomposant comme suit :

- 166 parts d'Unicep France 2 pour une valeur estimée de 590 K€,
- 920 parts d'Unidelta pour une valeur estimée de 874 K€.

Une reprise nette de la provision pour dépréciation a été constatée au cours de l'exercice 2024 pour un montant de 12 K€, portant le total de la provision pour dépréciation à 369 K€.

Cette amélioration est liée à une revalorisation des titres détenus dans la SCPI Unicep France 2, dont l'impact positif a été partiellement atténué par un repli de la valorisation des titres détenus dans la SCPI Unidelta.

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile et suite aux 4 arbitrages intervenus dans l'exercice, le volume des loyers quittancés est passé de 8 196 K€ en 2023 à 7 941 K€ en 2024, soit une baisse de 255 K€ (-3,11 %).

Cette baisse des produits locatifs a été limitée notamment par l'impact de la location de quatre lots sur les Angles, de deux plateaux de bureaux sur Marseille ainsi que différents commerces sur Boulogne, Colombes et Paris.

Le fait marquant de 2024 a été la procédure collective des Transports Ducros qui a généré la libération des 3 locaux de messageries étant précisé que l'actif de Vitrolles a été reloué sans vacance.

La SCPI CAPIFORCE comporte dorénavant 141 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 16,37 % du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2024, les surfaces suivantes représentant environ 7 400 m² ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- Les 3 entrepôts ( Bruges : 2 286 m², Vitrolles : 1 883 m², Strasbourg : 1 595 m²)
- Un plateau de Bureaux à St Herblain (450 m²)
- Un plateau de Bureaux à Paris 8<sup>ème</sup> (303 m²)
- Divers locaux commerciaux (264 m² à Douai, 174 m² rue Voltaire à Paris, 105 m² à Paris 17<sup>ème</sup>, 139 m² à Colombes, 93 m² bd du Montparnasse à Paris, 58 m² aux Angles, 54 m² à Orléans, ), une grande majorité des surfaces a été reloué.

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 3 405 m² (représentant un loyer annuel global de 499 K€ HT).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur l'année 2024, s'élève à 94,59 % en baisse par rapport au TOF moyen constaté en 2023 en raison principalement de la restitution des 3 messageries

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

21 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 23,33 % 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.

53 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarées sur OPERAT soit 89 % des locataires concernés. ■

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2024	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	97,30 %	94,62 %	93,37 %	93,08 %

(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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	97,14 %	93,08 %
TOF annuel moyen	97,38 %	94,59 %

Provisions pour créances douteuses

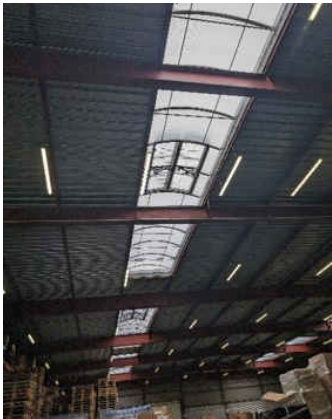
Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 1 088 K€, soit une baisse de 3,2 % par rapport au 31 décembre 2023 (1 123 K€).

Les dotations complémentaires des provisions ont représenté un montant total de 305 K€. Ce montant est réparti sur divers immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : à Batignolles à Paris (75), centre commercial Grand Angles aux Angles (30) et à Grenoble Clercs (75).

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2024 fait ressortir une perte nette consolidée limitée à concurrence de 143 K€.

2 Rue de Bastia - 67100 STRASBOURG

Travaux de réfection et mise en conformité de la toiture-terrasse - 169 K€ HT (coût total des travaux : 367 K€ HT)



Travaux

Un montant global de 1 268 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2024 en net repli par rapport à l'année précédente.

Au 31 décembre 2024, 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 45 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretien (PGE).

Par ailleurs, un montant de 569 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 reprise des sols de la Mission Locale pour 111 K€, la reprise complète de l'interphonie pour 58 K€, conformité électrique du lot vacant pour 14 K€, et également sur un actif situé à Boulogne sur mer (59), remplacement de cassettes de climatisation dans le cadre de la relocation pour un montant de 40 K€ et des travaux de soupiriaux pour clore le contentieux du Faubourg Montmartre pour 10 K€. Divers travaux votés en assemblées générales ont été réalisés : 11 K€ pour le ravalement de Carquefou, 8 K€ porte sur la toiture avenue de la marne à Asnières.

Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2024 ont concerné le site d'Autun (remplacement lots techniques 166 K€), de Boulogne sur Mer (réfection totale : 107 K€), de Vitrolles (réfection toiture : 400 K€), de Strasbourg rue de Bastia (finalisation réfection toiture et mise en conformité : 169 K€), Boulevard Malesherbes (acompte du création climatisation 38 K€), de Marseille (remplacement climatisation : 53 K€). L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 654 K€.

