



FIDUCIAL  
GÉRANCE

Capiforce Pierre

Rapport Annuel 2020



# CAPIFORCE PIERRE

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 28 133 334€  
317 287 019 R.C.S PARIS

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

---

## Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021

---

### Exercice 2020

Siège social : 153 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
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.

### **DIRECTION GÉNÉRALE**

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

Hélène KARSENTY, Présidente

Jean-Yves DAVID

Vincent DEFREYN

Xavier ELBEL

Fanchon MARQUET

Gérald SEVIGNAC

Pascal SCHREINER

Henri TIESSEN

## Commissaire aux Comptes

### **EXPERIAL**

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

représentée par Serge BOTTOLI

## Expert immobilier

### **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**

77 Esplanade du Général de Gaulle – Tour opus 12

04 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## Dépositaire

### **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING**

17 Cours Valmy – 92800 PUTEAUX

## 2020 : UNE ANNEE INÉDITE

L'année 2020 aura été, à bien des égards, une année inédite. Outre les terribles conséquences de la pandémie du Coronavirus, la contraction sans précédent de l'activité économique et la faiblesse de la croissance mondiale ont fait craindre le pire en Europe et à travers le monde.

Dans ce contexte, les réponses tant des différents gouvernements que des acteurs économiques et financiers ont été rapides et fortes. Les sociétés de gestion ont participé à l'effort exceptionnel de tous en renforçant l'écoute des locataires et la mise en place de solutions sur mesure pour les plus impactés d'entre eux. Toutes les classes d'actifs ont été impactées, certaines plus que d'autres. Si la crise sanitaire a eu pour conséquence première de paralyser l'activité, elle aura permis à l'industrie immobilière de se réinventer et de s'adapter plus rapidement aux tendances déjà engagées. La Covid-19 aura démontré une fois encore la résistance de l'immobilier et la très bonne mutualisation des risques des SCPI qui assurent en 2020 des rendements très satisfaisants.

FIDUCIAL Gérance a repris la gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE en ce début d'année 2021. Il s'agit d'une SCPI composée d'une soixantaine d'actifs totalisant une surface de plus de 25 000m<sup>2</sup> et représentant une valorisation hors droits de près de 70 M€. Le portefeuille présente aujourd'hui une mutualisation intéressante de sa base locative à travers plus de 75 baux. Une analyse granulaire des actifs a permis de mettre en place un plan de gros travaux à hauteur de 430 K€ nécessaire à l'amélioration de certains actifs, à l'instar de travaux de rénovation de toiture ou de ravalement de façades.

Les résultats de votre SCPI CAPIFORCE PIERRE sont les suivants :

- Une distribution en baisse à 13,63 € par part dont 4 € de plus-value au titre de 2020 contre 15,84 € par part en 2019.
- Un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) qui s'élève à 5,50% contre 5,95% en 2019.

- Un taux d'occupation financier (TOF) trimestriel de 81,63% à fin 2020 contre 89,80% à fin septembre 2020. Le TOF sur l'exercice 2020 a en effet été affaibli suite à la mise en place de mesures d'accompagnement octroyées à plusieurs locataires dans le cadre de franchises de loyers afin de faire face aux difficultés liées à la pandémie.

Il convient de noter que 16% du patrimoine est aujourd'hui concerné par le décret tertiaire imposant aux différents acteurs de la place des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a mis en place une feuille de route prospective pour la collecte des données de consommation.

Même si l'année 2021 risque d'être encore chahutée, nous sommes convaincus que CAPIFORCE PIERRE maintiendra son statut de SCPI « résiliente ». La crise mondiale liée à la pandémie de la COVID-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. La SCPI CAPIFORCE PIERRE 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'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyers défini strictement entre les parties.

Néanmoins, le déploiement des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Bien entendu, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance continueront d'apporter la plus grande attention à la gestion de vos actifs et se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

1, rue de Trétagne  
à Paris 18<sup>ème</sup>

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	44 599 609 €
Nombre de parts	183 878
Nombre d'associés	1 744
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	287,53 €
Valeur de reconstitution par part	338,80 €
Prix d'achat <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2020	242,55 €
Prix de vente <sup>(1)</sup> au 31 décembre 2020	218,51 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</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 5 % HT (6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2020).

## Patrimoine immobilier au 31/12/2020

Nombre d'immeubles	68
Valeur vénale hors droits <sup>(2)</sup>	68 438 207 €
Taux d'occupation financier annuel	92,5 %
Loyers quittancés HT	3 696 528 €

<sup>(2)</sup> Y compris parts dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta

## Compte de résultat 2020 en € par part

Revenus locatifs	20,10 €	Charges non récupérables	0,60 €
		Charges d'exploitation	8,30 €
		Charges financières	1,62 €
Produits financiers	0,37 €	Résultat net	9,96 €
Résultat exceptionnel	0,01 €		

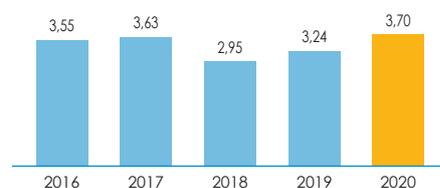
## CAPIFORCE PIERRE

Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2020	13,63 € / part
TRI 10 ans 2020 <sup>(3)</sup>	2,45 %
Taux DVM 2020 <sup>(4)</sup>	5,50 %

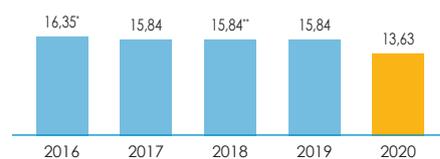
<sup>(3)</sup> source IEIF

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année, (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)



### Évolution du dividende (en €/part)

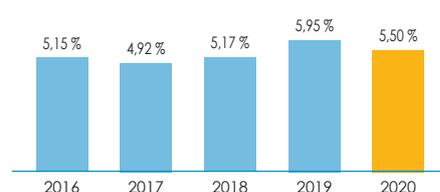


\* Dont 2,04 € par prélèvement sur la réserve de plus-values immobilières  
\*\* Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

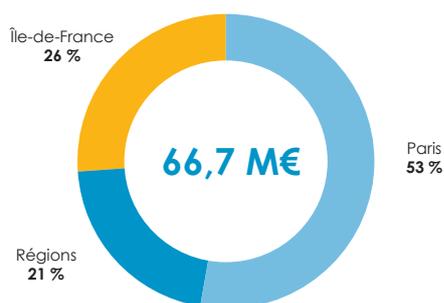
### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



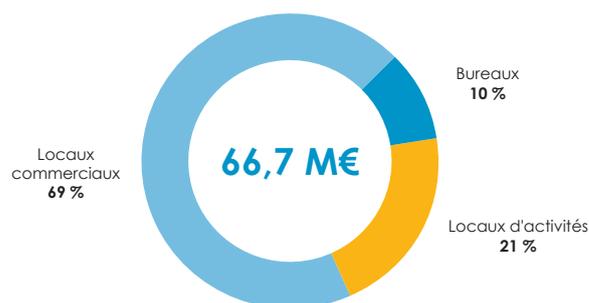
### Évolution du taux DVM



## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Répartition géographique



Répartition par destination

---

## Sommaire

---

Conjoncture économique : 2020 - 2021 .....	page 7
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021 .....	page 8
SCPI 2020 : Nouvelle année record .....	page 9
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....	page 10
Rapport de la Société de Gestion .....	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 17
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020 .....	page 19
Présentation des comptes annuels .....	page 21
Annexe aux comptes annuels .....	page 25
Rapport du Conseil de Surveillance (Assemblée Générale Ordinaire) .....	page 33
Rapport du Conseil de Surveillance (Assemblée Générale Extraordinaire) .....	page 35
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 36
Projet de texte des résolutions .....	page 40



© Photo : Christophe Audebert

6, rue de Strasbourg  
à Bruges (33)



## RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie de la COVID-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m<sup>2</sup> en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m<sup>2</sup> (recul de 45% par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m<sup>2</sup> dont 24% d'offres neuves ou restructurées (+50% en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5% à 6,8%. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m<sup>2</sup> en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1<sup>ère</sup> couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8%. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13% dans Paris QCA, 27% à La Défense, 26% en 1<sup>ère</sup> couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5% par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5% pour les SCPI de bureaux et de 15% pour les SCPI de commerces.

## PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux États-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5% en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8% en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4% en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2% en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6% en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6% en 2020 après une hausse de 2,1% en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39% en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'État.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'État en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

## CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la COVID-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

### LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement/risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

#### \*\*\* le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6 Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35 Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3% en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

#### \*\*\* le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4,6 Mds € ; un montant en repli de 30% par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17% contre 15% en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingles du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

#### \*\*\* le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée.

Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'État au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

#### \*\*\* un marché de la logistique dynamique malgré la crise :

Au cours de l'exercice 2020, le marché de la logistique a témoigné d'une résilience exceptionnelle à bien des égards: cette typologie a en effet constitué un maillon essentiel au soutien de l'activité économique lors de la mise en place des confinements successifs. Par ailleurs, le déploiement de la campagne vaccinale exige des capacités de stockage et une organisation sous contrainte pour mener à bien le transport des vaccins.

Un volume de 3.1 Md€ a été engagé en France au cours de l'exercice 2020; un montant certes en repli par rapport à une année 2019 exceptionnelle; mais qui affiche un second meilleur score historique. Les taux prime ont aujourd'hui franchi la barre des 4% sur certaines transactions. Les loyers prime en régions parisiennes se maintiennent vers 57 € par m<sup>2</sup>.

En termes de perspectives, la demande devrait rester très soutenue par la croissance de l'e-commerce, mais également par la reconstitution indispensable des stocks. La compression devrait se ainsi poursuivre au cours de 2021, étant entendu que la stratégie de réindustrialisation du territoire devrait être un catalyseur de poids sur le long terme.

### PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Énergie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL ; Extendam ■

## SCPI 2020 : nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la COVID-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5% par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards€ en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23%. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71,2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4%. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55% de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards€ d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards€ en 2019, soit un repli de 8,7%. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65% des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321 M€ et des Ehpad pour un montant de 271 M€. La grande majorité des investissements

a été polarisée en France pour plus de 60%. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1,2Mds€ de patrimoine immobilier contre 1,7Mds€ en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4% malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18% en 2020 contre 4,43% en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12% (contre 1,18% en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15% sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03% et 7,89% respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6% de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3% et le rendement en capital à 0,3%.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	- 32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	- 55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	- 33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+ 35,8 %
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>8 555,9</b>	<b>6 031,6</b>	<b>- 29,5 %</b>

Les performances des SCPI Immobilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
<b>SCPI Immobilier d'entreprise</b>	<b>4,40 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>1,20 %</b>	<b>1,12 %</b>



Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer

une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

### 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

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

## AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

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.

## 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.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

## 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)**. ■

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, 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, la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs suivis de l'examen des comptes. A ce titre, nous vous précisons que la gestion de votre SCPI, au titre de l'exercice 2020, a été effectuée sous la responsabilité de la société PAREF GESTION.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos ainsi que celui présentant les résolutions à caractère extraordinaire soumises à votre vote.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites commissions,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Constatation des valeurs de réalisation et de reconstitution.

La Société de Gestion précise qu'aucun mandat de membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020. Cependant, suite à la démission de Monsieur Gérard LAPLASSE, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé, lors de la séance du 14 avril 2021, de coopter, en remplacement, Monsieur Vincent DEFREYN et ce, sur le fondement de l'article 21.2 des statuts. Une résolution de ratification de la cooptation de Monsieur Vincent DEFREYN en qualité de membre du Conseil de Surveillance est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés en date du 23 septembre 2020, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une

nouvelle résolution relative à ce point. Cette autorisation ne dispense pas la Société de Gestion de consulter le Conseil de Surveillance dans le cadre de la réalisation de telles opérations.

Concernant l'allocation d'une commission sur les investissements et arbitrages, nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés en date du 23 septembre 2020, autorisation a été donnée pour l'allocation :

- d'une commission sur les investissements d'un montant de 0,75 % H.T. du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI,
- d'une commission sur les arbitrages d'un montant de 0,75 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) 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 2020. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Concernant l'allocation d'un budget au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques, nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019, le montant du budget alloué a été fixé à 7 000 € à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire. En considération, notamment, des questionnements sur l'achat d'un (1) portefeuille de quatre (4) actifs de messageries, il est soumis au vote de l'Assemblée Générale une augmentation de 3 000 € du montant dudit budget pour le porter à 10 000 €, étant précisé que ses modalités d'utilisation demeurent inchangées.

Concernant l'allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième résolution (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés en date du 23 septembre 2020, 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, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020. A ce titre, il est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale 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 2020, la distribution d'un montant global de 13,63 € par part intègre un montant de 4 € par part prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs. Une résolution actant ce prélèvement est ainsi soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Concernant le renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, les membres du Conseil de Surveillance ont décidé, lors de la séance du 14 avril 2021, **à titre dérogatoire** et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, de consentir un mandat d'une durée de cinq (5) exercices incluant celui en cours, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice

2025. A ce titre, il est ainsi soumis à votre vote une résolution en ce sens. Cette décision dérogatoire entraîne également la nécessité d'amender l'article 17 des statuts de manière que celui-ci prévoie des décisions dérogatoires à la durée annuelle du mandat de la Société de Gestion, laquelle reste le principe. Une résolution à caractère extraordinaire est soumise à votre vote à cet effet.

En outre, suite à la modification de la Gérance de votre Société, il convient de transférer son siège social à l'adresse du siège social de la nouvelle Société de Gestion. Le nouveau siège social étant situé hors du département de l'ancien siège social, l'Assemblée Générale doit se prononcer sur ledit transfert aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires et ce, sur le fondement des articles 4 et 28 des statuts. A ce titre, une résolution est soumise à votre vote.

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 dans les dernières pages du présent rapport annuel étant précisé qu'un groupe d'associés, sur le fondement de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier, a déposé une résolution portant sur le non quitus de gestion 2020 à PAREF GESTION, laquelle est soumise à votre vote avant les résolutions à caractère extraordinaire susmentionnées.

**La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en seconde page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.**

**En raison de la tenue exceptionnelle à distance** de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, 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 » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

**Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.**

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et de la Présidente du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit de la Présidente du Conseil de Surveillance ou d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, 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 2020, le capital souscrit s'élève à 28 133 334 € et est divisé en 183 878 parts.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	239,27 €	265,59 €	354
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	233,38 €	259,05 €	160
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	210,55 €	233,71 €	214
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	204,42 €	226,91 €	249
<b>Total année 2020</b>	<b>223,13 €</b>	<b>247,68 €</b>	<b>977</b>

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

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

Au total, ce sont donc 977 parts (0,53% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2020, 919 parts étaient en attente de cession.

### Marché des parts année 2020

Sur l'ensemble du marché, 977 parts ont été échangées (soit 0,53% du nombre total des parts). ■

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Au début de l'exercice 2020, votre SCPI a acquis un portefeuille de 4 messageries logistiques louées aux Transports Ducros (Groupe Dimotrans).

Situées au sein de grandes agglomérations (Lille, Strasbourg, Bordeaux, Marseille), ces messageries sont louées dans le cadre de baux longs, dont la durée résiduelle lors de l'acquisition est comprise entre 4,5 et 6,5 années selon les actifs.

L'investissement réalisé à cette occasion par CAPIFORCE PIERRE s'élève à 7,9 M€ acte en main et produit un rendement initial moyen de 6,57% net AEM.

### Cession d'actifs

Votre SCPI a engagé la cession d'un plateau de bureaux vacant, d'une surface de 387 m<sup>2</sup>, à Voisins-le-Bretonneux, pour un prix de 490 K€ ; montant supérieur à la valeur nette comptable ainsi qu'à la dernière valeur d'expertise. Cette cession a été réitérée postérieurement à la clôture.

