



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Capiforce

Rapport Annuel 2022



# CAPIFORCE

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

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

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

*Visa de l'Autorité des marchés financiers n°13-02 du 25 janvier 2013 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2023

---

### Exercice 2022

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

## 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.scpi@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration  
Guirec PENHOAT

### Administrateurs

Michèle SEPHONS  
Yves SKRABACZ  
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.  
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

Hélène KARSENTY, Présidente  
Philippe CASTAGNET  
Jean-Yves DAVID  
Vincent DEFREYN  
Christian DESMAREST  
Xavier ELBEL  
Fanchon MARQUET  
Xavier-Charles NICOLAS  
Pascal SCHREINER  
Gérald SEVIGNAC  
André SUTEAU  
Henri TIESSEN

## Commissaire aux Comptes

### EXPERIAL

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représentée par Serge BOTTOLI

## Expert immobilier

### CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

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

## Expert immobilier à titre transitoire

### JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL

40 - 42 Rue de la Boétie - 75008 PARIS

## Dépositaire

### SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING

17 Cours Valmy – 92800 PUTEAUX

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

La croissance française s'établit à +2,6% en 2022, croissance portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. A cet effet, l'année 2022 représente une année dynamique pour les commerces et les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever. Le marché locatif retrouve des couleurs et l'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers.

FIDUCIAL Gérance a le plaisir de vous confirmer la fusion effective des deux SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1, décision entérinée lors des Assemblées Générales qui se sont déroulées en décembre dernier. Cette fusion devrait permettre de contribuer au développement futur de la SCPI fusionnée qui dispose dorénavant d'une taille critique pour répondre aux exigences actuelles et futures des actifs en termes de normes environnementales de plus en plus exigeantes. Son portefeuille post-fusion dispose aujourd'hui de près de 100 actifs dont la valorisation du portefeuille dépasse les 120 M€ hors droits.

Compte tenu du projet de fusion suivi de la réouverture au public du capital de la SCPI CAPIFORCE, il convient de rappeler que le marché secondaire a été suspendu à compter du 1<sup>er</sup> août 2022 jusqu'à l'obtention du nouveau visa dont les démarches sont en cours.

Le taux d'occupation financier (TOF) est maintenu à un niveau supérieur à 95%.

La SCPI CAPIFORCE affiche sur l'exercice 2022 une distribution de 15 € à laquelle s'ajoute, pour les associés de CAPIFORCE PIERRE, une distribution exceptionnelle de plus-values avant fusion de 5 € par part. Le report à nouveau a également été reconstitué.

Le taux de distribution s'établit à près de 9% sur l'exercice 2022 et son TRI 10 ans s'élève à 5,09%.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Tous droits réservés

15-33 rue Le Cobusier  
à Creteil (94)

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2022

Valeur hors droits du patrimoine <sup>(1)</sup>	122,9 M€
Nombre de parts	377 131
Nombre d'associés	3 332
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	281,79 €
Valeur de reconstitution par part	330,43 €
Prix d'achat au 29 juillet 2022 <sup>(2)(3)</sup>	233,10 €
Prix de vente au 29 juillet 2022 <sup>(2)(3)</sup>	210,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Y compris 1,6 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 PIERRE avant fusion.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	95
Valeur vénale hors droits des placement immobiliers	121 290 500 €
Taux d'occupation financier annuel	97,44 %
Loyers quittancés HT	7 846 074 €

## Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	20,80 €	Charges non récupérables	0,21 €
Produits financiers	0,39 €	Charges d'exploitation	4,13 €
Résultat exceptionnel	0,08 €	Charges financières	0,90 €
		Résultat net	16,03 €

## CAPIFORCE

Classification SFDR	Article 8 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2022	15 € + 5 € <sup>(5)</sup> / part
TRI 10 ans 2022 <sup>(6)</sup>	5,09 %
Taux de distribution 2022 <sup>(7)</sup>	8,93 %

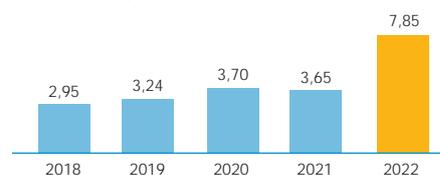
<sup>(4)</sup> Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

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

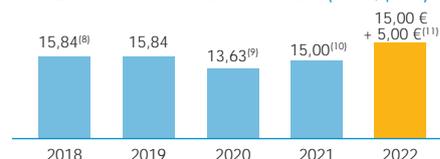
<sup>(6)</sup> Source IEIF

<sup>(7)</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>(8)</sup> Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

<sup>(9)</sup> Dont 4€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

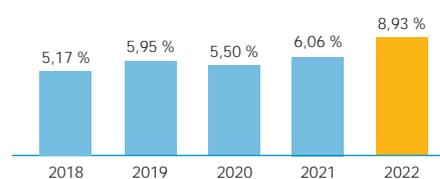
<sup>(10)</sup> Dont 1€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

<sup>(11)</sup> 5€ de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion

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

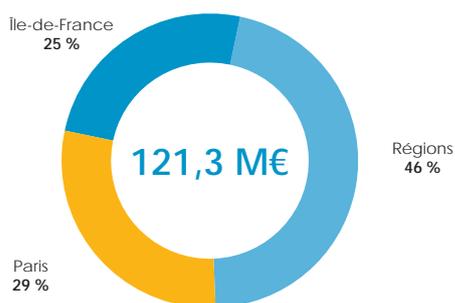


### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(12)</sup>

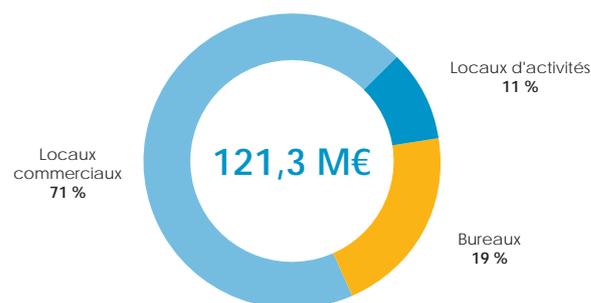


<sup>(12)</sup> TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



### Répartition géographique



### Répartition par destination

# Sommaire

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2022 - 2023 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023 .....	page 7
Les SCPI en 2022 .....	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....	page 9
Rapport de la Société de Gestion .....	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022 .....	page 19
Présentation des comptes annuels .....	page 21
Annexe aux comptes annuels .....	page 25
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 35
Projet de texte des résolutions .....	page 38
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 .....	page 42



© Photo : Tous droits réservés

67 Avenue du 85ème de Ligne  
à Cosnes-Sur-Loire (58)

## La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décrue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

## Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

## L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

**En synthèse**, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

Source : BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; C&W ; Eurostat ; Immostat

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### *Vers un retour à la normale*

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, avec seulement 317 000 m<sup>2</sup> placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m<sup>2</sup>, soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1<sup>ère</sup> couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m<sup>2</sup> et 1.000 €/m<sup>2</sup> dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 694 €/m<sup>2</sup> en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m<sup>2</sup> et 419 €/m<sup>2</sup> respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m<sup>2</sup>.

### *Investissement : toujours l'attentisme*

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

## *Rendements : une décompression généralisée*

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### *Ralentissement en cours*

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décrue est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

### *Prix de vente : atterrissage en vue*

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4<sup>ème</sup> trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

### *Quelques nuages pour les ventes en bloc*

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangentent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

### En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais\*» qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

\* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et à 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■



## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI** (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des principes.

En outre, nous imposons la signature de notre **Charte Fournisseurs** à l'ensemble de nos parties prenantes : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- 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 corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'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).

## NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La poursuite de la mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

## AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m<sup>2</sup> - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

## AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

## AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

# 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 2022, 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 suivis de l'examen des comptes. L'exercice 2022 a été marqué par la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE qui a modifié, à l'issue de ladite opération, sa dénomination sociale en CAPIFORCE. Cette opération a été approuvée aux termes des Assemblées Générales Extraordinaires des 14 et 22 décembre 2022 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Afin de rendre plus lisible la comparaison des exercices 2022 et 2021, des éléments de comptes *Proforma 2021* vous sont communiqués.

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 2022 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.

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Constatation des valeurs de réalisation et de reconstitution,
- Arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,
- Arrivée à échéance des mandats des membres du Conseil de Surveillance.

Concernant l'arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant, la Société de Gestion précise ce qui suit :

- Concernant le mandat du Commissaire aux Comptes suppléant, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier, il est proposé le non-renouvellement dudit mandat, le Commissaire aux Comptes titulaire proposé étant une personne morale pluripersonnelle ;
- Concernant le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, il est proposé de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes de la société EXPERIAL et de nommer en remplacement la société EXPERIAL AUDITORS dont le signataire sera Madame Sylvie CASTEL-SAMES.

Concernant l'arrivée à échéance des mandats des membres du Conseil de Surveillance, il est rappelé qu'à titre transitoire et dérogatoire, votre Conseil de Surveillance est composé, depuis la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, de douze (12) membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance des deux (2) SCPI participant à ladite opération et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023. En conséquence, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance en fonction arrive à échéance.

Aux termes de la septième (7<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, le nombre maximum statutaire de membres composant le Conseil de Surveillance à l'issue de la période transitoire a été porté de huit (8) à **neuf (9)** membres et aux termes de la vingtième (20<sup>ème</sup>) résolution de ladite Assemblée Générale, les conditions d'éligibilité ont été modifiées comme suit :

Pour être éligible, le candidat « (i) doit détenir au moins cent cinquante (150) parts depuis cinq (5) 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 posséder aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de SCPI diversifiées (bureaux, commerces, locaux d'activité) gérées par la même société de gestion que CAPIFORCE au 31 décembre de l'année précédant l'élection. »

En considération de ce qui précède huit (8) candidatures ont été recevables.

Le détail des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

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.

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 Mixte des associés en date du 30 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point.