2 - 4 Rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN

Réceptionné - commission de sécurité ok - Remplacement et modernisation des équipements techniques - (CTA - CHAUDIERE - TGBT - SSI)



Remplacement de la chaudière



Remplacement du TGBT



Dépose de CTA

# Compte de résultat au 31 décembre 2024

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024 :

Le résultat net de CAPIFORCE ressort à 6 118 K€ à fin 2024, soit une augmentation de +232 K€ (+3,9 %) par rapport à fin 2023.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 7 125 K€ à fin 2024, soit un repli de -545 K€ (-7,1 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Loyers** : les loyers sont en repli de -255 K€ (-3,1 %) sur un an, à 7 941 K€ à fin 2024, essentiellement lié aux cessions d'actifs intervenues en 2024. Cet impact a toutefois été partiellement atténué par le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs en portefeuille ;

■ **Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens** : charge nette de 310 K€ à fin 2024, contre une charge nette de 99 K€ fin 2023, soit une hausse de 211 K€ sur un an, essentiellement liée à l'augmentation des charges d'entretien du patrimoine locatif : 569 K€ fin 2024 contre 383 K€ fin 2023, soit une hausse de 186 K€ sur un an. Les principaux actifs concernés sont Marseille Roussin (203 K€), Les Angles (96 K€) et Boulogne-sur-Mer (65 K€). Concernant les travaux PGE, nous noterons une reprise nette complémentaire de 303 K€ sur l'exercice 2024, contre une reprise nette de 316 K€ sur l'exercice 2023 ;

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à 6 363 K€ fin 2024, soit +8 K€ (+0,1 %) sur un an. À noter, sur l'exercice 2024, une reprise nette à concurrence de 35 K€ des provisions pour créances douteuses, ainsi qu'une perte nette sur créances irrécouvrables à hauteur de 143 K€. Pour rappel, au cours de l'exercice 2023, une dotation nette complémentaire des provisions pour dépréciation des créances douteuses et des créances irrécouvrables avait été comptabilisée pour un montant global de 101 K€. Nous noterons également, sur l'exercice 2024, la reprise de provision à hauteur de 300 K€ qui avait comptabilisée en 2023 en raison du risque de contentieux 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. Dans le cadre de la cession de ces locaux en date du 14/10/2024, l'acquéreur s'est engagé à prendre à sa charge l'ensemble des risques associés à ce contentieux.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 245 K€ en 2024, contre une charge nette de 588 K€ en 2023, soit une amélioration de + 343 K€ sur le résultat de la SCPI. Cette évolution s'explique principalement par la comptabilisation d'une reprise de la provision pour dépréciation des titres de participations détenus, à hauteur de 12 K€, contre une dotation nette complémentaire de 198 K€ en 2023, ainsi que par une charge d'intérêts moins élevée en 2024 (415 K€) qu'en 2023 (497 K€), suite au remboursement d'une partie de l'emprunt souscrit, à hauteur de 3 M€ en 2024.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 16,22 € par part.

Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des Associés, s'élève à 16,00 € par part, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 9,49 € par part.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élève ainsi à 6,83 %, contre 6,81 % l'an passé. Aucune distribution n'a été effectuée en 2024, ainsi qu'en 2023, au titre des plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +1,62 % sur dix ans et à +5,84 % 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	3,3 %	26,0 %	0,0 %	0,2 %	29,5 %
Ile-de-France	3,2 %	14,8 %	2,5 %	0,0 %	20,5 %
Régions	12,7 %	29,4 %	7,9 %	0,0 %	50,0 %
<b>Totaux</b>	<b>19,2 %</b>	<b>70,2 %</b>	<b>10,4 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>100,0 %</b>

**Tableau 2 - Évolution du capital**

Date de création : 9 décembre 1982

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital social 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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(3)</sup>	3 332	Néant	233,10 € <sup>(2)</sup>
2023	57 701 043 €	Néant	377 131	3 332	Néant	234,25 €
2024	57 701 043 €	Néant	377 131	3 347	Néant	210,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution payé par l'acheteur

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

<sup>(3)</sup> 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 <sup>er</sup> 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
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 €
2024	4 950	0,68 %	4 344	1 mois	35 244 €

## Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2024, à 16,00 € 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 2024 s'établit à 6,83 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 234,25 €).

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 5,84 %.

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	13,63 €	15,00 €	15,00 € + 5,00 € <sup>(2)</sup>	15,18 €	16,00 €
dont % des revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	29,34 %	6,67 %	25 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	240 €	218,51 €	200,10 €	210 €	205 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	247,68 €	223,95 €	222,77 €	234,25 €	217,40 €
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	5,50 %	6,06 %	8,93 %	6,81 %	6,83 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(5)</sup>	4,72 €	5,05 €	8,84 €	9,27 €	9,49 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

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

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> TDVM en 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).