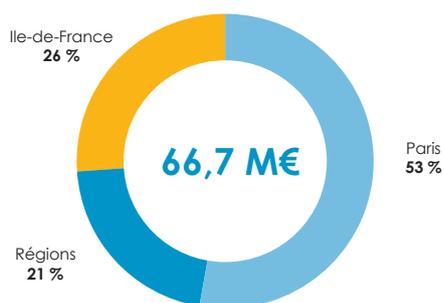
Par ailleurs, elle a mis en vente deux autres actifs vacants, l'un, mixte, situé rue de Lille à Tourcoing, l'autre à usage de commerces à Mantes-la-Jolie. La commercialisation est en cours.

### Composition du patrimoine immobilier

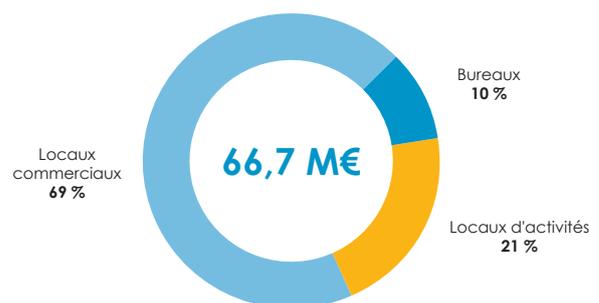
Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre Société est réparti sur 68 immeubles et totalise une superficie de 25 526 m<sup>2</sup>.

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2019. Ainsi, Paris reste majoritaire à hauteur de 53% en valeur.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020 (hors participations)



Répartition géographique



Répartition par destination

## Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des immeubles sur la base des actualisations d'expertise immobilière réalisées par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Les valeurs s'établissent à un total de 68 438 K€ hors droits au 31 décembre 2020. Ce montant se compose de 66 710 K€ d'actifs immobiliers détenus en direct et de

1 728 K€ de parts détenues dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta. La valeur vénale totale des actifs immobiliers hors participations ressort en hausse de 13,1 % par rapport à 2019 mais reste limitée à + 0,20 % à périmètre constant. Cette forte hausse de valeur fait suite à l'acquisition du portefeuille de 4 immeubles début 2020 (4 messageries).

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	31 795	3 680	0	35 475
Ile-de-France	9 710	3 150	4 560	17 420
Régions	4 750	0	9 065	13 815
<b>Totaux</b>	<b>46 255</b>	<b>6 830</b>	<b>13 625</b>	<b>66 710</b>

Les participations dans des sociétés dont la SCPI ne détient pas le contrôle portent sur des participations dans deux SCPI pour un montant global de 1.728 K€ au 31/12/2020. Votre SCPI dispose de 166 parts d'Unicep France 2 pour un montant de 542 K€ de valeur estimée et 920 parts d'Unidelta pour une valeur de 1.186 K€.

La dépréciation complémentaire de 61 K€ constatée au cours de l'exercice 2020 porte le total de la provision pour dépréciation à 100 K€. Ce réajustement est notamment lié à un changement dans la méthode de comptabilisation des titres, ainsi qu'à une variation à la baisse de leur valeur.

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile et la pandémie de la COVID-19 associée à deux confinements, le volume des loyers quittancés est passé de 3 237 K€ en 2019 à 3 696 K€ en 2020, soit une hausse de 459 K€ (+ 14%).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment du loyer incrémental généré par l'acquisition du portefeuille des 4 actifs de messagerie acquis au cours du T1-2020.

La SCPI est composée de 78 baux. Les 5 loyers les plus importants représentent 28,42% du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2020, les surfaces suivantes ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- un bâtiment d'activité situé à Tourcoing (3 425 m<sup>2</sup>);
- un local commercial situé à Grenoble (966 m<sup>2</sup>);
- un local d'activité situé à Voisins Le Bretonneux (191 m<sup>2</sup>);
- un local commercial situé à Paris 11<sup>ème</sup> (90 m<sup>2</sup>);
- un local commercial situé à Paris 11<sup>ème</sup> (37 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface de 114m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 45 K€HT).

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2020, s'élève à 92,5% en ligne avec le TOF moyen constaté sur 2019. Néanmoins, il convient de noter une dégradation passagère du TOF au cours du T4-2020 suite à l'octroi de franchise de loyers dans le cadre des négociations covid avec certains locataires. ■

## Accompagnement COVID-19

La SCPI CAPIFORCE PIERRE 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.

## Taux d'occupation financier (TOF)

2018	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	99,3 %	99,3 %	89,8 %	81,6 %

(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) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	98,4 %	81,6 %
TOF annuel	92,9 %	92,5 %

## Provisions pour créances douteuses

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 s'établit à 2 080 K€ contre 1 465 K€ au 31 décembre 2019.

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation nette complémentaire pour créances douteuses à hauteur de 660K€, en forte augmentation par rapport à l'année 2019. Le montant total des créances douteuses est ainsi passé de 487 K€ à 1 147 K€ au cours de l'exercice 2020.

Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement et des procédures collectives de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2020. Il faut noter l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur l'année 2020 qui a provoqué la chute de nombreux acteurs du prêt-à-porter (VIVARTE CAMAIEU).

## Travaux

Au 31 décembre 2020, le montant des travaux pour grosses réparations réalisés 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 4 K€HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).

Par ailleurs, un montant de 16 K€ de travaux d'entretien courant a été effectué et comptabilisé directement en charges immobilières. Il convient de noter que le contexte sanitaire dégradé a conduit à un report de nombreux travaux initialement prévus sur l'exercice 2020. À cet effet, une dotation nette relative aux travaux PGE de 2021 à 2025 à concurrence de 249 K€ a été comptabilisé au 31/12/2020. ■

# Compte de résultat au 31 décembre 2020

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE PIERRE arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020

Le résultat net de votre SCPI ressort en baisse à 1 831 K€ au 31/12/2020 contre 2 365 K€ au 31/12/2019, dans un contexte économique et sanitaire difficile.

Le résultat de l'activité immobilière s'inscrit quant à lui à 3 284 K€, en forte hausse de 21 % (+563 K€), principalement liée à l'augmentation des loyers quittancés (+459 K€).

Les charges et les provisions sur charges relatives au travaux d'entretien et aux gros travaux s'élèvent à 269 K€ contre 146 K€ en 2019. Les autres charges immobilières diminuées des transferts de charges, sont quant à elles restées stables à concurrence de 143 K€.

Les charges d'exploitation hors provisions augmentent de 73 K€. Elles se composent principalement de la rémunération de votre Société de Gestion dont l'évolution est calculée sur le montant de l'encaissement des loyers, mais également des honoraires des commissaires aux comptes, du depositaire et de l'expert immobilier.

Quant à la dotation aux provisions pour dépréciations des créances douteuses nettes des reprises, celle-ci augmente sensiblement de 754 K€, pour s'établir à 661 K€, à comparer à 93 K€ de reprise nette au 31/12/2019. Elle représente 18% des loyers quittancés en 2020 et pèsent sur le résultat. Toutefois, il est à noter l'absence de pertes nettes sur

créances irrécouvrables en 2020 alors qu'elles s'élevaient à 24 K€ en 2019. Dans le cadre de la reprise en gestion et au regard du contexte sanitaire dégradé, nous n'avons pas obtenu de certificat d'irrécouvrabilité relatif à l'exercice 2020. Cela signifie que, à notre connaissance, aucune créance locataire n'est allée en 2020 jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Nos équipes de gestion seront fortement mobilisées sur l'exercice 2021 afin de recouvrer les impayés de loyers. Dans l'éventualité où des certificats d'irrécouvrabilité seraient établis, les créances concernées basculeraient en perte.

Le résultat financier baisse par rapport à 2019 avec une perte de 229 K€, contre une perte de 58 K€ en 2019. Cette baisse correspond à 100 K€ de dépréciations des titres de SCPI détenus par votre SCPI (1 728 K€ de valeur estimée) et à une charge d'intérêts des emprunts en hausse suite à l'acquisition avec effet de levier du portefeuille de messagerie en début d'année 2020 (+68 K€, soit +54%).