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

Concernant l'allocation d'une commission sur les arbitrages et le réemploi d'actifs, nous vous indiquons qu'aux termes de la treizième (13<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, le taux a été porté comme suit :

- Pour la commission sur les arbitrages : à **1,25 %** H.T. du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI,
- Pour la commission de réemploi : à **1,25 %** H.T. du

prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI,

et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Concernant l'allocation d'une commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens 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 et que sa perception par la Société de Gestion fera l'objet d'un suivi attentif de la part du Conseil de Surveillance.

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.

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.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la septième (7<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, le montant du jeton de présence par membre présent et par réunion a été fixé à 430 euros avec une part supplémentaire accordée à la Présidente auquel s'ajoute la commission comptable de 600 euros et ce, à compter de l'exercice 2023 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 13 juin 2017, celle-ci a été fixée à 2 000 euros jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs », nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2022, la distribution d'un montant global de 20 € par part intègre un montant de 5 € par part prélevé à titre exceptionnel préalablement à la réalisation de l'opération de fusion-absorption et approuvé aux termes de la première (1<sup>ère</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022.

En vue de permettre aux associés de pouvoir continuer à percevoir des sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs », il est proposé aux associés de procéder à la modification de l'article 32 des statuts en prévoyant que sur les primes d'émission et de fusion puissent être affectées les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs et ainsi de présenter une résolution à caractère extraordinaire en ce sens.

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.

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.

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

À toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **OU** par courriel à l'adresse [vote.scpi@fiducial.net](mailto:vote.scpi@fiducial.net).

L'Assemblée Générale 2023 sera tenue **en présentiel**.

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

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

La Société de Gestion ■

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2022, le capital souscrit s'élève à 57 701 043 € et est composé de 377 131 parts au nominal de 153 €. A l'issue de l'augmentation du capital et du traitement des rompus, 193 253 parts ont été créées avec jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et attribuées aux anciens associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 en rémunération de leurs apports dans le cadre de l'opération de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE.

	Prix d'exécution <sup>(*)</sup>	Prix acheteur <sup>(*) (**)</sup>	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> semestre 2022	200,14 €	222,16 €	2 435
29.07.2022	210,00 €	233,10 €	145
<b>Total année 2022</b>	<b>200,69 €</b>	<b>222,77 €</b>	<b>2 580</b>

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

<sup>(\*\*)</sup> Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession

Au total, ce sont donc 2 580 parts (0,68% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2022, aucune part n'était en attente de cession et ce, en raison de la suspension du marché des parts intervenue à compter du 1<sup>er</sup> août 2022.

### Marché des parts année 2022

Sur l'ensemble du marché, 2 580 parts ont été échangées (soit 0,68 % du nombre total des parts).

### Transaction hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation des parts

Durant l'exercice 2022, ce sont 2 188 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (26 dossiers représentant 1 790 parts) et de donations (4 dossiers représentant 398 parts).

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

## Évolution du patrimoine

### Cessions d'actifs

Votre SCPI a procédé à la vente partielle de locaux à usage principal d'activité, d'une surface totale de 374 m<sup>2</sup> (+ 6 emplacements de stationnement) situés à Voisins-le-Bretonneux (78) (ex-CAPIFORCE PIERRE), pour un prix de 545 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (+24%) ainsi qu'à la valeur nette comptable (+84%). Votre Société de Gestion sera attentive à toute opportunité d'arbitrage permettant de dégager une plus-value ou de se séparer d'un actif sous-performant.

Par ailleurs, votre SCPI a signé le 27 juillet 2022 une promesse de vente relative à un site vacant situé rue de Lille à Tourcoing (59) (ex-CAPIFORCE PIERRE), sur la base d'un montant de 1 200 K€ HT. La promesse, sous condition suspensive de permis de construire purgé (projet de logements) est valable 12 mois.

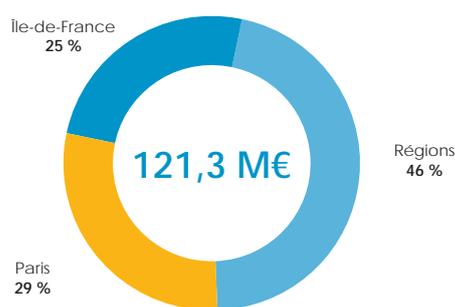
### Investissements

La SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, absorbée avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022 par CAPIFORCE apporte 27 actifs immobiliers détenus en direct. Aucun autre nouvel investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice 2022. Votre SCPI poursuit l'étude de nouvelles opportunités conformément à sa politique d'investissement.

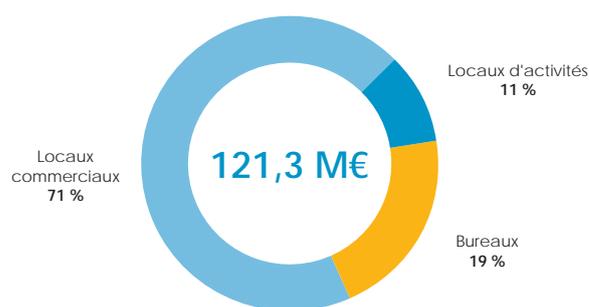
### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre Société est composé de 95 immeubles sur une superficie totale de 59 460 m<sup>2</sup>, décomposée entre les 68 immeubles historiques (24 843 m<sup>2</sup>) détenus par la SCPI CAPIFORCE PIERRE (avant la fusion) et les 27 immeubles (34 617 m<sup>2</sup>) provenant de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

En raison de l'opération de fusion-absorption par votre SCPI de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, votre Société de Gestion a, dans un premier temps, arrêté les valeurs vénales des immeubles détenus par chacune de deux SCPI en date du 30 septembre 2022. Ces valeurs ont ensuite été actualisées en date du 31 décembre 2022.

Pour le patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI CAPIFORCE PIERRE, l'actualisation des valeurs d'expertise a été réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Les valeurs vénales ont été arrêtées sur la base d'un montant global de 65 745 K€ hors droits au 31 décembre 2022, soit -1,53 % par rapport au 30 septembre 2022 et -1,28 % sur un an (-0,64 % sur un an à périmètre constant, en tenant compte de la cession partielle intervenue sur l'actif de Voisins-le-Bretonneux en 2022).

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux d'habitation	Totaux
Paris	3 640 000	31 301 096	0	258 904	35 200 000
Ile-de-France	4 909 105	22 723 435	2 702 960	0	30 335 500
Régions	13 964 435	31 740 565	10 050 000	0	55 755 000
<b>Totaux</b>	<b>22 513 540</b>	<b>85 765 096</b>	<b>12 752 960</b>	<b>258 904</b>	<b>121 290 500</b>

En outre, les participations non contrôlées dans deux SCPI sont valorisées pour un montant global de 1 644 K€ au 31/12/2022, se décomposant comme suit :

- 166 parts d'Unicep France 2 pour une valeur estimée de 531 K€,
- 920 parts d'Unidelta pour une valeur estimée de 1 113 K€.

Une reprise de la provision pour dépréciation a été constatée au cours de l'exercice 2022 pour un montant de 54 K€, portant le total de la provision pour dépréciation à 184 K€.

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile suite notamment à la pandémie de la COVID-19 suivie du conflit russo-ukrainien, le volume des loyers quittancés agrégés des deux SCPI ex-CAPIFORCE PIERRE et ex-ATLANTIQUE PIERRE 1 est passé de 7 552 K€ en 2021 à 7 846 K€ en 2022, soit une légère hausse de 294 K€ (+ 3,89 %).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment de l'impact de la location du second lot sis à Mantes le Jolie (ex-CAPIFORCE PIERRE).

La SCPI CAPIFORCE comporte dorénavant 179 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 14,95% du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2022, les surfaces suivantes ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- un local commercial situé à Carquefou (58 m<sup>2</sup>) (ex-ATP 1) ;
- un plateau de bureaux situé à St Herblain (120m<sup>2</sup>) (ex-ATP 1).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 350 m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 92 K€ HT).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2022, s'élève à 97,44 % en augmentation de plus de 3% par rapport au TOF moyen constaté en 2021.

Concernant les 27 actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, l'actualisation des valeurs d'expertise a été réalisée par JONES LANG LASALLE EXPERTISES. Les valeurs vénales totalisent 55 546 K€ hors droits au 31 décembre 2022, soit un repli de -2,32 % par rapport au 30 septembre 2022 et de -3,54 % sur un an (aucune acquisition ni cession intervenue au cours de l'exercice 2022).

Le patrimoine immobilier globalement détenu par la SCPI fusionnée sans les participations est ainsi valorisé à 121 290,5 K€ au 31 décembre 2022 contre 123 752,3 K€ au 31 décembre 2021, soit -1,99 % à périmètre constant.

Ce réajustement est lié à une amélioration de la valorisation de ces deux participations.

Le patrimoine immobilier globalement détenu par la SCPI fusionnée avec les participations incluses est ainsi valorisé à 122 935 K€ au 31 décembre 2022 contre 125 342 K€ au 31 décembre 2021, soit -1,92 % à périmètre constant.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

20 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 21% du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos 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.

55 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés sur OPERAT soit 93,22% des locataires concernés.

## Accompagnement COVID-19

La SCPI CAPIFORCE a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. À cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnements partant du report des échéances impayées de ces périodes à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour certains sites. L'année 2021 a permis de finaliser les accords. L'année 2022 a confirmé le respect des échéanciers. ■

## Taux d'occupation financier (TOF)

2022	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	96,22 %	96,72 %	99,82 %	97,01 %

(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) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre Capiforce pierre	94,16 %	
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre Atlantique Pierre 1	88,20 %	97,01 %
TOF annuel Capiforce pierre	94,98 %	
TOF annuel Atlantique Pierre 1	88,60 %	97,44 %

## Provisions pour créances douteuses

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2022 s'établit à 2 534 K€ (dont 986 K€ portant sur la SCPI ex-CAPIFORCE PIERRE, et 1 548 K€ relatifs à la SCPI ex-ATLANTIQUE PIERRE 1), contre 2 865 K€ au 31 décembre 2021 (respectivement 1 519 K€ pour CAPIFORCE PIERRE et 1 346 K€ pour ATLANTIQUE PIERRE 1).