<sup>(5)</sup> 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**

	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	20,10	99,42%	19,87	93,45%	20,80	91,92%	21,73	96,58%	21,06	96,00%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,37	1,83%	1,25	5,86%	0,39	1,73%	0,28	1,26%	0,56	2,55%
Produits divers	-0,25	-1,25%	0,15	0,69%	1,44	6,35%	0,49	2,16%	0,32	1,45%
<b>Total</b>	<b>20,22</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,27</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,94</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,55	7,68%	1,56	7,36%	1,81	8,00%	1,88	8,35%	1,87	8,54%
Autres frais de gestion	1,49	7,36%	1,01	4,77%	1,86	8,20%	0,51	2,26%	0,68	3,09%
Entretien du patrimoine	0,11	0,52%	0,75	3,51%	0,72	3,17%	1,10	4,89%	1,63	7,41%
Charges financières	1,62	8,00%	1,71	8,03%	0,90	3,97%	1,84	8,19%	1,21	5,51%
Charges locatives non récupérables	0,49	2,44%	1,52	7,17%	1,21	5,33%	1,62	7,19%	1,62	7,40%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,26</b>	<b>26,00%</b>	<b>6,55</b>	<b>30,82%</b>	<b>6,49</b>	<b>28,67%</b>	<b>6,95</b>	<b>30,88%</b>	<b>7,01</b>	<b>31,95%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,05	0,22%	0,04	0,17%	0,02	0,08%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%	0,15	0,66%	0,23	1,00%	-1,31	-5,99%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>5,02</b>	<b>24,83%</b>	<b>-0,30</b>	<b>-1,43%</b>	<b>0,20</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,26</b>	<b>1,17%</b>	<b>-1,30</b>	<b>-5,91%</b>
<b>Total</b>	<b>10,28</b>	<b>50,83%</b>	<b>6,25</b>	<b>29,40%</b>	<b>6,69</b>	<b>29,56%</b>	<b>7,21</b>	<b>32,05%</b>	<b>5,71</b>	<b>26,04%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>9,94</b>	<b>49,17%</b>	<b>15,01</b>	<b>70,60%</b>	<b>15,94</b>	<b>70,44%</b>	<b>15,29</b>	<b>67,95%</b>	<b>16,22</b>	<b>73,96%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,28%</b>	<b>0,08</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,31</b>	<b>1,40%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>9,96</b>	<b>49,25%</b>	<b>14,95</b>	<b>70,32%</b>	<b>16,02</b>	<b>70,79%</b>	<b>15,61</b>	<b>69,35%</b>	<b>16,22</b>	<b>73,96%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,33	1,62%	0,95	4,48%	1,03	4,55%	0,43	1,89%	0,22	1,00%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>9,63</b>	<b>47,63%</b>	<b>14,00</b>	<b>65,85%</b>	<b>15,00</b>	<b>66,28%</b>	<b>15,18</b>	<b>67,46%</b>	<b>16,00</b>	<b>72,95%</b>
Distribution nette de plus-value	4,00		1,00		5,00	22,09 %				
<b>Revenus distribués globaux</b>	<b>13,63</b>	<b>67,41%</b>	<b>15,00</b>	<b>70,55%</b>	<b>20,00</b>	<b>88,37%</b>	<b>15,18</b>	<b>67,46%</b>	<b>16,00</b>	<b>72,95%</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	87 247 680		87 247 680
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	1 754 728	-120 487	1 634 241
+ Cessions d'immeubles	27 947 767	2 113 022	30 060 789
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-132 071 159	-654 493	-132 725 652
- 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	-679 787	-12 506	-692 293
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	3 469 597	1 102 052	4 571 648
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-14 479 197</b>	<b>2 427 588</b>	<b>-12 051 609</b>

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

	Total au 31/12/2023	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2024	Total au 31/12/2024
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	3 897 703	1 583 876	0	5 481 579
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs	- 428 106	- 477 186 **	- 4 639 *	- 909 931
<b>Total</b>	<b>3 469 597</b>	<b>1 106 690</b>	<b>- 4 639</b>	<b>4 571 648</b>

\* Principalement des frais liés à des cessions en cours, qui devraient intervenir au cours de l'exercice 2025.

\*\* Moins-value liée à la cession de l'actif "4 rue Gambetta - Mantes la Jolie (78)", en date du 28/03/2024, et qui était détenue en pleine propriété 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	6					72	2					261
Montant des factures en €	-2 528	26 119	-18 235	44 641	29 550	82 075	-374 916	27 021	16 405	-2 340	1 631 097	1 672 184
Pourcentage des achats de l'exercice	-0,05%	0,56%	-0,39%	0,96%	0,64%	1,77%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-3,28%	0,24%	0,14%	-0,02%	14,27%	14,63%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales <sup>(1)</sup> (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) <sup>(2)</sup>
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 Narcay - 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'Ardeche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Local d'activité	347 554
67 rue de la Jonquièrre - 75017 PARIS	juin 1991	145	Commerce	251 627
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
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	2 038 007
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	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 - 08000 CHARLEVILLE MEZIERES	déc. 2013	65	Commerce	440 000
17 rue des Blanc Manteaux - 75004 PARIS	mars 2014	62	Commerce	572 500
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales <sup>(1)</sup> (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) <sup>(2)</sup>
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
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	2 742 095
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	2 961 601
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	1 367 754
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ	janv. 2020	2 759	Local d'activité	3 064 806
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	Commerce	193 607
43 Rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	janv. 2022	605	Commerce	1 230 000
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 ANGLÉS	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	4 033	Bureau	6 726 624
LIEUDIT "GRAND PIN" - 82500 BEAUMONT-DE-LOMAGNE	janv. 2022	2 788	Commerce	3 044 900
2 - 4 RUE DE LA CROIX VERTE - 71400 AUTUN	janv. 2022	2 110	Commerce	1 689 311
PARC D'ACTIVITÉ DU BOIS COURS - 27300 BERNAY	janv. 2022	1 104	Commerce	1 036 278
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	5 091 015
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	1 680 854
21 - 23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE-SUR- MER	janv. 2022	218	Commerce	447 400
23 - 31 Place d'Armes - 59500 DOUAI	janv. 2022	264	Commerce	620 000
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 2022	1 328	Bureau	2 720 487
<b>Totaux</b>		<b>49 822</b>		<b>102 664 862</b>

<sup>(1)</sup> Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertises 2024.