Le résultat exceptionnel ressort quant à lui à 3 K€ contre 58 K€ en 2019.

En synthèse, le résultat par part de CAPIFORCE PIERRE au titre de l'année 2020 s'élève à 9,96€ contre 12,86€ en 2019. Ceci représente une baisse de 23% dans la période difficile que nous vivons aujourd'hui. Cette dégradation provient principalement de la hausse des provisions pour dépréciations des créances locataires à concurrence de 661 K€. Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 9,63€ par part, en sus des 4,00€ par part versés au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées. Il ressort ainsi un taux de rendement sur le prix moyen d'achat de 5,50% (TDVM).

# 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)

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	47,66 %	5,52 %	0,00 %	53,18 %
Ile-de France	14,56 %	4,72 %	6,84 %	26,11 %
Régions	7,12 %	0,00 %	13,59 %	20,71 %
<b>Totaux</b>	<b>69,34 %</b>	<b>10,24 %</b>	<b>20,42 %</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)</sup>
2016	28 133 334 €	Néant	183 878	1 733	Néant	321,90 €
2017	28 133 334 €	Néant	183 878	1 741	Néant	321,90 €
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 €

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

## 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
2016	3 251	1,76 %	0	1 mois	36 127 €
2017	3 292	1,79 %	0	1 mois	34 310 €
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 €

## Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, cette année, à 13,63 € par part, correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 4,00 € par part au premier trimestre (au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées) et de 3,21 € aux trois suivants.

Sur cette base, le taux de distribution 2020 s'établit à 5,50% (coupon annuel divisé par le prix acheteur moyen

de l'année, soit 247,68 €). Sur plusieurs années, l'indicateur financier utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 9,35% et celui à 20 ans s'élève quant à lui à 15,70%.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	15,84 €	15,84 €	15,84 €	15,84 €	13,63 €
dont % des revenus non récurrents	9,6 % <sup>(2)</sup>	0 %	27,3 % <sup>(3)</sup>	0 %	29,3 % <sup>(4)</sup>
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	280 €	290 €	290 €	260 €	240 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	5,84 %	5,46 %	5,46 %	6,09 %	5,68 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	318 €	321,90 €	299,07 €	266,10 €	247,68 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(5)</sup>	5,15 %	4,92 %	5,30 %	5,95 %	5,50 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(6)</sup>	5,58 €	9,66 €	8,13 €	7,70 €	4,72 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> 1,53 € par part distribué en 2016 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

<sup>(3)</sup> 4,32 € par part distribué en 2018 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

<sup>(4)</sup> 4,00 € par part distribué en 2020 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(6)</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**

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	19,33	98,26 %	19,72	98,70 %	16,03	98,88 %	17,60	95,34 %	20,10	99,42 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,11	0,58 %	0,11	0,55 %	0,16	1,00 %	0,45	2,45 %	0,37	1,83 %
Produits divers	0,23	1,17 %	0,15	0,75 %	0,02	0,13 %	0,41	2,21 %	-0,25	-1,25 %
<b>Total</b>	<b>19,68</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,98</b>	<b>100,00 %</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>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,55	7,86 %	1,58	7,91 %	1,30	8,01 %	1,41	7,64 %	1,55	7,68 %
Autres frais de gestion	1,59	8,11 %	1,75	8,76 %	0,96	5,92 %	1,12	6,08 %	1,49	7,36 %
Entretien du patrimoine	0,52	2,65 %	0,92	4,60 %	1,39	8,56 %	1,98	10,72 %	0,11	0,52 %
Charges financières	0,40	2,05 %	0,76	3,80 %	0,67	4,69 %	0,69	3,64 %	1,62	8,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,49	2,44 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,07</b>	<b>20,66 %</b>	<b>5,01</b>	<b>25,08 %</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>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	1,28	6,52 %	1,28	3,35 %	0,67	4,97 %	0,40	2,17 %	5,02	24,83 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,28</b>	<b>6,52 %</b>	<b>0,67</b>	<b>3,35 %</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>Total</b>	<b>5,35</b>	<b>27,18 %</b>	<b>5,68</b>	<b>28,43 %</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>Résultat courant</b>	<b>14,33</b>	<b>72,82 %</b>	<b>14,30</b>	<b>71,57 %</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>Résultat exceptionnel</b>									<b>0,01</b>	<b>0,07 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>14,33</b>	<b>72,82 %</b>	<b>14,30</b>	<b>71,57 %</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>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,02		-1,53		-0,43		-2,98		0,33	1,62 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>14,31</b>	<b>75,88 %</b>	<b>15,84</b>	<b>76,47 %</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>
Distribution nette de plus-value	1,53				4,32				4,00	
<b>Revenus distribués globaux</b>	<b>15,84</b>	<b>80,49 %</b>	<b>15,84</b>	<b>79,28 %</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>

<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 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	35 541 614		35 541 614
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	5 054 451	- 313 040	4 741 411
+ Cession d'immeubles	21 275 646		21 275 646
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 64 959 291	- 7 968 942	- 72 928 233
- 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		- 171 932
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	3 978 803	-743 470	3 235 333
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>2 867 313</b>	<b>- 9 025 452</b>	<b>- 6 158 139</b>