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une reprise nette globale des créances douteuses à hauteur de 550 K€ sur l'exercice 2022 (dont une reprise nette de 173 K€ pour CAPIFORCE PIERRE et une reprise nette de 377 K€ pour ATLANTIQUE PIERRE 1), contre une reprise nette globale de 539 K€ sur l'exercice 2021 (dont une reprise nette de 183 K€ pour CAPIFORCE PIERRE et une reprise nette de 356 K€ pour ATLANTIQUE PIERRE 1).

Le montant total des provisions pour créances douteuses ressort ainsi à 877 K€ à fin 2022 (dont 571 K€ pour CAPIFORCE PIERRE et 306 K€ pour ATLANTIQUE PIERRE 1), contre un montant total cumulé de 1 647 K€ à fin 2021 (respectivement 964 K€ pour CAPIFORCE PIERRE et 683 K€ pour ATLANTIQUE PIERRE 1).

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, il convient de souligner :

(i) Un montant de 145 K€ de rentrées sur créances irrécouvrables principalement liées aux actifs ex-CAPIFORCE PIERRE situés à Villeurbanne (69), Boulogne-Billancourt (92) et Paris Saint-Placide (75),

(ii) Un montant de 299 K€ de pertes sur créances irrécouvrables principalement liées aux actifs ex-CAPIFORCE PIERRE situés à Voisins-le-Bretonneux (78), Paris Voltaire (75) et Paris République (75).

Soit une perte nette consolidée sur créances irrécouvrables de 154 K€ constatée sur l'exercice 2022.

## Travaux

Au 31 décembre 2022, 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 40 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Ce montant se décompose entre 35 K€ HT pour les actifs ex-CAPIFORCE PIERRE et 5 K€ HT pour les actifs du patrimoine ex-ATLANTIQUE PIERRE 1.

Par ailleurs, un montant de 231 K€ de travaux d'entretien courant a été comptabilisé directement en charges immobilières (dont 74 K€ pour les actifs ex-CAPIFORCE PIERRE et 157 K€ pour les actifs ex-ATLANTIQUE PIERRE 1). Ces travaux portent principalement sur un actif situé à Marseille (13), pour un montant de 147 K€ (ex-ATLANTIQUE PIERRE 1), avec la réfection d'un plateau vacant, comprenant la climatisation et des travaux de compresseur chez un locataire en place. Il convient de noter que des travaux de SSI ont été votés en assemblée générale sur l'actif des Angles (ex-ATLANTIQUE PIERRE 1), ce qui a déjà généré une dépense de 12 K€. Divers travaux votés en assemblées générales ont été réalisés : 3,7 K€ pour le ravalement de façade du 17 bd Malesherbes à Paris (ex-CAPIFORCE PIERRE) et 6,5 K€ pour des travaux d'étanchéité au 116 rue de la Croix-Nivert à Paris (ex-CAPIFORCE PIERRE).

# Compte de résultat au 31 décembre 2022

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Par ailleurs, afin de mieux appréhender les résultats de votre SCPI en 2022, un compte de résultat *proforma* 2021 correspondant à la consolidation des comptes de résultats des SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1 vous est également présenté

## Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022 :

Le résultat net de CAPIFORCE ressort à 6 044 K€ à fin 2022, soit une hausse de +734 K€ (+13,8 %) sur la base des comptes *proforma* à fin 2021.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 6 679 K€ à fin 2022, soit une hausse de +435 K€ (+7,0 %) sur la base des comptes *proforma* à fin 2021. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- **Revenus locatifs** : les loyers sont en hausse de +294 K€ (+3,9 %) sur un an, à 7 846 K€ à fin 2022, essentiellement liée au mécanisme de l'indexation. À noter qu'en 2021, l'ex-ATP1 a bénéficié d'un complément de revenus locatifs de 180 K€ portant sur un droit d'entrée versé par le locataire de l'actif situé à Bonneuil-sur-Marne (94). Il en ressort ainsi des revenus locatifs globaux à fin 2022 en hausse de +114 K€ (+1,5 %) sur un an.
- **Autres charges immobilières** : baisse de -564 K€ sur un an, à 455 K€ à fin 2022. Cet impact positif sur le résultat est essentiellement lié à l'ex-ATP1 : en 2021, 407 K€ avaient été comptabilisés au titre des charges locatives non récupérables sur exercices antérieurs, et 188 K€ au titre des frais liés à l'acquisition d'un actif situé à Saint-Herblain (44).
- **Travaux et entretiens courants** : d'une part, les travaux d'entretien courant sont globalement en hausse de +129 K€ sur un an, à 231 K€ à fin 2022, essentiellement liée aux actifs du patrimoine ex-ATP1 ; d'autre part, les travaux de gros entretiens sont globalement en baisse de -72 K€ sur un an, s'élevant à 40 K€ à fin 2022 (essentiellement liée aux actifs ex-ATP1). Enfin, les provisions pour gros entretiens font ressortir une dotation nette complémentaire de 477 K€ à fin 2022 (dont 248 K€ pour l'ex-ATP1 et 229 K€ pour l'ex-CAPIFORCE PIERRE), contre une dotation nette complémentaire de 474 K€ à fin 2021 (dont 362 K€ pour l'ex-ATP1 et 112 K€ pour l'ex-CAPIFORCE PIERRE), soit une dotation nette complémentaire consolidée de +3 K€ sur un an. Il en ressort ainsi une augmentation globale de +60 K€ sur un an, soit 748 K€ à fin 2022, de l'ensemble des travaux d'entretien courant, des gros travaux PGE et des provisions pour gros entretiens.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à 6 203 K€ fin 2022, soit +904 K€ sur un an (+17,1 %), sur la base des comptes *proforma* à fin 2021. À noter une reprise nette consolidée à concurrence de 396 K€ à fin 2022 des provisions pour créances douteuses et des créances irrécouvrables, incluant une reprise nette des provisions sur créances douteuses à hauteur de 550 K€ et une perte nette sur créances irrécouvrables de 154 K€.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 191 K€ en 2022, contre une charge nette de 98 K€ en 2021, soit un impact de -93 K€ sur le résultat de la SCPI. La hausse significative des charges d'intérêts liées aux emprunts souscrits au Crédit du Nord par l'ex-ATP1 et au LCL par l'ex-CAPIFORCE PIERRE (taux EURIBOR 3 mois en hausse soutenue de c.a -0,5 % début 2021 à c.a +2,1 % fin décembre 2022) a été atténuée par une reprise de provisions pour dépréciation des titres de participations détenus par l'ex-CAPIFORCE PIERRE, à hauteur de 54 K€ en 2022, contre une provision complémentaire de 138 K€ en 2021.

Le résultat exceptionnel ressort à +32 K€ en 2022.

Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des Associés, s'élève à 15,00 € par part (en sus de 5,00 € par part versés aux Associés historiques de la SCPI CAPIFORCE PIERRE au titre des plus-values réalisées sur cession d'actifs avant fusion).

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élève ainsi à 8,93 %, contre 6,06 % l'an passé.

# 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 (K€)	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux d'habitation	Totaux
Paris	3,00%	25,81%	0,00%	0,21%	29,02%
Ile-de-France	4,05%	18,73%	2,23%	0,00%	25,01%
Régions	11,51%	26,17%	8,29%	0,00%	45,97%
<b>Totaux</b>	<b>18,56%</b>	<b>70,71%</b>	<b>10,52%</b>	<b>0,21%</b>	<b>100,00%</b>

## Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 9 décembre 1982

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1) (2)</sup>
2018	28 133 334 €	Néant	183 878	1 733	Néant	288,60 €
2019	28 133 334 €	Néant	183 878	1 734	Néant	266,40 €
2020	28 133 334 €	Néant	183 878	1 744	Néant	242,55 €
2021	28 133 334 €	Néant	183 878	1 795	Néant	222,11 €
2022 <sup>(3)</sup>	57 701 043 €	Néant	377 131	3 332	Néant	233,10 € <sup>(2)</sup>

<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
2018	2 164	1,18 %	0	1 mois	15 029 €
2019	1 268	0,69 %	0	1 mois	10 418 €
2020	977	0,53 %	919	1 mois	6 988 €
2021	2 530	1,37 %	778	1 mois	19 345 €
2022	2 580	0,68 %	0	Néant	19 540 €

## Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2022, à 20,00 € par part, dont 5,00 € versés avant fusion au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées. Sur cette base, le taux de distribution 2022 s'établit à 8,93 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 223,95 €).

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 20 ans de votre SCPI s'établit à 13,26 %.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	15,84 €	15,84 €	13,63 €	15,00 €	15,00 € + 5,00 € <sup>(2)</sup>
dont % des revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	27,3 %	0 %	29,3 %	6,67 %	25 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	290 €	260 €	240 €	218,51 €	200,10 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,46 %	6,09 %	5,68 %	6,86 %	10,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	299,07 €	266,10 €	247,68 €	223,95 €	222,77 €
Taux de distribution <sup>(4)</sup>	5,17 %	5,95 %	5,50 %	6,06 %	8,93 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(5)</sup>	8,13 €	7,70 €	4,72 €	5,05 €	2,92 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

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

<sup>(3)</sup> 4,32 € par part distribué en 2018 ; 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 de 2018 à 2020.