<sup>(2)</sup> 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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+	102 664 862,40	+	105 639 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-	985 400,00	-	1 448 200,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>		<b>101 679 462,40</b>		<b>105 639 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	1 828 002,50	+	1 832 663,62
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	369 031,62	-	369 031,62
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>		<b>1 458 970,88</b>		<b>1 463 632,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépot de garantie...)	+	7 030,43	+	7 030,43
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	2 117 511,20	+	2 117 511,20
Autres créances	+	148 295,51	+	148 295,51
Provision pour dépréciation des créances	-	1 087 774,38	-	1 087 774,38
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement			+	2 014 181,63
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	2 803 290,57	+	2 803 290,57
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>		<b>3 988 353,33</b>		<b>3 988 353,33</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques			-	300 000,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	10 562 387,78	-	10 562 387,78
Dettes d'exploitation	-	519 660,00	-	519 660,00
Dettes diverses	-	1 548 812,60	-	1 651 121,83
Dettes diverses / Distribution	-	1 949 355,75	-	1 949 355,75
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>		<b>- 14 580 216,13</b>		<b>- 14 580 216,13</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	2 615,02	+	2 615,02
Produits constatés d'avance			-	4 667,31
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	10 692,32	+	17 166,06
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>		<b>13 307,34</b>		<b>16 080,75</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>		<b>92 559 877,82</b>		<b>91 386 783,60</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>			<b>96 524 076,54</b>	<b>98 881 592,46</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 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 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	57 701 043,00			57 701 043,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-2 827 808,37		-12 506,12	-2 840 314,49
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	721 622,73			721 622,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	3 897 702,37		1 583 877,24	5 481 579,61
Moins-values	-428 105,76		-481 825,50	-909 931,26
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 332 723,78	164 592,04		3 497 315,82
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	5 885 365,14	-5 885 365,14		0,00
Résultat de l'exercice N			6 117 644,60	6 117 644,60
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-5 720 773,10	5 720 773,10		
Acomptes sur distribution N			-6 034 096,00	-6 034 096,00
<b>Total général</b>	<b>91 386 783,60</b>		<b>1 173 094,22</b>	<b>92 559 877,82</b>

## 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	8 634 241
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>8 634 241</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	354 713
Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	0
<b>Total</b>	<b>354 713</b>

## Compte de résultat

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	7 941 471,94	8 196 545,18
Charges facturées	2 022 304,79	1 659 049,21
Autres revenus locatifs	2 871,92	10 414,96
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	53 465,45	93 680,60
Reprises de provisions	1 288 200,00	1 763 700,00
Transferts de charges immobilières	49 926,50	78 963,26
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>11 358 240,60</b>	<b>11 802 353,21</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 022 304,79	1 659 049,21
Travaux de gros entretiens	44 657,11	32 130,98
Charges d'entretien du patrimoine locatif	568 620,34	382 539,93
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	612 141,96	609 933,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens	985 400,00	1 448 200,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>4 233 124,20</b>	<b>4 131 854,07</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>7 125 116,40</b>	<b>7 670 499,14</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	12 506,12	
Divers produits d'exploitation	932,37	22,29
Reprises sur créances irrécouvrables	16 177,38	97,91
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	300 000,00	
Reprises de provision pour créances douteuses	340 737,29	433 777,88
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>670 353,16</b>	<b>433 898,08</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	706 297,47	708 856,94
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	255 550,10	191 779,01
Pertes sur créances irrécouvrables	158 836,32	74 395,53
Dotations aux amortissements d'exploitation	6 473,74	14 223,95
Dotations aux provisions d'exploitation		300 000,00
Dépréciation des créances douteuses	305 320,65	460 210,88
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 432 478,28</b>	<b>1 749 466,31</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-762 125,12</b>	<b>-1 315 568,23</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	110 418,98	62 515,03
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	46 807,44	44 385,51
Reprises de provisions sur charges financières	53 770,00	
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>210 996,42</b>	<b>106 900,54</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	414 600,68	497 460,41
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières	41 400,00	197 800,00
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>456 000,68</b>	<b>695 260,41</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-245 004,26</b>	<b>-588 359,87</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	3 105 466,18	6 214 611,05
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>3 105 466,18</b>	<b>6 214 611,05</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	3 105 808,60	6 095 816,95
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>3 105 808,60</b>	<b>6 095 816,95</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>-342,42</b>	<b>118 794,10</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>6 117 644,60</b>	<b>5 885 365,14</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	20 796 626	20 247 010	20 715 539	20 951 490
Locaux commerciaux	69 590 059	74 161 910	70 005 553	77 122 313
Locaux d'activité	12 240 576	11 016 062	13 364 698	11 846 646
Locaux d'habitation	37 601	214 018	37 601	249 551
<b>Total</b>	<b>102 664 862</b>	<b>105 639 000</b>	<b>104 123 391</b>	<b>110 170 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
<b>Total</b>	-	-	-	-
<b>Total général</b>	<b>102 664 862</b>	<b>105 639 000</b>	<b>104 123 391</b>	<b>110 170 000</b>

# Annexe aux comptes annuels

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 31/12/2024, 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 2024 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 2024, 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 2024 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.

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 2024.