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
99 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES SUR SEINE	juil. 1983	71	Commerce	52 808
191 rue Gallieni - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	août 1983	60	Commerce	34 947
5 rue Augereau - 75007 PARIS	oct. 1983	45	Commerce	78 466
118 rue de la Croix Nivert - 75015 PARIS	déc. 1983	85	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
20 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	avr. 1986	110	Commerce	57 168
13 rue Poirier de Narcay - 75014 PARIS	juin 1985	72	Commerce	60 491
55 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	mars 1987	219	Commerce	183 069
95 avenue de la Mame - 92600 ASNIERES SUR SEINE	mai 1988	307	Commerce	264 431
105 rue de l'Ardèche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Activités	347 554
11-17 rue des Tilleuls - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	nov. 1988	1 473	Activités	1 082 174
67 rue de la Jonquière - 75017 PARIS	juin 1991	145	Commerce	209 497
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
150-158 rue de Lille - 59200 TOURCOING	nov. 1991	3 425	Activités	382 595
40 rue de Prony - 75017 PARIS	nov. 1991	30	Commerce	158 967
100 rue Legendre - 75017 PARIS	déc. 1991	46	Commerce	199 469
13 rue Linné - 75005 PARIS	déc. 1991	84	Commerce	271 170
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	déc. 1991	80	Commerce	116 679
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 Montpamasse - 75006 PARIS	juin 1999	93	Commerce	800 000
17 rue de Paradis - 75010 PARIS	mars 2004	257	Commerce	425 390
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
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
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	82	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	54	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	Activités	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	Activités	2 956 701
12 rue de Berlin - 13127 VITROLLES	janv. 2020	1 883	Activités	1 475 755
2 rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	janv. 2020	1 595	Activités	989 537
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ	janv. 2020	2 759	Activités	2 546 950
<b>Totaux</b>		<b>25 526</b>		<b>51 652 586</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 51 643 086,23	+ 66 710 000,00	+ 43 674 144,41	+ 59 000 000,00
Immobilisations en cours	+ 9 500,00		+ 9 500,00	+ 9 500,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 428 000,00		- 178 794,04	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>51 224 586,23</b>	<b>66 710 000,00</b>	<b>43 504 850,37</b>	<b>59 009 500,00</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
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 99 795,82	- 99 795,82	- 38 734,00	- 38 734,00
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>1 728 206,68</b>	<b>1 728 206,68</b>	<b>1 789 268,50</b>	<b>1 789 268,50</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...)	+ 72 274,09	+ 72 274,09		
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 080 513,33	+ 2 080 513,33	+ 1 465 331,64	+ 1 465 331,64
Autres créances	+ 159 184,84	+ 159 184,84	+ 795 824,05	+ 795 824,05
Provision pour dépréciation des créances	- 1 147 221,20	- 1 147 221,20	- 486 621,68	- 486 621,68
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 128 642,60	+ 1 128 642,60	+ 2 886 569,40	+ 2 886 569,40
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>2 293 393,66</b>	<b>2 293 393,66</b>	<b>4 661 103,41</b>	<b>4 661 104,41</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques			- 10 000,00	- 10 000,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 15 683 699,15	- 15 683 699,15	- 9 486 262,16	- 9 486 262,16
Dettes d'exploitation	- 1 011 693,26	- 1 011 693,26	- 310 527,30	- 310 527,30
Dettes diverses	- 639 975,60	- 639 975,60	- 2 146 109,52	- 2 146 109,52
Dettes diverses/Distribution	- 590 248,38	- 590 248,38		
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 17 925 616,39</b>	<b>- 17 925 616,39</b>	<b>- 11 952 898,98</b>	<b>- 11 952 628,98</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			+ 0,02	+ 0,02
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 64 333,44	+ 64 333,44	+ 65 809,90	+ 65 809,90
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>64 333,44</b>	<b>64 333,44</b>	<b>65 809,92</b>	<b>65 809,92</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>37 384 903,62</b>		<b>38 068 133,22</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>52 870 317,39</b>		<b>53 573 053,85</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 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	28 133 334,00			28 133 334,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	6 686 657,29			6 686 657,29
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 2 319 953,73			- 2 319 953,73
<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	3 978 803,44		- 743 470,39	3 235 333,05
Réserves				
Report à nouveau	1 415 193,69	-547 524,20		867 669,49
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 365 102,88	- 2 365 102,88		
Résultat de l'exercice N			1 830 985,93	1 830 985,93
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	- 2 912 627,08	2 912 627,08		
Acomptes sur distribution N			- 1 770 745,14	- 1 770 745,14
<b>Total général</b>	<b>38 068 133,22</b>		<b>- 683 229,60</b>	<b>37 384 903,62</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	4 741 411
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>4 741 411</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	3 166 754
<b>Total</b>	<b>3 166 754</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	3 696 527,65	3 237 054,09
Charges facturées	587 730,30	575 957,91
Autres revenus locatifs		
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	- 52 851,67	32 375,18
Reprises de provisions	178 794,04	93 225,16
Transferts de charges immobilières		
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>4 410 200,32</b>	<b>3 938 612,34</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	587 730,30	608 333,09
Travaux de gros entretiens	3 636,00	5 155,11
Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 787,86	205 974,09
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	90 613,40	152 982,81
Dotations aux provisions pour gros entretiens	428 000,00	28 317,05
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		216 471,80
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>1 125 767,56</b>	<b>1 217 233,95</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>3 284 432,76</b>	<b>2 721 378,39</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		77 248,50
Divers produits d'exploitation	6 281,86	1,21
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	10 000,00	0,02
Reprises de provision pour créances douteuses	75 769,39	93 197,70
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>92 051,25</b>	<b>170 447,43</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	285 413,50	306 814,67
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	273 616,78	180 255,10
Pertes sur créances irrécouvrables		23 718,81
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 284,44	15 962,76
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	736 368,91	
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 318 683,63</b>	<b>526 751,34</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>- 1 226 632,38</b>	<b>- 356 303,91</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	68 080,28	83 311,81
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>68 080,28</b>	<b>83 311,81</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	194 436,19	126 306,27
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	3 305,46	
Dépréciations sur charges financières	99 795,82	15 296,00
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>297 537,47</b>	<b>141 602,27</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>- 229 457,19</b>	<b>- 58 290,46</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	38 734,00	74 874,54
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>38 734,00</b>	<b>74 874,54</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	36 091,26	16 556,68
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>36 091,26</b>	<b>16 556,68</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>2 642,74</b>	<b>58 317,86</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>1 830 985,93</b>	<b>2 365 101,88</b>
<b>Total Général</b>	<b>4 609 065,85</b>	<b>4 267 246,12</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	5 028 844	6 830 000	5 028 844	6 695 000
Locaux commerciaux	34 107 549	46 255 000	34 107 549	46 140 500
Locaux d'activité	12 506 693	13 625 000	4 537 751	6 155 000
<b>Total</b>	<b>51 643 086</b>	<b>66 710 000</b>	<b>43 674 144</b>	<b>58 990 500</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux	9 500		9 500	9 500
Locaux d'activité				
<b>Total</b>	<b>9 500</b>		<b>9 500</b>	<b>9 500</b>
<b>Total général</b>	<b>51 652 586</b>	<b>66 710 000</b>	<b>43 683 644</b>	<b>59 000 000</b>

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 16 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,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la COVID-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020.

#### 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 immeubles est arrêtée par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la

colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

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

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble 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 immeuble 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.

#### 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 crise sanitaire et économique 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'immeuble 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 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	43 674 144,41	7 968 941,82		51 643 086,23
Immobilisations en cours	9 500,00			9 500,00
<b>Total</b>	<b>43 683 644,41</b>	<b>7 968 941,82</b>		<b>51 652 586,23</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	178 794,04	428 000,00	- 178 794,04	428 000,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>178 794,04</b>	<b>428 000,00</b>	<b>- 178 794,04</b>	<b>428 000,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020	99 163				99 163	
Dépenses sur 2021	63 650		272 000		272 000	
Dépenses sur 2022			144 000		144 000	
Dépenses sur 2023			3 600		3 600	
Dépenses sur 2024			2 400		2 400	
Dépenses sur 2025			6 000		6 000	
<b>TOTAL PGE</b>	<b>162 813</b>		<b>428 000</b>		<b>428 000</b>	

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
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	-38 734,00	-61 061,82		-99 795,82
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>1 789 268,50</b>	<b>-61 061,82</b>		<b>1 728 206,68</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	72 274,09	72 274,09	
Créances locataires	933 292,13	933 292,13	
Autres créances	159 184,84	159 184,84	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	64 333,44	64 333,44	
<b>Total</b>	<b>1 229 084,50</b>	<b>1 229 084,50</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	15 683 699,15	314 215,00	4 045 514,55	11 323 969,60
Dettes d'exploitation	1 011 693,26	1 011 693,26		
Dettes diverses	639 975,60	639 975,60		
Dettes diverses / Distributions	590 248,38	590 248,38		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>17 925 616,39</b>	<b>2 556 132,24</b>	<b>4 045 514,55</b>	<b>11 323 969,60</b>

## Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts	14 741 411	8 639 542
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>14 741 411</b>	<b>8 639 542</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS</b>	<b>930 470</b>	<b>846 720</b>
<b>Total</b>	<b>15 671 881</b>	<b>9 486 262</b>

Le montant des emprunts au 31 décembre 2020 s'élève à 14 741 411 € dont 10 000 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 930 K€.

## 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"	314 215	4 033 696	393 500	4 741 411
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"			10 000 000	10 000 000
<b>Total</b>	<b>314 215</b>	<b>4 033 696</b>	<b>10 393 500</b>	<b>14 741 411</b>

## Vantilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Emprunts immobiliers	14 741 411	8 639 542
Autres emprunts		
<b>Total</b>	<b>14 741 411</b>	<b>8 639 542</b>

## Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2020	Capital restant dû 2019	Capital amorti 2020	Intérêts payés 2020	Taux (%)	Échéance
LCL 5,14 M€	3 948 761	4 199 476	250 715	65 687	1,60	29/09/2023
LCL 1,02 M€	792 650	854 975	62 325	15 387	1,85	31/03/2027
<b>Total</b>	<b>4 741 411</b>	<b>5 054 451</b>	<b>313 040</b>	<b>81 074</b>		

## Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2020	Échéance
BRED 10 M€	10 000 000	Euribor 3 mois + 1,10 %	93 714	22/05/2026

Les dettes financières au 31/12/2020 s'élèvent à 14,7 M€ contre 8,6 M€ en 2019, soit une hausse significative de 6,1 M€. Ceci s'explique principalement par un tirage complémentaire à hauteur de 6,4 M€ sur la ligne de crédit ouverte auprès de la BRED pour 10 M€.

Ce tirage a permis le financement de l'acquisition du portefeuille Messagerie acquis au cours de l'exercice 2020. La ligne de crédit est désormais tirée en intégralité.