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

Il est désormais le rapport entre :

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

<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**

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	16,03	98,88%	17,60	95,34%	20,10	99,42%	19,87	93,45%	20,80	91,92%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,16	1,00%	0,45	2,45%	0,37	1,83%	1,25	5,86%	0,39	1,73%
Produits divers	0,02	0,13%	0,41	2,21%	-0,25	-1,25%	0,15	0,69%	1,44	6,35%
<b>Total</b>	<b>16,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,22</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,63</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,30	8,01%	1,41	7,64%	1,55	7,68%	1,56	7,36%	1,81	8,00%
Autres frais de gestion	0,96	5,92%	1,12	6,08%	1,49	7,36%	1,01	4,77%	1,86	8,20%
Entretien du patrimoine	1,39	8,56%	1,98	10,72%	0,11	0,52%	0,75	3,51%	0,72	3,17%
Charges financières	0,67	4,69%	0,69	3,64%	1,62	8,00%	1,71	8,03%	0,90	3,97%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,49	2,44%	1,52	7,17%	1,21	5,33%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,32</b>	<b>27,18%</b>	<b>5,20</b>	<b>28,09%</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>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,05	0,22%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,67	4,97%	0,40	2,17%	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%	0,15	0,66%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,67</b>	<b>4,97%</b>	<b>0,40</b>	<b>2,17%</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>Total</b>	<b>5,12</b>	<b>32,16%</b>	<b>5,60</b>	<b>30,26%</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>Résultat courant</b>	<b>11,09</b>	<b>67,84%</b>	<b>12,86</b>	<b>69,74%</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>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>Résultat net</b>	<b>11,09</b>	<b>67,84%</b>	<b>12,86</b>	<b>69,74%</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>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,43		-2,98		0,33	1,62%	0,95	4,48%	1,03	4,55%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,52</b>	<b>79,56%</b>	<b>15,84</b>	<b>88,60%</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>
Distribution nette de plus-value	4,32				4,00		1,00		5,00	22,09%
<b>Revenus distribués globaux</b>	<b>15,84</b>	<b>97,72%</b>	<b>15,84</b>	<b>85,81%</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>

<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 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	35 541 614		35 541 614
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	4 427 196	893 565	5 320 761
+ Cessions d'immeubles	21 557 904	296 364	21 854 267
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-73 059 168	-163 745	-73 222 913
- 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	-171 932	-507 879	-679 811
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-13 852 408</b>	<b>518 305</b>	<b>-13 334 103</b>

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

	Total au 31/12/2021 (CAPIFORCE PIERRE)	Variation de périmètre <sup>(4)</sup>	Autres mouvements durant l'exercice 2022 <sup>(5)</sup>	Total au 31/12/2022 (CAPIFORCE)
Plus values réalisées sur cessions d'actif	4 641 886	1 317 306	-670 754	5 288 438
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs	-1 386 379	0	0	-1 386 379
<b>Total</b>	<b>3 255 507</b>	<b>1 317 306</b>	<b>-670 754</b>	<b>3 902 059</b>

<sup>(4)</sup> Reconstitution du stock de plus-values de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par prélèvement sur la prime de fusion conformément à la quatrième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022.

<sup>(5)</sup> Versement exceptionnel avant fusion d'un montant global de 919 390 € de plus-value sur cession d'actifs immobiliers approuvé aux termes de la première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 décembre 2022 et Réalisation d'une plus-value de 248 636 € résultant de la cession partielle de l'actif situé à Voisins-le-Bretonneux (78)

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)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	17					166	2					389
Montant des factures en €	124 147	-998	9 798	14 461	38 924	62 184	15 764	-30 972	2 182	53	1 690 214	1 661 478
Pourcentage des achats de l'exercice	3,54%	-0,03%	0,28%	0,41%	1,11%	1,77%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,15%	-0,29%	0,02%	0,00%	15,69%	15,42%

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
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'Ardèche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Local d'activité	347 554
11-17 rue des Tilleuls - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	nov. 1988	712	Local d'activité	503 553
67 rue de la Jonquière - 75017 PARIS	juin 1991	145	Commerce	251 627
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
150-158 rue de Lille - 59200 TOURCOING	nov. 1991	3 425	Local d'activité	382 595
40 rue de Prony - 75017 PARIS	nov. 1991	30	Commerce	158 967
13 rue Linné - 75005 PARIS	déc. 1991	84	Commerce	271 170
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	déc. 1991	80	Commerce	116 679
100 rue Legendre - 75017 PARIS	déc. 1991	46	Commerce	199 469
82/84 bld des Batignolles - 75017 PARIS	janv. 1992	105	Commerce	403 990
22 rue Monnier - 75009 PARIS	févr. 1992	67	Commerce	99 092
43 rue Laffitte - 75009 PARIS	avr. 1992	45	Commerce	211 503
37/39 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 1992	35	Commerce	296 587
98/100 rue Simon Bolivar - 75019 PARIS	sept. 1992	60	Commerce	130 344
41 rue de Poitou - 75003 PARIS	juin 1994	43	Commerce	130 842
28 Place de l'Europe - 92500 RUEIL MALMAISON	oct. 1995	273	Commerce	1 170 000
111 rue Anatole France - 69100 VILLEURBANNE	févr. 1997	218	Commerce	440 100
156 rue Gambetta - 92150 SURESNES	oct. 1997	96	Commerce	280 000
17 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	nov. 1998	303	Bureau	2 000 000
19 rue Washington - 75008 PARIS	nov. 1998	120	Commerce	600 000
8/10 rue d'Aguesseau - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	déc. 1998	190	Commerce	675 000
rue Georges Boisseau - 92110 CLICHY	mai 1999	108	Commerce	300 000
89 boulevard Montparnasse - 75006 PARIS	juin 1999	93	Commerce	800 000
17 rue de Paradis - 75010 PARIS	mars 2004	257	Commerce	425 390
27 avenue Félix Viallet - 38000 GRENOBLE	juin 2004	38	Commerce	95 000
48 rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	juin 2004	54	Commerce	213 000
12 rue du Vieux Marché - 67000 STRASBOURG	juin 2004	42	Commerce	310 000
90 avenue de la République - 75011 PARIS	juin 2004	37	Commerce	150 000
22 avenue de Flandre - 75019 PARIS	juin 2004	65	Commerce	220 000
81 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	oct. 2013	88	Commerce	720 000
5 place Saint Sébastien - 58000 NEVERS	déc. 2013	92	Commerce	445 000
57 rue de la République - 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	déc. 2013	65	Commerce	440 000
17 rue des Blanc Manteaux - 75004 PARIS	mars 2014	62	Commerce	572 500

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
20 rue de la Verrerie - 75004 PARIS	mars 2014	70	Commerce	390 000
24 rue de la Boétie - 75008 PARIS	juil. 2014	57	Commerce	740 000
40 rue Richer - 75009 PARIS	janv. 2015	113	Commerce	906 000
24 rue Saint Sulpice - 75006 PARIS	mai 2015	69	Commerce	3 826 116
1 rue Trétaigne - 75018 PARIS	mars 2016	222	Commerce	877 290
45 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 2016	136	Commerce	978 600
6 rue de Clignancourt - 75018 PARIS	juil. 2016	255	Commerce	1 626 500
5 et 7 avenue du Général de Gaulle - 94160 ST MANDE	sept. 2016	712	Bureau	3 028 844
4 rue Gambetta - 78200 MANTES LA JOLIE	sept. 2016	183	Commerce	896 874
61-63 rue Saint Denis - 92700 COLOMBES	sept. 2016	139	Commerce	862 299
25 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	sept. 2016	65	Commerce	380 613
19 rue Parmentier - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS	sept. 2016	188	Commerce	855 586
89 rue du Faubourg du Temple - 75010 PARIS	nov. 2016	238	Commerce	1 471 946
89 rue Daguerre - 75014 PARIS	mai 2017	80	Commerce	519 963
24 rue Saint Placide - 75006 PARIS	juin 2017	58	Commerce	1 565 015
137 rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	juil. 2017	71	Commerce	1 135 375
10/12/12 Bis rue des Clercs - 38000 GRENOBLE	sept. 2018	966	Commerce	3 207 900
Rue de la Découverte - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	juin 2019	2 193	Local d'activité	2 725 428
2 Rond-Point de l'Europe - 92250 LA GARENNE COLOMBES	sept. 2019	440	Commerce	2 391 575
6 rue de Strasbourg - 33520 BRUGES	janv. 2020	2 286	Local d'activité	2 956 701
12 rue de Berlin - 13127 VITROLLES	janv. 2020	1 883	Local d'activité	1 621 259
2 rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	janv. 2020	1 595	Local d'activité	989 537
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCO	janv. 2020	2 759	Local d'activité	2 557 995
<b>Patrimoine Ex-Capiforce Pierre</b>		<b>24 843</b>		<b>51 368 645</b>
16 Place de la Paix - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 2022	77	Commerce	230 000
31 Rue du Chemin Vert - 35131 PONT PÉAN	janv. 2022	120	Commerce	180 000
12 Avenue Anatole France - 44570 TRIGNAC	janv. 2022	268	Activité	186 804
43 Rue des Halles - 44470 CARQUEFOU	janv. 2022	605	Commerce	1 230 000
5 Rue de la Saline - 50100 CHERBOURG	janv. 2022	926	Activité	330 000
5 Rue Freyssinet - 22600 LANGUEUX	janv. 2022	865	Commerce	1 340 000
17 Rue Fulgence Bienvenue - 22360 LANGUEUX	janv. 2022	565	Commerce	890 000
1 Avenue Tavel - 30133 LES ANGLÉS	janv. 2022	3 035	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	3 831	Bureau	6 476 056
Lieudit "Grand Pin" - 82500 BEAUMONT-DE-LOMAGNE	janv. 2022	2 741	Commerce	3 040 000
2 - 4 Rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	janv. 2022	1 937	Commerce	1 490 000
Parc d'activité du Bois Cours - 27300 BERNAY	janv. 2022	1 104	Commerce	973 859
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	2 236	Bureau	5 040 000
360 Avenue du Général de Gaulle - 92140 CLAMART	janv. 2022	2 839	Commerce	6 093 500
7 Rue des Boulangers - 68 000 COLMAR	janv. 2022	627	Commerce	2 860 000
8 Avenue Pierre Gueguin - 29900 CONCARNEAU	janv. 2022	245	Commerce	530 000
75 - 77 Rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	janv. 2022	2 932	Commerce	4 897 675
Rue Hélène Boucher - 27000 EVREUX	janv. 2022	2 738	Commerce	780 000
32 Rue de la Liberté - 21000 DIJON	janv. 2022	184	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	99	Commerce	420 000
32 - 34 - 36 bis Rue Amiral Linois - 29200 BREST	janv. 2022	836	Commerce	1 640 000
21 - 23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE-SUR-MER	janv. 2022	218	Commerce	340 000
23 - 31 Place d'Armes - 59500 DOUAI - 59500 DOUAI	janv. 2022	249	Commerce	620 000
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 2022	1 328	Bureau	2 440 000
<b>Patrimoine Ex-Atlantique Pierre 1</b>		<b>34 617</b>		<b>57 067 893</b>
<b>Totaux</b>		<b>59 460</b>		<b>108 436 538</b>