### 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 créateur 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. ■



## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	104 123 391,14	654 493,02	2 113 021,76	102 664 862,40
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>104 123 391,14</b>	<b>654 493,02</b>	<b>2 113 021,76</b>	<b>102 664 862,40</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 448 200,00	985 400,00	1 448 200,00	985 400,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>1 448 200,00</b>	<b>985 400,00</b>	<b>1 448 200,00</b>	<b>985 400,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	1 188 000	-	-	44 657	1 143 343	-
Dépenses sur 2025	148 000	-	737 800	-	148 000	737 800
Dépenses sur 2026	112 200	-	242 400	-	112 200	242 400
Dépenses sur 2027	-	-	-	-	-	-
Dépenses sur 2028	-	-	3 400	-	-	3 400
Dépenses sur 2029	-	-	1 800	-	-	1 800
<b>TOTAL PGE</b>	<b>1 448 200</b>	<b>-</b>	<b>985 400</b>	<b>44 657</b>	<b>1 403 543</b>	<b>985 400</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
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	-381 401,62		-12 370,00	-369 031,62
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>1 446 600,88</b>		<b>-12 370,00</b>	<b>1 458 970,88</b>

## 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	2 117 511,20	2 117 511,20	
Autres créances	148 295,51	148 295,51	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	13 307,34	13 307,34	
<b>Total</b>	<b>2 286 144,48</b>	<b>2 286 144,48</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	10 562 387,78	1 979 120,69	7 756 378,90	826 888,19
Dettes d'exploitation	519 660,00	519 660,00		
Dettes diverses	1 548 812,60	1 548 812,60		
Dettes diverses / Distributions	1 949 355,75	1 949 355,75		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>14 580 216,13</b>	<b>5 996 949,04</b>	<b>7 756 378,90</b>	<b>826 888,19</b>

## Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Emprunts	8 634 242	11 754 728
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>8 634 242</b>	<b>11 754 728</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS</b>	<b>1 891 623</b>	<b>1 810 986</b>
<b>Total</b>	<b>10 525 865</b>	<b>13 565 713</b>

Le montant des emprunts au 31 décembre 2024 s'élève à 8 634 242 € dont 7 000 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 1,9 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	122 275	685 079	826 888	1 634 242
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables		7 000 000		7 000 000
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>122 275</b>	<b>7 685 079</b>	<b>826 888</b>	<b>8 634 242</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Emprunts immobiliers	8 634 242	11 754 728
Autres emprunts		
<b>Total</b>	<b>8 634 242</b>	<b>11 754 728</b>

## Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2024	Capital restant dû 2023	Capital amorti 2024	Intérêts payés 2024	Taux (%)	Échéance
LCL 1,02 M€	531 450	598 550	67 100	10 667	1,85	31/03/2027
CDN 460 K€	460 000	460 000		6 348	1,38	17/02/2031
CDN 840 K€	642 792	696 178	53 386	7 438	1,1	17/02/2036
<b>Total</b>	<b>1 634 242</b>	<b>1 754 728</b>	<b>120 486</b>	<b>10 667</b>		

## Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2024	Échéance
BRED 10 M€	7 000 000 *	Euribor 3 mois + 1,10 %	413 818	22/05/2026

\* Ladite ligne a fait l'objet d'un remboursement partiel à hauteur de 2 M€ en date du 22 février 2024 et de 1M€ en date du 22 août 2024.

Les dettes financières au 31/12/2024 s'élèvent à 8,6 M€ contre 11,7 M€ en 2023.

Le capital amorti sur les trois emprunts (dont deux CND et un LCL) s'élève à 120 K€ pour l'exercice 2024 : ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2023.

Au 31/12/2024, le ratio LTV est à 8,16 % 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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
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	-679 786,51	-12 506,12		-692 292,63
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	3 469 596,61	1 583 877,24	481 825,50	4 571 648,35
<b>Total</b>	<b>87 889 467,78</b>	<b>2 292 993,85</b>	<b>1 203 448,23</b>	<b>88 979 013,40</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	3 332 723,78	164 592,04	3 497 315,82
<b>Total</b>	<b>3 332 723,78</b>	<b>164 592,04</b>	<b>3 497 315,82</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	324 582,23	250 165,47	74 416,76
Honoraires divers	263 018,49	278 296,12	-15 277,63
Impôts et taxes non récupérables	24 541,24	81 472,36	-56 931,12
<b>Total</b>	<b>612 141,96</b>	<b>609 933,95</b>	<b>2 208,01</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	56 337,37	104 095,56	-47 758,19
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	49 926,50	78 963,26	-29 036,76
<b>Total</b>	<b>106 263,87</b>	<b>183 058,82</b>	<b>-76 794,95</b>

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	147 867,14	106 531,26	41 335,88
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	49 363,10	35 673,30	13 689,80
Autres charges d'exploitation	58 319,86	49 574,45	8 745,41
<b>Total</b>	<b>255 550,10</b>	<b>191 779,01</b>	<b>63 771,09</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	12 506,12		12 506,12
Autres produits d'exploitation	932,37	22,29	910,08
<b>Total</b>	<b>13 438,49</b>	<b>22,29</b>	<b>13 416,20</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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

Postérieurement à la clôture, CAPIFORCE a engagé des discussions avec les locataires respectifs de deux de ses actifs parisiens, le 17 rue de Paradis (10<sup>ème</sup>) et le 98-100 avenue Simon Bolivar (19<sup>ème</sup>), qui ont tous deux émis des offres spontanées d'acquisition de leurs murs. Si elles aboutissent, ces propositions permettront de dégager à la fois une prime par rapport à la dernière valeur d'expertise, et une plus-value conséquente.