Le capital amorti sur les deux emprunts LCL s'élève à 313 K€ pour l'exercice 2020 : ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2019.

Concernant le ratio LTV, il est de 21,56 % au 31 décembre 2020 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 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2020
Capital	28 133 334,00			28 133 334,00
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			4 538 635,43
Prélèvement sur prime de fusion	- 171 931,87			- 171 931,87
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 978 803,44	- 743 470,39		3 235 333,05
<b>Total</b>	<b>36 478 841,00</b>	<b>- 743 470,39</b>		<b>35 735 370,61</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2020	Affectation	Montants au 31/12/2020
Report à Nouveau	1 415 193,69	- 547 524,20	867 669,49
Résultat de l'exercice N-1	2 365 102,88	- 2 365 102,88	
Dividendes versés aux associés	- 2 912 627,08	2 912 627,08	
<b>Total</b>		<b>867 669,49</b>	<b>867 669,49</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	23 012,56	114 867,40	- 91 854,84
Honoraires divers	63 966,84	146 461,59	- 82 494,75
Impôts et taxes non récupérables	3 634,00	59 587,82	- 55 953,82
<b>Total</b>	<b>90 613,40</b>	<b>320 916,81</b>	<b>- 230 303,41</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	- 52 851,67	32 375,18	- 85 226,85
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
<b>Total</b>	<b>- 52 851,67</b>	<b>32 375,18</b>	<b>- 85 226,85</b>

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	124 519,58	118 568,16	5 951,42
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	18 576,50	24 300,27	- 5 723,77
Autres charges d'exploitation	130 520,70	64 201,85	66 318,85
<b>Total</b>	<b>273 616,78</b>	<b>207 070,28</b>	<b>66 546,50</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation		77 248,50	- 77 248,50
Autres produits d'exploitation	6 281,86	1,21	6 280,65
<b>Total</b>	<b>6 281,86</b>	<b>77 249,71</b>	<b>- 70 967,85</b>

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de COVID-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
<b>Nombre de parts au 31/12/2020 : 183 878</b>		
Placements immobiliers	51 224 586,23	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	- 13 839 682,61	
<b>Valeur comptable</b>	<b>37 384 903,62</b>	<b>203,31</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	66 710 000,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	- 13 839 682,61	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>52 870 317,39</b>	<b>287,53</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
10,00 % HT du prix de souscription	4 610 085,91	
<b>Total</b>	<b>4 610 085,91</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,04 %	4 818 054,95	
<b>Total</b>	<b>4 818 054,95</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>62 298 458,25</b>	<b>338,80</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 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). ■

## Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, 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 25 mai 2021.

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 2019-2020 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **59 personnes** au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **93,66%** 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 **6,34%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

# Rapport du Conseil de surveillance

## Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2021

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 : [presidencecapiforce@hotmail.com](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

**Ce rapport concerne l'année 2020 gérée par Paref gestion mais présenté par Fiducial Gérance Démarrée en 2013, la gestion de Paref Gestion s'est terminée fin 2020**

### Nota bene :

Avant notre entrée chez Paref Gestion le 1er janvier 2013, le représentant de Paref Gestion a signé le 7 décembre 2011, une charte d'engagement sur plusieurs points, non respectés. **L'engagement entre le Conseil de surveillance représentant les associés de la SCPI Capiforce Pierre et Paref Gestion, se trouvant ainsi rompu, la SCPI Capiforce a repris sa liberté au 1<sup>er</sup> janvier 2021.**

**1. Une stratégie d'évolution** à l'arrêt qui va désormais être réactivée. Une opération d'envergure est prévue sur 2023 pour nous permettre d'atteindre un niveau d'assise plus confortable.

**2. Une société de gestion de capitalisation stable**, notre SCPI pourra se développer sereinement tout en restant performante et de qualité.

**3. Un marché des parts de Capiforce Pierre** qui sera traité en interne désormais et sera dynamisé. Précédemment le prix d'achat de la part a chuté de 10% malgré une politique de distribution très élevée. —

**4. La période de crise du Covid qui laisse notre SCPI** avec un taux très dégradé de recouvrement de loyers de 62% au 31/12/2020 en comparaison avec des SCPI de même nature qui enregistre des taux au-delà de 75% à 92%.

**Au moment de la rédaction de ce rapport, notre taux de recouvrement pour le 1er trimestre 2021 est remonté à 79%.**

**5. Une relation de proximité et de clarté de votre Conseil avec ce nouveau gérant** qui permettra une collaboration intense avec des réponses à nos questionnements et des documents complémentaires fournis, sans attendre.

### Point sur la reprise de Gestion

**1.** 730.000 € de régularisations non effectuées dans les comptes

**2. Des déclarations** de sinistres non faites auprès des assureurs

**3. Des lettres de nos locataires**, pris dans la tourmente Covid, qui n'ont reçu aucune réponse

**4.** Des locataires qui n'auraient ni vu ni entendu notre gérance depuis plus d'un an

**5.** L'assignation d'une copropriété contre la SCPI pour non-respect du règlement, non traitée

**6.** Un questionnaire sur l'achat de nos messageries (voir page 42 du présent rapport annuel)

**Pour toutes ces raisons, le Conseil de Surveillance accompagné de plus de 200 associés que nous remercions chaleureusement, ont déposé une résolution de REFUS DE QUITUS envers l'ancien gestionnaire Paref Gestion sur**

**laquelle nous vous invitons à voter : OUI, pour préserver l'intérêt de NOTRE SCPI CAPIFORCE PIERRE**

**Résolution : VOTEZ OUI « n° NQG NON QUITUS DE GESTION 2020 à PAREF GESTION**

Après avoir relevé que le mandat de gestion de CAPIFORCE PIERRE avait été attribué par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019.

Après avoir relevé que la société de gestion PAREF GESTION a manqué à ses obligations contractuelles.

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner le quitus de gestion 2020 à Paref Gestion pour préserver les intérêts des associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, si des éléments significativement troublants voir le questionnaire sur l'achat des Messageries, en pièce jointe, venaient à être décelés.

### **Éléments essentiels de notre résultat 2020**

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2020. En avril 2021 en audio conférence, le conseil a analysé les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous sera présenté pour l'Assemblée Générale Mixte de 2021 comportant les résolutions ordinaires et extraordinaires à présenter aux associés.

### **GESTION LOCATIVE :**

- **Les loyers :** Ils sont de 3.696 K€ contre 3.237 K€ en 2019
- Le taux d'occupation financier est de 81,6 % au 31-12-2020.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2020, s'élève à 92,5 %. Néanmoins, il convient de noter une dégradation passagère du TOF au cours du T4- 2020 suite à l'octroi de franchise de loyers dans le cadre des négociations covid avec certains locataires.

### ■ Vacances significatives de la gestion en 2020

- un bâtiment d'activité situé à Tourcoing (3 425 m<sup>2</sup>),
- un local commercial situé à Grenoble (966 m<sup>2</sup>),
- un local d'activité situé à Voisins Le Bretonneux (191 m<sup>2</sup>),
- un local commercial situé à Paris 11<sup>ème</sup> (90 m<sup>2</sup>),
- un local commercial situé à Paris 11<sup>ème</sup> (37 m<sup>2</sup>)

### ■ Les créances en attente et douteuses

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2020 s'établit à 2 080 K€ contre 1 465 K€ au 31 décembre 2019.

Le montant net provisionné des créances douteuses en 2020 est de 660 K€ en forte augmentation par rapport à 216 K€ de 2019.

Le montant total des créances douteuses est ainsi passé de 487 K€ à 1 147 K€ au cours de l'exercice 2020. **Cela reste un point noir dans notre SCPI qui repart à la hausse.**

- **Les créances irrécouvrables** sont de 0 K€ en 2020 contre 24 K€ en 2019. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement.