Nota bene :

- Pour les actifs ex-Atlantique Pierre 1, les prix HT correspondent aux valeurs d'apport (expertise au 30/09/2022)

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021			
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles PROFORMA (en €)	Dont CAPIFORCE PIERRE (en €)	Valeurs estimées PROFORMA (en €)	Dont CAPIFORCE PIERRE (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	+ 108 436 537,86	+ 121 290 500,00	+ 107 328 294,20	+ 51 501 263,55	+ 124 178 000,00	+ 66 595 000,00
Immobilisations en cours						
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives						
Gros entretiens	- 1 763 700,00		- 1 287 000,00	- 540 400,00		
Provisions pour risques et charges			- 22 149,35			
<b>Titres financiers contrôlés</b>						
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>						
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées						
Provisions pour risques et charges						
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>106 672 837,86</b>	<b>121 290 500,00</b>	<b>106 019 144,85</b>	<b>50 960 863,55</b>	<b>124 178 000,00</b>	<b>66 595 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>						
Immobilisations financières non contrôlées	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 183 601,62	- 183 601,62	- 237 881,62	- 237 881,62	- 237 881,62	- 237 881,62
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>1 644 400,88</b>	<b>1 644 400,88</b>	<b>1 590 120,88</b>	<b>1 590 120,88</b>	<b>1 590 120,88</b>	<b>1 590 120,88</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 (dépôt de garantie...)	+ 7 030,43	+ 7 030,43	+ 7 133,20		+ 7 133,20	
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations						
<b>Créances</b>						
Locataires et comptes rattachés	+ 2 533 980,87	+ 2 533 980,87	+ 2 865 100,16	+ 1 518 781,37	+ 2 865 100,16	+ 1 518 781,37
Autres créances	+ 357 167,86	+ 357 167,86	+ 485 372,29	+ 234 098,40	+ 485 372,29	+ 234 098,40
Provision pour dépréciation des créances	- 876 753,88	- 876 753,88	- 1 646 944,81	- 964 064,32	- 1 646 944,81	- 964 064,32
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement						
Fonds de remboursement						
Autres disponibilités	+ 3 048 442,22	+ 3 048 442,22	+ 4 161 198,29	+ 2 431 977,13	+ 4 161 198,29	+ 2 431 977,13
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>5 069 867,50</b>	<b>5 069 867,50</b>	<b>5 871 859,13</b>	<b>3 220 792,58</b>	<b>5 871 859,13</b>	<b>3 220 792,58</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>						
Provisions pour Litiges et risques						
<b>Dettes</b>						
Dettes financières	- 17 235 128,27	- 17 235 128,27	- 17 491 740,41	- 15 279 047,85	- 17 491 740,41	- 15 279 047,85
Dettes d'exploitation	- 1 396 783,84	- 1 396 783,84	- 1 280 320,60	- 1 005 953,31	- 1 280 320,60	- 1 005 953,31
Dettes diverses	- 1 608 590,60	- 1 608 590,60	- 1 629 343,56	- 851 541,66	- 1 629 343,56	- 851 541,66
Dettes diverses/Distribution	- 1 521 075,67	- 1 521 075,67	- 1 647 128,61	- 1 104 557,40	- 1 647 128,61	- 1 104 557,40
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-21 761 578,38</b>	<b>-21 761 578,38</b>	<b>-22 048 533,18</b>	<b>-18 241 100,22</b>	<b>-22 048 533,18</b>	<b>-18 241 100,22</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>						
Charges constatées d'avance						
Produits constatés d'avance	- 2 287,50	- 2 287,50				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 31 390,01	+ 31 390,01	+ 49 390,56	+ 49 390,56	+ 49 390,56	+ 49 390,56
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>29 102,51</b>	<b>29 102,51</b>	<b>49 390,56</b>	<b>49 390,56</b>	<b>49 390,56</b>	<b>49 390,56</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>91 654 630,37</b>		<b>91 481 982,24</b>	<b>37 580 067,35</b>		
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>106 272 292,51</b>			<b>109 640 837,39</b>	<b>53 214 203,80</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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Mouvements fusion	Autres Mouvements	31/12/2022
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	28 133 334,00		29 567 709,00		57 701 043,00
Capital en cours de souscription					
<b>Primes d'émission et de fusion</b>					
Primes d'émission ou de fusion	6 686 657,29		22 138 356,52		28 825 013,81
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 319 953,73		-507 879,09		-2 827 832,82
<b>Ecarts d'évaluation</b>					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	721 622,73				721 622,73
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	3 255 507,37		1 317 306,06	-670 753,56	3 902 059,87
Réserves					
Report à nouveau	927 910,28	174 989,41	1 846 558,73		2 949 458,42
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	2 749 281,41	-2 749 281,41			
Résultat de l'exercice N			3 206 399,49	2 837 906,32	6 044 305,81
<b>Acompte sur distribution</b>					
Acomptes sur distribution N-1	-2 574 292,00	2 574 292,00			
Acomptes sur distribution N			-2 902 870,44	-2 758 170,01	-5 661 040,45
<b>Total général</b>	<b>37 580 067,35</b>	<b>-0,00</b>	<b>54 665 580,27</b>	<b>-591 017,25</b>	<b>91 654 630,37</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	5 320 761
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>5 320 761</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	528 016
<b>Total</b>	<b>528 016</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/2022 <sup>(1)</sup>	Proforma au 31/12/2021 <sup>(2)</sup>	Au 31/12/2021 avant fusion <sup>(3)</sup>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>			
Loyers	7 846 074,24	7 552 467,51	3 653 522,10
Charges facturées	1 903 292,59	1 821 344,42	603 177,29
Autres revenus locatifs		180 000,00	
Produits des participations contrôlées			
<b>Produits annexes</b>			
Produits annexes	34 602,41	25 930,65	23 250,65
Reprises de provisions	1 287 000,00	812 828,20	428 000,00
Transferts de charges immobilières		191 740,23	3 690,00
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>11 070 969,24</b>	<b>10 584 311,01</b>	<b>4 711 640,04</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 903 292,59	1 821 344,42	603 177,29
Travaux de gros entretiens	39 944,05	112 251,76	48 683,82
Charges d'entretien du patrimoine locatif	230 577,89	101 194,22	88 407,17
<b>Charges annexes</b>			
Autres charges Immobilières	454 923,84	1 019 322,66	280 180,10
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 763 700,00	1 287 000,00	540 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			
Placement immobiliers			
Dépréciations des titres de participations contrôlés			
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>4 392 438,37</b>	<b>4 341 113,06</b>	<b>1 560 848,38</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>6 678 530,87</b>	<b>6 243 197,95</b>	<b>3 150 791,66</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	507 840,29		
Divers produits d'exploitation	8,18	4,47	2,48
Rentrées sur créances irrécouvrables	145 240,79		
Reprises d'amortissement d'exploitation			
Reprises de provision d'exploitation	22 149,35	210 737,33	
Reprises de provision pour créances douteuses	707 734,50	1 400 492,81	708 068,66
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 382 973,11</b>	<b>1 611 234,61</b>	<b>708 071,14</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Commissions de la société de gestion	683 274,68	573 817,10	287 571,44
Honoraires de souscription			
Diverses charges d'exploitation	700 211,71	356 210,59	186 420,76
Pertes sur créances irrécouvrables	299 164,97	624 690,99	
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 000,55	14 942,88	14 942,88
Dotations aux provisions d'exploitation		124 560,41	
Dépréciation des créances douteuses	157 547,40	861 114,27	524 911,78
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 858 199,31</b>	<b>2 555 336,24</b>	<b>1 013 846,86</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-475 226,20</b>	<b>-944 101,63</b>	<b>-305 775,72</b>
<b>Produits financiers</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	93 336,00	129 207,55	129 207,55
Produits d'intérêts des comptes courants			
Autres produits financiers	0,64		
Reprises de provisions sur charges financières	54 280,00	99 795,82	99 795,82
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>147 616,64</b>	<b>229 003,37</b>	<b>229 003,37</b>
<b>Charges financières</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	338 553,02	89 296,93	75 901,49
Charges d'intérêts des comptes courants			
Autres charges financières			
Dépréciations sur charges financières		237 881,62	237 881,62
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>338 553,02</b>	<b>327 178,55</b>	<b>313 783,11</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-190 936,38</b>	<b>-98 175,18</b>	<b>-84 779,74</b>
<b>Produits exceptionnels</b>			
Produits exceptionnels	582 911,81	686 295,62	490 472,21
Reprise de provisions exceptionnelles			
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>582 911,81</b>	<b>686 295,62</b>	<b>490 472,21</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>			
Charges exceptionnelles	550 974,29	577 026,68	501 427,00
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>550 974,29</b>	<b>577 026,68</b>	<b>501 427,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>31 937,52</b>	<b>109 268,94</b>	<b>-10 954,79</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>6 044 305,81</b>	<b>5 310 190,08</b>	<b>2 749 281,41</b>
<b>Total Général</b>	<b>13 184 470,80</b>	<b>13 110 844,61</b>	<b>6 139 186,76</b>

Nota bene :

(1) SCPI Capiforce post-fusion avec intégration Capiforce Pierre et Atlantique Pierre 1

(2) Les comptes proforma correspondent à la consolidation des comptes Capiforce Pierre et Atlantique Pierre 1 pour analyse comparative des éléments comptables

(3) Comptes de Capiforce Pierre uniquement avant fusion (rétroactive au 01/01/2022).