La SCPI CAPIFORCE a été primée comme meilleure SCPI Taux Fixe aux Pyramides de la Gestion de patrimoine le 12 mars 2025.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de "guerre commerciale") apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2024 : 377 131</b>		
Placements immobiliers	103 138 433,28	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-10 578 555,46	
<b>Valeur comptable</b>	<b>92 559 877,82</b>	<b>245,43</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	107 102 632,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-10 578 555,46	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>96 524 076,54</b>	<b>255,94</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	9 056 631,14	
<b>Total</b>	<b>9 056 631,14</b>	
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 7,12 %	7 627 181,60	
<b>Total</b>	<b>7 627 181,60</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>113 207 889,28</b>	<b>300,18</b>

<sup>(1)</sup> 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<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> 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 politique de gestion de conflits d'intérêts, 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<sup>e</sup> 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 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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. La dernière réunion s'est tenue le **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 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 25 juin 2025

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](mailto:presidencecs.capiforce@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

### GRANDES LIGNES GENERALES 2024

#### LE MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché des bureaux en Île-de-France continue de traverser une phase d'ajustement au premier trimestre 2025. L'activité locative marque une baisse de 6 % en un an. Ce résultat s'accompagne d'une évolution contrastée selon les secteurs géographiques et les tailles de surfaces.

Offre disponible et taux de vacance : L'offre immédiate atteint un niveau record de 5,8 millions de m<sup>2</sup>, portée par l'accumulation de livraisons neuves et restructurées, notamment à Paris. Le taux de vacance varie fortement selon les localisations :

- Paris QCA (quartier d'affaires) affiche une vacance faible à 4,1 %,
- À Paris La Défense, la vacance reste maîtrisée à 15,5 %.
- En périphérie, les taux de vacance élevés atteignent 16,6 % dans le Croissant Ouest et 17,4 % en Première Couronne, nécessitant une vigilance accrue.

#### LE MARCHÉ LOCATIF DU BUREAU EN RÉGIONS :

La lente mais certaine dégradation du contexte macroéconomique entraînée par la crise énergétique, la poussée inflationniste et enfin la brutale remontée des taux d'intérêt ont eu raison de l'activité des marchés locatifs français de bureaux.

En 2024, le marché des bureaux en région reste dans le sillage de 2023 et poursuit son ralentissement. La demande placée a cumulé 1,3 million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année, une baisse de - 14 % sur un an et de - 17 % par rapport à la moyenne sur cinq ans.

Bien qu'en baisse d'une année sur l'autre, la part des surfaces commercialisées de seconde main reste majoritaire, soit 56 % de la demande placée en volume.

Cette diminution est plus marquée pour les transactions de bureaux neufs : - 22 % en un an. Cependant, la part des transactions de bureaux neufs reste relativement stable, représentant en moyenne 45 % du volume total commercialisé chaque année depuis 2015.

#### LE MARCHÉ LOCATIF DES COMMERCES EN FRANCE :

En 2024, on observe une polarisation entre les centres-villes, qui bénéficient d'une forte demande, et les autres zones. Les artères commerciales majeures des centres-villes continuent d'attirer, affichant des **loyers élevés**. À l'opposé, les centres commerciaux rencontrent des difficultés, touchés par la montée du **e-commerce** et des effets de restrictions sanitaires, menant à une réduction de la fréquentation et des revenus. Les zones périphériques sont, quant à elles, marquées par une augmentation de la **vacance commerciale**, avec un taux de 12,5 % en 2024 comparé à 7,2 % en 2019.

Face à ces disparités, les **investisseurs privilégient les actifs** de qualité et bien situés. Les secteurs de **l'immobilier de santé, logistique, et de bureaux** se distinguent par leur attractivité et leur capacité à résister aux crises, contrairement aux secteurs du tourisme, des loisirs et du commerce, fortement impactés par la crise sanitaire et la transition écologique, avec des perspectives de reprise incertaines.

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

##### Contexte et dynamique du marché

Le secteur logistique en France a été le segment le plus performant en 2024, avec des volumes d'investissement atteignant **4,7 milliards d'euros**, représentant une part significative des investissements totaux en immobilier d'entreprise (environ 31 %). Cette performance est marquée par une hausse de **73 %** par rapport à 2023.

##### Chiffres clés

- **Volumes investis en logistique et locaux d'activité : 4,7 milliards d'euros**, dont une part importante portée par des transactions internationales (85 % des acquisitions réalisées par des acteurs étrangers, notamment anglo-saxons).
- La logistique enregistre un niveau record parmi les classes d'actifs.

##### Répartition régionale

- **Île-de-France** : Reste un pôle clé, avec une forte concentration de transactions dans les hubs bien connectés.
- **Régions** : Le marché logistique régional a bénéficié d'un dynamisme particulier, contribuant à la croissance globale des investissements.

### ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2024

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2024

- Taux Occupation Financier Moyen 2024 : 94,59 % par rapport au TOF moyen constaté de 97,38 % en 2023
- Valeur de réalisation par part 255,94 € = 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 2024
- Valeur de reconstitution par part 300,18 € = 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 : 7.941.472 €
- Résultat net 2024 par part = 16,22 €/part
- Distribution 2024 = 16 €/part
- Les cinq (5) loyers les plus importants représentent 16,37 % du loyer annuel.

#### GESTION LOCATIVE :

- **Les loyers** : 7.941 K€ contre 8.196 K€ en 2023
- **Vacances significatives de la gestion au 31 Décembre 2024** : TOTAL 5 355m2 pour 729 095€
- **Relocations significatives de la gestion en 2024** : Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 3 405 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel global de 499 K€.
- **Les créances en attente et douteuses** :
  - Le solde des comptes locataires à fin 2024 s'établit à 2.118 K€ contre 2.681 K€ en 2023
  - Le montant total des provisions pour créances douteuses ressort à 1.088 K€ contre 1123 K€ à fin 2023
- **Les créances irrécouvrables nettes** sont de 143 K€ en 2024. 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'irréouvrabilité.