Si un certificat d'irrecouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

■ Les travaux de grosses réparations = 4 K€ contre 5 K€ sur 2019

Il convient de noter que le contexte sanitaire dégradé a conduit à un report de nombreux travaux initialement prévus sur l'exercice 2020. A cet effet, une dotation nette relative aux travaux PGE de 2021 à 2025 à concurrence de 249 K€ a été comptabilisé au 31/12/2020.

## **PATRIMOINE**

L'expertise de nos biens immobiliers au 31/12/2020 présente une valeur de 66.710 K€ pour un prix d'achat de 51.653 K€. Au début de l'exercice 2020, la SCPI a acquis un portefeuille de 4 messageries logistiques louées aux Transports Ducros (Groupe Dimotrans). Situées au sein de grandes agglomérations (Lille, Strasbourg, Bordeaux, Marseille), ces messageries sont louées dans le cadre de baux longs, dont la durée résiduelle lors de l'acquisition est comprise entre 4,5 et 6,5 années selon les actifs. L'investissement réalisé à cette occasion par Capiforce s'élève à 7,9 M€ acte en main et produit un rendement initial moyen de 6,57 % net AEM.

A périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en hausse de 0,20 % par rapport à 2019.

Par rapport à la valeur d'expertise, le Patrimoine se répartit ainsi :

Commerces 69 % du total

Bureaux : 10 % du total

Locaux d'activité : 21 % du total

**Répartition géographique = Paris-Ile de France 79%**  
---Régions 21 %

**Il a été arbitré 0 lot**

**FONDS POUR INVESTISSEMENT** : Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2020 un montant de -6.158 K€. Nous avons utilisé toutes nos réserves de crédit.

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

■ Les dettes financières pour 15.684 K€ sont constituées :

- 314 K€ à 1 an au plus

- 4.046 K€ entre 1 an et 5 ans

- 11.324 K€ à plus de 5 ans

Capital payé sur 2020 = 313 K€ Intérêts 2020 = 194 K€

■ Plus-value : 743 K€ de Plus-value distribuée.

Le solde du compte présente une plus-value de 3.235 K€ soit par rapport à la distribution 2020 de 13,63 € une réserve de 17,59€ par part plus de 15 mois et demi de réserve

■ Résultat et Dividendes Le résultat 2020 par part est de 9,96 € contre 12,86 € et la distribution des dividendes 2020 a été de 13,63 € par part dont 4 € de plus-value soit un abondement au compte report à nouveau de 60 241€ = 0,32 € par part.

■ Report à nouveau Le report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2020 à 927,9 K€ soit 5,05 € par part ce qui représente autour de 4,4 mois de distribution 2020. La distribution 2020 représente un rendement de 5,62 % par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 242,55 €.

■ Valeur de réalisation par part,

Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T. Elle est de 288 € contre 291 € en 2019.

## **MARCHE DES PARTS**

Il s'est échangé 977 parts en 2020 soit 0,53 % du nombre total de parts. Le dernier prix d'exécution (net vendeur) 2020 s'est établi à 219 € pour un prix achat de 235 €.

## **VOTES SUR LES RÉSOLUTIONS :** **OUI POUR TOUTES LES RÉSOLUTIONS**

**Pour les résolutions à caractère extraordinaire, merci de vous reporter au rapport spécial de votre Conseil de Surveillance pour l'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.**

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

**Vous pouvez**

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

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

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 7 juin 2021

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC @-Mail : [presidencecapiforce@hotmail.com](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)

# Rapport du Conseil de surveillance

## Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2021

Si vous souhaitez être informés rapidement, nous donnons des flashes d'information par mail :  
[presidencecapiforce@hotmail.com](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

**LES REVISIONS STATUTAIRES QUI VOUS SONT PROPOSEES  
SONT LE FRUIT DE LA COLLABORATION DE  
VOTRE CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DE NOTRE GERANCE  
FIDUCIAL GERANCE**

**16<sup>E</sup> RESOLUTION** : MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES STATUTS  
= TRANSFERT DU SIEGE SOCIAL

Il s'agit d'un simple changement d'adresse puisque notre  
SCPI est gérée par Fiducial Gérance.

Le siège social est désormais fixé à COURBEVOIE (92400) –  
41 rue du Capitaine Guynemer

**17<sup>E</sup> RESOLUTION** : MODIFICATION ARTICLE 17 DES STATUTS  
PORTANT SUR LA DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION :  
Il s'agit de permettre une décision dérogatoire des associés  
adoptée aux conditions de quorum et de majorité de  
l'Assemblée Générale Ordinaire pour installer une période  
exceptionnelle de 5 ans dans le but de faire décoller notre  
SCPI.

### **VOTES SUR LES RÉSOLUTIONS :** **OUI POUR TOUTES LES RÉSOLUTIONS**

Comme chaque année, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie avec le rapport annuel et d'éviter ainsi les frais d'une nouvelle convocation.

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

**Vous pouvez**

- voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez
  - **ou cocher simplement la case B** « Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HELENE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter
- 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 7 juin 2021

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC @-Mail : [presidencecapiforce@hotmail.com](mailto:presidencecapiforce@hotmail.com)

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI CAPIFORCE PIERRE

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

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

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

### 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 PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Événements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés à la crise sanitaire sur les comptes.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion

opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 l'expert immobilier indépendant, 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 l'expert immobilier indépendant.

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.441-4 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 la société CUSHMAN & WAKFIELD VALUATION France, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 13 juin 2019.

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

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

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

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

En outre :

■ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et

recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 08 juin 2021

**Le Commissaire aux Comptes**  
**EXPERIAL**

**Serge BOTTOLI**

**SCPI CAPIFORCE PIERRE**  
S.C.P.I. - Société Civile de Placements Immobiliers  
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 2020)

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

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 avisées 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 précité.

### 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 sur les cessions d'actifs immobiliers

Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 0.75 % HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

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

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

Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 0.75 % HT du prix d'acquisition, hors droits et frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 55 533.75 € HT.

#### 3 – Commissions de gestion

Une commission de gestion de 8 % HT calculée sur les revenus locatifs encaissés HT de la SCPI et de 3 % HT sur les produits financiers nets.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 285 413.50 € HT.

#### 4 – Commissions d'intervention lors de la cession d'actifs immobiliers

Au cas où la cession intervient par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission d'intervention lui est versée par le cessionnaire à raison de 5 % HT de la somme revenant au vendeur si le cessionnaire n'est pas déjà porteur de parts ou si il l'est depuis moins de 3 ans et de 2 % si le cessionnaire est porteur de parts depuis au moins 3 ans.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 9 688.33 € HT.

Fait à Lyon, le 08 juin 2021

**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 2020,

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 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 2020.

#### Quatrième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et 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°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 428 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 1 830 985,93 €  
soit 9,96 € par part

■ auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 867 669,49 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 2 698 655,42 €

de répartir une somme de 1 770 745,14 €, correspondant à 9,63 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ 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 ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 60 240,79 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 927 910,28 €.

#### Cinquième résolution

##### - Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ prend acte que le montant de 4 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2020 à 13,63 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2020.

**Sixième résolution**  
**- Approbation de la valeur comptable -**

L'Assemblée Générale,

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

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2020 à :

■ **valeur comptable :**

37 384 903,62 €, soit 203,31 € par part

**Septième résolution**  
**- Constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution -**

L'Assemblée Générale,

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

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

■ **valeur de réalisation :**

52 870 317,39 €, soit 287,53 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

62 298 458,25 €, soit 338,80 € par part.

**Huitième résolution**  
**- Autorisation de vente d'éléments d'actifs -**

L'Assemblée Générale,

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

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

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

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

**Neuvième résolution**  
**- Allocation d'une commission sur les 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 investissements d'un montant de 0,75 % H.T. du prix d'acquisition des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement ou indirectement par la SCPI,

- une commission sur les arbitrages d'un montant de 0,75 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers (hors droits et hors frais) détenus directement et 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 2021.

**Dixième résolution**  
**- Augmentation du montant du budget alloué au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques -**

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte que, conformément à l'article 21.6 des statuts, le Conseil de Surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire,

décide d'allouer au Conseil de Surveillance, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire, un budget annuel de dix mille (10 000) euros.