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021 proforma		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>						
Bureaux	20 909 794	22 513 539	21 659 467	21 572 484	5 028 844	6 845 000
Locaux commerciaux	75 367 011	85 765 097	72 661 889	88 142 135	34 247 984	46 160 000
Locaux d'activité	12 122 116	12 752 960	13 006 937	14 463 381	12 224 435	13 590 000
Locaux d'habitation	37 617	258 904				
<b>Total</b>	<b>108 436 538</b>	<b>121 290 500</b>	<b>107 328 293</b>	<b>124 178 000</b>	<b>51 501 263</b>	<b>66 595 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Locaux d'activité						
<b>Total</b>						
<b>Total général</b>	<b>108 436 538</b>	<b>121 290 500</b>	<b>107 328 293</b>	<b>124 178 000</b>	<b>51 501 263</b>	<b>66 595 000</b>

À titre liminaire, il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 2022 de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 décembre 2022 de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont approuvé le projet de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

Les états financiers annuels 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 2022, conformément aux rapports d'expertise établis par les experts immobiliers indépendants,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Afin de faciliter la comparaison des comptes de 2022 et de 2021 suite à la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE, les principaux états réglementaires et tableaux figurant dans les annexes aux comptes annuels ont fait l'objet d'un *proforma* 2021, résultat de l'agrégation des données au 31/12/2021 relatives aux deux SCPI (comptes 2021 certifiés de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et comptes 2021 certifiés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE).

Les comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences ainsi que les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

### 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 immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion en date du 31 décembre 2022 sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE pour les immeubles « historiques » de la SCPI CAPIFORCE PIERRE et JONES LANG LASALLE, experts immobilier indépendants pour les immeubles apportés dans le cadre de l'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1. L'évaluation est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits, à l'exception d'un actif, pour lequel la valeur vénale hors droits retenue a été déterminée par la Société de Gestion.

En effet, l'actif situé à Voisins-le-Bretonneux (78) a fait l'objet d'une vente partielle durant le quatrième trimestre 2022, raisons pour laquelle il a été jugé préférable d'en revoir la valeur.

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

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

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

### Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

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

### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture

à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense. Les travaux PGE réalisés au cours de l'exercice ont bien été intégrés dans les états financiers au 31 décembre 2022.

#### 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 locatifs

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

#### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

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

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Valeurs brutes au 31/12/2022
Droits réels					
Concessions					
Constructions sur sol d'autrui					
Terrains et Constructions locatives	51 501 263,55	163 744,96	296 363,56	57 067 892,91	108 436 537,86
Immobilisations en cours					
<b>Total</b>	<b>51 501 263,55</b>	<b>163 744,96</b>	<b>296 363,56</b>	<b>57 067 892,91</b>	<b>108 436 537,86</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Variation de périmètre	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives					
Gros entretiens ex ATLANTIQUE PIERRE 1		994 400,00	746 600,00	746 600,00	994 400,00
Gros entretiens ex CAPIFORCE PIERRE	540 400,00	769 300,00	540 400,00		769 300,00
Provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	<b>540 400,00</b>	<b>1 763 700,00</b>	<b>1 287 000,00</b>	<b>746 600,00</b>	<b>1 763 700,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	402 000			35 113	366 887	
Dépenses sur 2023	100 800		1 259 500		100 800	1 259 500
Dépenses sur 2024	9 600		395 600		9 600	395 600
Dépenses sur 2025	14 000		72 600		14 000	72 600
Dépenses sur 2026	14 000		36 000		14 000	36 000
Dépenses sur 2027						
<b>TOTAL PGE</b>	<b>540 400</b>		<b>1 763 700</b>	<b>35 113</b>	<b>505 287</b>	<b>1 763 700</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Valeurs brutes au 31/12/2022
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	-237 881,62		54 280,00		-183 601,62
Provisions pour risques et charges					
<b>Total</b>	<b>1 590 120,88</b>		<b>54 280,00</b>		<b>1 644 400,88</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	1 657 226,99	1 657 226,99	
Autres créances	357 167,86	357 167,86	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	31 390,01	31 390,01	
<b>Total</b>	<b>2 052 815,29</b>	<b>2 052 815,29</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	17 235 128,27	3 599 805,02	10 815 656,00	2 819 667,25
Dettes d'exploitation	1 396 783,84	1 396 783,84		
Dettes diverses	1 608 590,60	1 608 590,60		
Dettes diverses / Distributions	1 521 075,67	1 521 075,67		
Produits constatés d'avance	2 287,50	2 287,50		
<b>Total</b>	<b>21 763 865,88</b>	<b>8 128 542,63</b>	<b>10 815 656,00</b>	<b>2 819 667,25</b>

## Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2022	PROFORMA au 31/12/2021	CAPIFORCE PIERRE au 31/12/2021
Emprunts	15 320 761	15 688 402	14 427 196
Concours bancaires courants			
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>15 320 761</b>	<b>15 688 402</b>	<b>14 427 196</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS</b>	<b>1 782 920</b>	<b>1 900 932</b>	<b>951 256</b>
<b>Total</b>	<b>17 103 681</b>	<b>17 589 334</b>	<b>15 378 452</b>

Le montant des emprunts au 31 décembre 2022 s'élève à 15 320 761 € dont 10 000 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 1,8 M€.

## Échéancier des emprunts

Éléments	Jusqu'à 1 an	De un à cinq ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe Emprunts amortissables Emprunts "in fine"	3 566 033	813 285	941 444	5 320 761
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"		10 000 000		10 000 000
<b>Total</b>	<b>3 566 033</b>	<b>10 813 285</b>	<b>941 444</b>	<b>15 320 761</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2022	PROFORMA au 31/12/2021	CAPIFORCE PIERRE au 31/12/2021
Emprunts immobiliers	15 320 761	15 688 402	14 427 196
Autres emprunts			
<b>Total</b>	<b>15 320 761</b>	<b>15 688 402</b>	<b>14 427 196</b>

## Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2022	Capital restant dû 2021 PROFORMA	Capital restant dû 2021 CAPIFORCE PIERRE	Capital amorti 2022	Intérêts payés 2022	Taux (%)	Échéance
LCL 5,14 M€	3 447 331		3 698 046	250 715	57 508	1,6	29/09/2023
LCL 1,02 M€	664 450		729 150	64 700	13 008	1,85	31/03/2027
CDN 460K€	460 000	460 000	-	-	6 348	1,38	17/02/2031
CDN 840K€	748 980	801 206	-	52 225	8 598	1,1	17/02/2036
<b>Total</b>	<b>5 320 761</b>	<b>1 261 206</b>	<b>4 427 196</b>	<b>367 640</b>	<b>85 462</b>		

## Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2022	Echéance
BRED 10 M€	10 000 000	Euribor 3 mois + 1,10 %	121 520	22/05/2026

Les dettes financières au 31/12/2022 s'élèvent à 15,3 M€ contre 15,6 M€ en 2021.

Le capital amorti sur les quatre emprunts (dont deux CND et deux LCL) s'élève à 368 K€ pour l'exercice 2022 : ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2021.

Post-fusion, le ratio LTV a été ramené de 20,90 % à 11,32 % 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 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Variation de périmètre	Montants au 31/12/2022
Capital	28 133 334,00			29 567 709,00	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	4 538 635,43			22 138 356,52	26 676 991,95
Prélèvement sur prime de fusion	-171 931,87			-507 879,09	-679 810,96
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	721 622,73				721 622,73
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 255 507,37			1 317 306,06	3 902 059,87
<b>Total</b>	<b>36 477 167,66</b>			<b>52 515 492,49</b>	<b>88 321 906,59</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Affectation	Variation de périmètre	Valeurs brutes au 31/12/2022
Report à Nouveau début exercice	927 910,28	174 989,41	1 846 558,73	2 949 458,42
<b>Total</b>	<b>927 910,28</b>	<b>174 989,41</b>	<b>1 846 558,73</b>	<b>2 949 458,42</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2022	Valeurs proforma 31/12/2021	Dont CAPIFORCE PIERRE	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>				
Charges locatives non récupérables	167 566,36	516 772,63	144 240,47	-349 206,27
Honoraires divers	184 038,17	327 379,45	33 877,23	-143 341,28
Impôts et taxes non récupérables	103 319,31	175 170,58	102 062,40	-71 851,27
<b>Total</b>	<b>454 923,84</b>	<b>1 019 322,66</b>	<b>280 180,10</b>	<b>-564 398,82</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>				
Produits annexes	34 602,41	25 930,65	23 250,65	8 671,76
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions		188 050,23		-188 050,23
Transfert de charges sur honoraires de ventes		3 690,00	3 690,00	-3 690,00
<b>Total</b>	<b>34 602,41</b>	<b>217 670,88</b>	<b>26 940,65</b>	<b>-183 068,47</b>
<b>Autres charges d'exploitation</b>				
Honoraires divers	433 099,77	215 810,54	141 218,39	217 289,23
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	25 381,00	30 766,00	16 550,00	-5 385,00
Autres charges d'exploitation	111 614,81	109 634,05	28 652,37	1 980,76
<b>Total</b>	<b>570 095,58</b>	<b>356 210,59</b>	<b>186 420,76</b>	<b>213 884,99</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Transfert de charges d'exploitation	507 840,29			507 840,29
Autres produits d'exploitation	8,18	4,47	2,48	3,71
<b>Total</b>	<b>507 848,47</b>	<b>4,47</b>	<b>2,48</b>	<b>507 844,00</b>

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

Au cours de l'exercice 2022, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et CAPIFORCE PIERRE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre CAPIFORCE PIERRE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

### Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI CAPIFORCE, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : la performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel. ■

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

	Montant total (en €)	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2022 : 377 131</b>		
Placements immobiliers	108 317 238,74	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-16 662 608,37	
<b>Valeur comptable</b>	<b>91 654 630,37</b>	<b>243,03</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	122 934 900,88	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-16 662 608,37	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>106 272 292,51</b>	<b>281,79</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	9 969 237,27	
<b>Total</b>	<b>9 969 237,27</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 6,81 %	8 373 936,04	
<b>Total</b>	<b>8 373 936,04</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>124 615 465,82</b>	<b>330,43</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 délégués. 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, et mise en place de façon progressive 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 CONTROLE 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 au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE 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 l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

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.