- Les travaux de grosses réparations : Au 31 décembre 2024, 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 45 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).
- Les travaux d'entretien du patrimoine : 569 K€ de travaux d'entretien en charges immobilières. Ces travaux portent principalement sur un actif situé à Marseille (13), pour un montant de 111 K€ et Boulogne (59), 40 K€
- Les travaux immobilisés 654 K€ : ce sont ceux qui sont effectués en vue d'acquérir, de construire, de développer, de mettre en valeur ou d'améliorer une immobilisation qui lui procurera des avantages au cours d'un certain nombre d'exercices.

#### **PATRIMOINE :**

Le patrimoine immobilier détenu par la SCPI est valorisé à 105.639.000€ au 31 décembre 2024 contre 110.170.000€ au 31 décembre 2023 soit compte tenu des ventes, un résultat à périmètre constant de : -1,57 % 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 : 70,20 %
- Bureaux : 19,17 %
- Locaux d'activité : 10,43 %
- Locaux d'habitation : 0,20 %

#### **ARBITRAGES :**

##### ■ Vente de Cherbourg le 30 janvier 2024 :

- surface 926 m<sup>2</sup> -
- loyer 37 K€ -
- valeur nette comptable 330 K€ -
- expertise 320 K€ -
- **vendu 350 K€.**

##### ■ Vente de Mantes-La-Jolie le 28 mars 2024 :

- surface 183 m<sup>2</sup> -
- loyer 40 K€ -
- valeur nette comptable 897 K€ -
- expertise 370 K€ -
- **vendu 424 K€.**

##### ■ Vente du site vacant de Tourcoing (59) :

- surface 3 425 m<sup>2</sup> -
- loyer 0K€ -
- valeur nette comptable 383 K€ -
- expertise 925 K€ -
- **vendu 1 200 K€.**

##### ■ Vente de Voisins Le Bretonneux :

- surface 708 m2 avec 46 Parkings -
- loyer 124 K€ -
- valeur nette comptable 504 K€ -
- expertise 955 K€ -
- **vendu 1 130 K€.**

#### **MARCHE DES PARTS :**

Durant l'exercice 2024, 4 950 parts ont été échangées (soit 1,31 % du nombre total des parts). Il reste au 31 décembre 2024, 4 344 parts en attente de cession.

#### **COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES :**

##### ■ Les emprunts pour 8.634 K€ sont constitués :

- 122 K€ à 1 an au plus
- 7.685 K€ entre 1 an et 5 ans
- 827 K€ à plus de 5 ans

Capital payé sur 2024 = 120.486 €

Intérêts payés sur 2024 = 10,7 K€

##### ■ Plus-value :

Le solde du compte présente une plus-value de 4.571.648 € soit une réserve de 12,12 €/part, soit par rapport à la distribution 2024 de 16 € = 9,1 mois de réserve

■ Résultat et Dividendes Le résultat 2024 par part est de 16,22 € et la distribution des dividendes 2024 a été de 16 €/part, un abondement au compte report à nouveau de 0,22 €/part soit un solde du compte de 3.497.315 € + 83.549 € = 3.580.864 € soit 9,49 €/part et par rapport à la distribution 2024 de 16 € = 7,1 mois de réserve

**Total des réserves = 16,2 MOIS**

#### **AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RESOLUTIONS :**

■ **Une nouvelle fois, le Conseil regrette qu'aucun investissement proposé en 2024 n'est abouti à la suite de son étude soit parce que l'étude des actifs a été abandonnée pour manque de solidité ou autre par Fiducial soit que l'avis du Conseil n'était pas positif.**

■ **Une nouvelle fois, nous souhaitons que 2025 soit fructueux car nous arbitrons beaucoup d'actifs sans les remplacer ; à rappeler que l'arbitrage de nos actifs, même s'il est fait dans de bonnes conditions, implique une diminution de nos produits locatifs.**

■ **Une nouvelle fois, Le Conseil de Surveillance de votre SCPI Capiforce, attend avec impatience de stimuler les revenus et d'élargir son patrimoine pour mieux mutualiser les risques tout en étant conscient que les liquidités doivent être disponibles et conséquentes même si le levier du crédit recommence à être intéressant si le taux de rendement de l'actif proposé le permet.**

#### **LE CONSEIL PROPOSE DE VOTER OUI CETTE ANNEE POUR TOUTES LES RESOLUTIONS**

**Et vous invite à consulter le 2<sup>e</sup> rapport du Conseil de Surveillance pour l'Assemblée Générale Extraordinaire sur la modification de nos statuts**

#### **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 23 mai 2025

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

@-Mail : [presidencs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencs.capiforce@gmail.com)

## Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2025

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 :  
[presidencs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencs.capiforce@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

Dans le cadre de l'assemblée Générale Extraordinaire, il est proposé les modifications suivantes sur lesquelles, le conseil donne un avis positif.

### RÉSOLUTIONS EXTRAORDINAIRES :

#### **A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI**

##### 1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

##### 2- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis ;

il est proposé à l'article 28 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social soit 50 % au quart du capital social de la SCPI soit 25 %.

##### 3- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé à l'article 24 des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote.

##### 4- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et instauration d'un nombre maximum légal

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 14 de l'article 21.2 des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

En considération de la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et de l'instauration d'un nombre maximum légal par l'article 8 susvisé, il est proposé de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à quatre (4) membres et le nombre maximum à huit (8).

#### **B/ Autres modifications statutaires**

En outre, il est proposé :

■ De revoir les conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance stipulées à l'article 21.2 des statuts en fixant à trois (3) ans la détention des cent cinquante (150) parts au minimum ;

■ En explicitant le paramètre relatif à l'exercice d'un autre mandat au sein de SCPI gérées par la même société de gestion que celle de Capiforce au 31 décembre de l'année précédant l'élection. » ;

Par la précision suivante : il s'agit de toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, à l'exception des SCPI spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé.

■ De prévoir, après l'alinéa 6 de l'article 21.3 des statuts, que le ou les Commissaire(s) aux Comptes est/sont convié(s) lors de chaque réunion ;

■ Le Conseil de Surveillance, lors de ses réunions, s'il le juge utile, peut inviter tout associé qui sera défrayé.

#### **C/ Actualisation de la numérotation de textes codifiés**

Enfin, il est proposé de modifier statutairement la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 22 des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère extraordinaire à la fin du rapport annuel.

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

Pour le Conseil de surveillance, le 23 mai 2025  
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance  
174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC  
@-Mail : [presidencs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencs.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 2024

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 2024, 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 de l'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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 vénale 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 28 juin 2024.

### 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.821-55 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 27 mai 2025

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 2024)

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 : 38 812,50 € 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 : 692 296,55 € 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 : 14 000,92 € 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 27 mai 2025  
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 2024,  
approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.  
A titre indicatif, les valeurs réglementaires au 31 décembre 2024 sont les suivantes :  
■ **valeur comptable :**  
92 559 877,82 €, soit 245,43 € par part  
■ **valeur de réalisation :**  
96 524 076,54 €, soit 255,94 € par part  
■ **valeur de reconstitution :**  
113 207 889,28 €, soit 300,18 € par part.

#### 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 2024.

#### 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 2024.

#### 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 6 117 644,60 €  
soit 16,22 € par part  
■ auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 3 497 315,82 €  
■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de 9 614 960,42 €**  
de répartir une somme de **6 034 096,00 €**, correspondant à 16,00 € 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 83 548,60 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **3 580 864,42 €**.

#### Sixième 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. ■

# Délibérations de l'Assemblée Générale

## En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

### Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

#### Septième résolution

**- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélatrice de l'article 2 des statuts**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - **Objet** comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

La Société, dans le cadre de la réalisation de ses investissements d'actifs, se limitera à la France métropolitaine.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

**A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

En outre, il est possible à la Société de détenir en France métropolitaine :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;

**■ Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;**

■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

#### Huitième résolution

**- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 28 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'alinéa 2 de l'article 28 – **Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

« Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance ou de manière dématérialisée détiennent au moins **le quart** du capital social. ».

#### Neuvième résolution

**- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 24 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'article 24 – **Assemblées Générales** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

#### Dixième résolution

**- Actualisation du nombre minimum légal des membres au Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier - Modification de l'avant dernier alinéa de l'article 21.2 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier concernant, notamment, le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance, que ledit nombre est passé de sept (7) membres à trois (3) membres

et

2°/ modifie en conséquence **l'avant dernier alinéa de l'article 21.2 - Nomination** des statuts comme suit :

« Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal de trois (3), la Société de Gestion devra immédiatement convoquer une Assemblée Générale destinée à le compléter. ».

#### Onzième résolution

**- Actualisation de la composition statutaire du Conseil de Surveillance en considération de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et revue des conditions d'éligibilité des membres - Modification de l'alinéa 1 de l'article 21.2 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide :

■ en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant sur la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et sur l'instauration d'un nombre maximum légal, de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à quatre (4) et le nombre maximum à huit (8) ;

■ de revoir également les conditions d'éligibilité des membres (i) en fixant à trois (3) ans la détention des cent cinquante (150) parts au minimum et (ii) en explicitant le paramètre relatif à l'exercice d'un autre mandat au sein de SCPI gérées par la même société de gestion que celle de CAPIFORCE en apportant la précision qu'il s'agit de toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, à l'exception des SCPI spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé ;

et

2°/ modifie en conséquence **l'alinéa 1 de l'article 21.2 - Nomination** des statuts comme suit :

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

#### Douzième résolution

**- Précision portant sur le fonctionnement du Conseil de Surveillance – Ajout de deux (2) alinéas après l'alinéa 6 de l'article 21.3 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance concernant la participation du ou des Commissaire(s) aux Comptes ainsi que l'éventuelle participation de tout associé de la SCPI si ledit Conseil le juge utile lors de ses réunions

et

2°/ ajoute en conséquence les deux (2) alinéas ci-après à la suite de **l'alinéa 6 de l'article 21.3 – Fonctionnement du Conseil de Surveillance** des statuts :

« [...] Le ou les Commissaire(s) aux Comptes est/sont convié(s) lors de chaque réunion.

Lors de ses réunions, le Conseil de Surveillance, s'il le juge utile, peut inviter tout associé qui sera défrayé. [...] ».

#### Treizième résolution

**- Actualisation de la numérotation de textes codifiés -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide d'actualiser la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à **l'article 22 Commissaire aux Comptes et dépositaire** des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce.

#### Quatorzième résolution

**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

**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](http://www.fiducial-gerance.fr)