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

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

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

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<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 DEPOSITAIRE

Les missions du dépositaire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING 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 suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements 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 2021-2022, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9 millions d'euros** pour un effectif de **68 personnes** au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7 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 et Extraordinaire du 29 juin 2023

Tout au long de l'année, si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : [presidencecs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencecs.capiforce@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

Tout au long de l'année, parmi les 209 SCPI de France, vous êtes les seuls associés à bénéficier d'une information soit grâce à nos lettres trimestrielles ou entre celles-ci, grâce à des courriels si votre messagerie a été dûment renseignée.

Dans ce rapport annuel des comptes 2022, nous vous rappelons les grandes lignes.

Le taux de participation de l'Assemblée Générale Extraordinaire de Capiforce Pierre du 22-12-2022 appelée à voter sur la Fusion avec la SCPI Atlantique Pierre 1 a été de 50.08 % avec un taux d'approbation du projet de fusion de 95.54 %.

Le taux de participation de l'Assemblée Générale Extraordinaire d'Atlantique Pierre 1 du 14-12-2022 appelée à voter sur la Fusion avec la SCPI Capiforce Pierre a été de 50.19 % avec un taux d'approbation du projet de fusion de 93.63 %.

### La nouvelle SCPI dénommée « CAPIFORCE » est désormais effective avec effet rétroactif au 1-1-2022.

Valeur vénale : 121 290 500 €

- Répartition du patrimoine : Locaux commerciaux 71 % - Bureaux 19 % - Locaux activité 11 %

*Un rééquilibrage a été souhaité par votre conseil lors qu'il s'agira d'affecter l'investissement de l'augmentation de Capital prévue mi-2023 avec un déstagement de petites cellules de restaurants pour des antennes alimentaires mais dans un objectif de moins de locaux commerciaux et un accroissement de nos locaux d'activité. Une répartition réellement diversifiée par 1/3 de chaque catégorie placerait notre SCPI dans une singularité quand d'autres se spécialisent.*

- Répartition géographique : Paris 29 % - Ile de France 25 % - Régions 46%.
- Nombre d'immeubles 95.

Le Capital de la SCPI Capiforce devrait s'agrandir par une augmentation dont à l'heure de rédaction de ce rapport le montant était incertain entre 6 et 10 Millions d'€ avec la demande « impérative » du Conseil d'une recherche « sans délai » d'actifs permettant une productivité de loyers rapide !

Sachant que 2022 se termine avec un résultat de 16.03 €/part si on extrapole une distribution 2023 autour de 15.50 € le taux attendu devrait être **autour de 5.10%** tout en sachant que Capiforce Pierre a toujours démontré un fort rendement avec un TOF très élevé avoisinant les 100 %, Atlantique Pierre 1 avec un endettement moins élevé a démontré sa résilience malgré les vicissitudes qu'elle a connues.

Toutes les deux (2) ont des antériorités autour de 40 ans et le TOF actuel de l'ensemble formé appelé dorénavant CAPIFORCE présente un taux de 97.44 % augurant d'un excellent démarrage.

### GRANDES LIGNES GÉNÉRALES 2022

Évolution des taux d'investissement Bureaux « Prime » 2022 :

- bureaux à Paris quartier affaires 3.00 %,
- bureau à Paris hors quartier affaires 3.20 %,
- bureaux croissant ouest 3.50 %,
- 1<sup>ère</sup> couronne Paris 4 %,
- La Défense 4.10 %,
- 2<sup>ème</sup> couronne Paris 5.75 %,
- en Ile de France entre 2.70 % et 4.85 %,
- les taux de rendement « prime » en régions ont évolué de façon hétérogène, dans un contexte d'OAT et de coûts de financement plus élevés. Ainsi, ils varient entre 3,40 % à Lyon et 4,50 % à Toulouse.

- La classe d'actif commerce ayant déjà connu une phase d'ajustement des prix (et des valeurs locatives) en 2020/2021, on observe une correction des taux de rendement prime plus limitée à ce stade. En pieds d'immeubles et centres commerciaux, ils s'établissent respectivement à 3,25 % et 4,60 %.
- Le taux de rendement prime s'établit, selon CBRE, à 3,70 % pour les actifs logistiques. Et à 4,50 % pour les locaux d'activité.

### ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2022

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2022.

- Taux Occupation Financier Moyen 2022 : 97,44 % en augmentation de plus de 3 % par rapport au TOF moyen constaté en 2021 ;
- Valeur de réalisation par part 281,79 € = 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 2022 ;
- Valeur de reconstitution par part 330,43 € = 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 : 7 846 074 € ;
- Nombre de baux : 179 ;
- Résultat net 2022 par part = 16.03 €/part ;
- Distribution 2022 = 15 €/part + 5 € de plus-value distribuée avant fusion pour Capiforce Pierre ;
- Les cinq (5) loyers les plus importants représentent 14,95 % du loyer annuel.

### GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 7 846 K€ contre 7 552 K€ en 2021.
- Vacances significatives de la gestion en 2022 :
  - un local commercial situé à Carquefou (58 m2) (ex-ATP 1);
  - un plateau de bureaux situé à St Herblain (120 m2) (ex-ATP 1).

### Relocations significatives de la gestion en 2022 :

Les relocations ont porté sur une surface totale de 350 m2 (représentant un loyer annuel global de 92 K€ HT).

- 104 m<sup>2</sup> à MANTES LA JOLIE 78200 Loyer annuel : 26 160 €
- 74 m<sup>2</sup> Faubourg St Antoine PARIS 75011 Loyer annuel : 40 000€
- 120 m<sup>2</sup> SAINT-HERBLAIN 44800 Loyer annuel : 15 600 €
- 52 m<sup>2</sup> CARQUEFOU 44470 Loyer annuel : 9 937 €.

### Les créances en attente et douteuses :

Le solde des comptes locataires à fin 2022 s'établit à 2 534K€ (dont 986 K€ portant sur la SCPI ex-Capiforce Pierre, et 1 548 K€ pour ex-Atlantique Pierre 1),

Contre 2 865 K€ au 31 décembre 2021 (respectivement 1 519K€ pour Capiforce Pierre 1 346 K€ pour Atlantique Pierre 1).

Le montant total des provisions pour créances douteuses ressort à 877 K€ à fin 2022 (dont 571 K€ pour Capiforce Pierre et 306 K€ pour Atlantique Pierre 1).

Contre un montant total cumulé de 1 647 K€ à fin 2021 (respectivement 964 K€ pour Capiforce Pierre et 683 K€ pour Atlantique Pierre 1).

- Les créances irrécouvrables : sont de 145 K€ en 2022. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement et l'obtention d'un certificat d'irrécouvrabilité.
- Les travaux de grosses réparations : Au 31 décembre 2022, 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 40 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).

- Les travaux d'entretien du patrimoine : 231 K€ de travaux d'entretien en charges immobilières (dont 74 K€ pour les actifs ex-Capiforce Pierre et 157 K€ pour les actifs ex-Atlantique Pierre 1). Ces travaux portent principalement sur un actif situé à Marseille (13), pour un montant de 147 K€ (ex-Atlantique Pierre 1),

#### PATRIMOINE

Le patrimoine immobilier globalement détenu par la SCPI fusionnée sans les participations est ainsi valorisé à 121 290,5 K€ au 31 décembre 2022, contre 123 752,3 K€ au 31 décembre 2021, soit -1,99 % à périmètre constant.

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

Commerces : 70.71 %

Bureaux : 18.56 %

Locaux d'activité : 10.52 %

Locaux d'habitation : 0.21 %

#### ARBITRAGES

- Vente partielle de locaux à usage principal d'activité, d'une surface totale de 374 m2 (+ 6 emplacements de stationnement) situés à Voisins-le-Bretonneux (78) (ex-Capiforce Pierre), pour un prix de 545 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (+24 %) ainsi qu'à la valeur nette comptable (+84 %).
- Signature le 27 juillet 2022 d'une promesse de vente relative à un site vacant situé rue de Lille à Tourcoing (59) (ex-Capiforce Pierre), sur la base d'un montant de 1 200 K€ supérieur à la valeur nette comptable de (+313 %). La promesse, sous condition suspensive de permis de construire purgé (projet de logements) est valable 12 mois.

#### COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les emprunts pour 15 321 K€ sont constitués :
  - 3 566 K€ à 1 an au plus
  - 10 813 K€ entre 1 an et 5 ans
  - 941 K€ à plus de 5 ans

Capital payé sur 2022 = 368 K€

- Plus-value : 919 K€ de Plus-value distribuée. Le solde du compte présente une plus-value de 3 902 K€ soit une réserve de 10.34 €/part, par rapport à la distribution 2022 de 15€ = 8.2 mois de réserve.
- Résultat et Dividendes : Le résultat 2022 par part est de 16.03 € et la distribution des dividendes 2022 a été de 15 €/part + 5€ de plus-value avant fusion pour ex Capiforce Pierre, un abondement au compte report à nouveau de 1.03€/part soit un solde du compte de 2 949 458€ + 383 265€ = 3 332 723€ et par rapport à la distribution 2022 de 15 € = 7.06 mois de réserve.

Total des réserves = 15,3 mois

#### ARRIVÉE À ÉCHÉANCE DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Rappel :

A titre transitoire et dérogoire, votre Conseil de Surveillance est composé, depuis la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, de douze (12) membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance des deux (2) SCPI participant à ladite opération et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023.

En conséquence, l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance en fonction arrive à échéance.

Vous aurez donc à vous prononcer sur les candidats dont les candidatures ont été jugées recevables par la société de gestion. Le détail des différentes candidatures se trouvera dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport annuel.

Nous remercions vivement Messieurs Xavier Elbel et Gérald Sevignac qui n'ont pas souhaité se représenter pour leur très longue coopération chez Capiforce Pierre et leur présentons nos très sincères vœux de bonne continuité et surtout de santé !

#### RÉSOLUTION EXTRAORDINAIRE MODIFIANT LES STATUTS

#### RÉSOLUTION n°14 Modification de l'article 32 des statuts

Lors de la cession d'éléments d'actifs, demande d'autorisation de l'affectation des moins-values sur les primes d'émission.

### AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RESOLUTIONS : OUI POUR TOUTES LES RESOLUTIONS

**IL EST TRES IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T  
ou à l'adresse courriel : [vote.scpifiducial.net](mailto:vote.scpifiducial.net)**

**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
- 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 Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 5 juin 2023

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance*

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC @-Mail : [presidenccecs.capiforce@gmail.com](mailto:presidenccecs.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 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information donnée à titre liminaire figurant dans l'annexe des comptes annuels concernant la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 approuvée le 22 décembre 2022.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par les experts immobiliers indépendants, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par les experts immobiliers indépendants.

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

### Vérifications 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 vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par les sociétés CUSHMAN & WAKFIELD VALUATION France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 13 juin 2019 et JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL, expert indépendant maintenu à titre transitoire du fait de l'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

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

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

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

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

En outre :

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

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

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

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

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

Fait à Lyon, le 9 juin 2023

**Le Commissaire aux Comptes**

**EXPERIAL**

**Serge BOTTOLI**

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 2022)

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.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 sur les cessions d'actifs immobiliers calculée sur le prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour :

- Ex CAPIFORCE PIERRE : 0.75 %
- Ex ATLANTIQUE PIERRE : 1 %

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 4 087.50 € HT

#### 2 – Commissions sur les acquisitions d'actifs immobiliers

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers calculée sur le prix d'achat (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour :

- Ex CAPIFORCE PIERRE : 0.75 %
- Ex ATLANTIQUE PIERRE : 1 %

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

#### 3 – Commissions de gestion

Une commission de gestion calculée sur les revenus locatifs nets encaissés, hors charges et hors Taxes ainsi que sur les produits financiers perçus pour :

- Ex CAPIFORCE PIERRE : 8 % et 3 %
- Ex ATLANTIQUE PIERRE : 8.50 % et 8.50 %

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 683 274.68 € HT.

#### 4 – Commissions de souscription

Une commission de souscription de 8 % HT calculée sur le montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse est perçue pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution de programmes d'investissements.

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

Fait à Lyon, le 9 juin 2023

**Le Commissaire aux comptes**

**EXPERIAL**

**Serge BOTTOLI**

## 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 2022,

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

#### Deuxième résolution - *Approbation des conventions réglementées* -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

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

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

#### 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 2022.

#### 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 6 044 305,81 €  
soit 16,03 € par part

■ auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 2 949 458,42 €

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de 8 993 764,23 €**

de répartir une somme de **5 661 040,45 €**, correspondant à 15,00 € 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 383 265,36 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 3 332 723,78 €.

#### Sixième résolution

- *Prise d'acte de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » avant réalisation de la fusion* -

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,

prend acte qu'à titre exceptionnel et préalablement à la réalisation de l'opération de fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, le montant de 5,00 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur

cession d'actifs » a été comptabilisé dans les comptes intercalaires au 30 septembre 2022 établi en vue de fixer la parité d'échange, versé aux associés et approuvé aux termes de la première résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022.

#### **Septième résolution** **- Approbation de la valeur comptable -**

L'Assemblée Générale,

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

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2022 à :

- **valeur comptable :**  
91 654 630,37 €, soit 243,03 € par part.

#### **Huitième résolution** **- Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution -**

L'Assemblée Générale,

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

prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées au 31 décembre 2022 par la Société de Gestion, à savoir :

- **valeur de réalisation :**  
106 272 292,51 €, soit 281,79 € par part
- **valeur de reconstitution :**  
124 615 465,82 €, soit 330,43 € par part.

#### **Neuvième résolution** **- Allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages -**

L'Assemblée Générale,

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

décide d'octroyer à la Société de Gestion :

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

#### **Dixième résolution** **- Fixation du montant de la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

décide de porter la rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance à 3 000 €.

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

#### **Onzième résolution** **- Arrivée à échéance des mandats des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide :

- de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société EXPERIAL et de nommer, en remplacement, la société **EXPERIAL AUDITORS** dont le siège social est situé 40, Rue Laure Diebold – 69009 LYON et ce, pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028 ;
- de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant de Monsieur Laurent ALBERNI et ce, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier, le Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

#### **Douzième résolution** **- Élection de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

Constatant que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée et ce, conformément à la septième résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022,

**1°/** approuve l'élection des membres au Conseil de Surveillance respectant les conditions d'éligibilité adoptées aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022 et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025, parmi la liste des candidats ci-dessous;

**2°/** prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ **Membres sortants se représentant**  
(par ordre alphabétique)

**Monsieur Jean-Yves DAVID**

Né le 22 novembre 1956  
Demeurant à PORNICHET (44)  
Détenant 822 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Investisseur privé – Retraité de la fonction publique hospitalière – Membre de l'APPSCPI – Membre du Conseil de Surveillance de CAPIFORCE depuis 25 ans  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 2

**Monsieur Vincent DEFREYN**

Né le 17 avril 1968  
Demeurant à LOUVECIENNES (78)  
Détenant 2 716 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Chef d'entreprise  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 0

**Madame Hélène KARSENTY**

Née le 25 novembre 1949  
Demeurant à GIGNAC (34)  
Détenant 3 532 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Ex-administrateur filiale France Multinationale USA – Présidente de Conseil de Surveillance depuis trente (30) ans – Présidente de l'APPSCPI  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 2

**Madame Françoise (Fanchon) MARQUET**

Née le 09 février 1944  
Demeurant à LE PORT MARLY (78)  
Détenant 578 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Exercice de l'activité d'assistante administrative et technique au sein de son cabinet d'économiste de la construction de 1977 à 2010 – Membre du Conseil de Surveillance depuis sa constitution  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 0

**Monsieur Xavier-Charles NICOLAS**

Né le 06 mai 1957  
Demeurant à SENONCHES (28)  
Détenant 901 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Docteur en Pharmacie – Maire de SENONCHES (28) - Conseiller Départemental – Président de la Communauté de Communes des Forêts du Perche – Membre sortant du Conseil de Surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE 1  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 0

**Monsieur André SUTEAU**

Né le 15 octobre 1949  
Demeurant à SEVREMOINE (49)  
Détenant 1 705 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Industriel retraité  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 0

**Monsieur Henri TIESEN**

Né le 02 juin 1946  
Demeurant à LAXOU (54)  
Détenant 157 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Inspecteur des assurances retraité – Gérant de sociétés  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 4

■ **Associés faisant acte de candidature**  
(par ordre alphabétique)

**LINGUET 1898**

Société par Actions Simplifiée  
Détenant 1 069 parts  
425 131 521 RCS REIMS  
APE 6820B  
Siège social : 14 Rue Linguet – 51100 REIMS  
Dont le représentant légal est Eric ROLLET  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI actives* : 0

**Treizième résolution**

**- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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

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

### Quatorzième résolution

**- Autorisation d'affectation sur les primes d'émission et de fusion de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs et modification corrélative de l'article 32 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°/ autorise l'affectation sur les primes d'émission et de fusion de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs ;

2°/ décide de modifier corrélativement l'article 32 des statuts en intégrant l'alinéa suivant à la suite du 6<sup>ème</sup> alinéa dudit article :

« En outre, les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs pourront être affectées sur les primes d'émission et de fusion. ».

### Quinzième 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 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.

## Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les investissements réalisés par la SCPI CAPIFORCE répondront aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI CAPIFORCE.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI CAPIFORCE assurent, via un système d'évaluation en phase de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI CAPIFORCE investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

## Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH». Comme le rappelle le 6<sup>ème</sup> rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

## Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

La SCPI CAPIFORCE s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds CAPIFORCE. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
-----------------	---------	----------	------

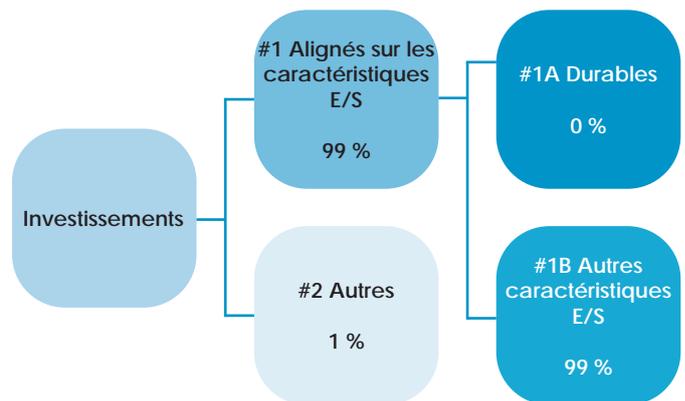
## Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation d'actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Dans les commerces, en locaux d'activité et bureaux.

## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif

de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

### **Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

### **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

### **Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?**

Non applicable.

### **Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?**

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

### **Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou la distribution de dividendes, mais également d'autres produits dans lesquels la SCPI peut investir. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des critères extra-financiers par ces produits.

### **Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?**

Dans le processus d'investissement de la SCPI CAPIFORCE, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue

des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI CAPIFORCE s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit «Taxonomie européenne».

### **Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?**

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

### **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

### **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

### **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

### **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

**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)