Ce budget couvre les frais de consultations juridiques extérieures que sollicite durant cette période le Conseil de Surveillance afin de l'aider dans des tâches spécifiques de contrôle. Si ce budget est utilisé, les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice durant lequel elles sont nées. Le résumé des actions correspondantes figurera dans le rapport annuel du Conseil de Surveillance de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes ayant supporté l'utilisation de ce budget. Son solde annuel reste provisionné.

**Onzième résolution**  
**- Allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

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

conformément à l'article 21.6 des statuts,

alloue un budget de communication au Conseil de Surveillance d'un montant de 9 000 €, pour couvrir les frais d'impression et d'envoi, si besoin est, en cas d'information particulière à destination des associés en dehors de l'assemblée générale.

Ce budget est alloué à compter de l'exercice 2021 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale.

## **Douzième résolution**

### **- Ratification de la cooptation de Monsieur Vincent DEFREYN en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Gérard LAPLASSE -**

L'Assemblée Générale,

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

sur le fondement de l'article 21.2 des statuts de la Société,

connaissance prise :

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

décide de ratifier la cooptation, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, de :

#### **Monsieur Vincent DEFREYN**

Né en 1968

Demeurant à LOUVECIENNES (78)

Détenant 2 353 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef d'entreprise

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

en remplacement de Monsieur Gérard LAPLASSE, démissionnaire, et ce, pour la durée du mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## **Treizième résolution**

### **- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI -**

L'Assemblée Générale,

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

connaissance prise :

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

sous réserve de l'adoption par les associés de la modification de l'article 17 des statuts telle que prévue aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire,

décide,

à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI,

de renouveler le mandat de la société FIDUCIAL GÉRANCE en qualité de Société de Gestion de portefeuille de la SCPI au titre de cinq (5) exercices dont celui en cours, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## **Quatorzième 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.

## **Dépôt d'une (1) résolution à caractère ordinaire par un groupe d'associés sur le fondement de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier**

### **Exposé des motifs : NON QUITUS à la gérance précédente PAREF GESTION**

L'Assemblée Générale du 23 septembre 2020 a rejeté le quitus de gestion et rejeté le renouvellement du mandat de PAREF Gestion pour nommer à 89 % un nouveau gérant, Fiducial Gérance.

PAREF Gestion a donc cessé ses fonctions au 31 décembre 2020.

Fiducial Gérance a repris au 1<sup>er</sup> janvier 2021 en ayant la charge de clôturer comptablement la gestion 2020 effectuée par PAREF gestion pour la présenter aux associés de la SCPI Capiforce Pierre le 30 juin 2021 dans le rapport annuel 2020.

Or, il s'avère que de nombreuses régularisations, erreurs ou manquements ont été mises à jour en post clôture.

Compte tenu de son obligation de moyens liée au mandat délivré par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019, PAREF Gestion devait assumer correctement et loyalement ses obligations.

Compte tenu des constatations actuelles dont entre autres :

- 730.000 € de régularisations non effectuées dans les comptes
- Des déclarations de sinistres non faites auprès des assureurs
- Des lettres de nos locataires, pris dans la tourmente Covid, qui n'ont reçu aucune réponse

- Des locataires qui n'auraient ni vu ni entendu notre gérance depuis plus d'un an
  - Une copropriété assigne la SCPI pour non-respect de son règlement
  - Questionnements sur l'achat des messageries en pièce jointe
- Etc....

## **Quinzième résolution**

### **- Résolution : « NQG NON QUITUS DE GESTION 2020 à PAREF GESTION » -**

Résolution présentée dans le cadre de l'article R. 214-138 du Code monétaire et financier par 208 associés représentant 21,31 % du capital social.

Après avoir relevé que le mandat de gestion de CAPIFORCE PIERRE avait été attribué par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019,

Après avoir relevé que la société de gestion PAREF GESTION a manqué à ses obligations contractuelles,

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner le quitus de gestion 2020 à PAREF GESTION pour préserver les intérêts des associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, si des éléments significativement troublants voient le jour sur le questionnement sur l'achat des Messageries, en pièce jointe, venaient à être décelés.

**Pièce jointe à la résolution déposée par le groupe d'associé :**

## **Questionnements sur l'achat d'un actif de 4 messageries**

Par mail du 15 juillet 2019, un portefeuille de 4 plateformes de messageries, investissement de 8 Millions € représentant 12 % de notre capitalisation, a été présenté à votre Conseil avec demande d'avis avant le 19 juillet 2019.

Au vu de la présentation succincte des actifs, le Conseil a émis des questions en juillet 2019, l'audit d'acquisition devait alors être approfondi.

### **Les réunions du Conseil ci-dessous reprennent les différentes étapes :**

- 30 septembre 2019 : aucune information en réponse aux interrogations du 19/07/19 n'ont été fournies au Conseil ;
- 28 janvier 2020 : le Conseil apprend « à posteriori » que la promesse a été signée le 21/10/2019 et l'acte d'achat signé le 22/1/2020 ;
- 23 septembre 2020 : Sur le procès-verbal de cette réunion, il est acté que la liste des impayés du 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestre 2020 devait être fournie ; ce qui aurait permis au Conseil de constater l'impayé de ces Messageries acquises le 22/1/2020 dont aucune mention n'a été portée à la connaissance du Conseil. Il s'agit présentement d'une rétention d'information sur un locataire représentant 14 % de nos loyers ;
- 9 décembre 2020 : le Conseil découvre un montant d'impayé passé de 510.05 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 à 1.865.025 €.

### **21 décembre 2020 des documents sont fournis au Conseil, ce qui permet :**

- 1)** De constater que les bailleurs des 4 messageries entrés dans le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE le 22/1/2020 avec un loyer annuel de 513.000 € HT HC, n'ont pas payé les 2<sup>e</sup>-3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2020.
- 2)** De découvrir que certains dépôts de garantie et un reliquat sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 restent impayés.
- 3)** De découvrir que 3 mois après la Covid en juillet 2020, ces bailleurs de grands groupes de transport, ont imposé un négociateur (mandataire ad 'hoc) en vue de négocier le non-paiement des loyers.

**4)** De voir confirmer que ces messageries n'entraient pas dans le dispositif de mars 2020 concernant les fermetures obligatoires liées à la Covid.

**5)** De constater que des accords modifiant les baux (avenants) ont été signés le 30 novembre 2020 réceptionnés chez PAREF GESTION le 7/12/2020 pour entériner un abandon de 3 mois de loyers soit **25 % de leurs loyers** ~ à 130.000€ contre 6 mois de prolongation de leurs baux aux échéances de 2024, 2025, 2026.

**6)** De constater que les normes de la profession des transports enregistreraient une baisse de 12 % à 15 %.

**7)** D'apprendre qu'une partie serait payée le 21 décembre 2020 sur les 75 % de paiements en retard (3 trimestres + reliquat du 1<sup>er</sup> trimestre).

**8)** D'apprendre que le solde serait payé avant la fin décembre 2020 et permettrait à Peref Gestion de prélever sa commission de gestion (acquise uniquement sur l'encaissement de loyer) avant l'entrée du nouveau gérant au 1-1-2021.

### **En février 2021 :**

**a)** 2 mois après cet abandon de loyer avec prolongation du bail, une des plateformes décide de rompre le bail pour s'agrandir alors même qu'il s'agit d'un bail ferme venant d'être prolongé de 6 mois et alors même que cette faveur aurait été allouée pour surmonter des difficultés.

**b)** Le Conseil découvre, dans le même temps que le premier trimestre 2021 aurait été payé à notre ancien gérant alors que les coordonnées du compte de CAPIFORCE PIERRE sont bien indiquées dans leurs quittancements.

**c)** Ceci permet au Conseil de découvrir que la Foncière PAREF qui détient Peref Gestion à 100 %, aurait des locataires du même groupe DIMOTRANS que notre SCPI CAPIFORCE PIERRE.

**d)** Ceci permet au Conseil, de découvrir qu'il semblerait que des paiements destinés à notre SCPI auraient été adressés à une entité du groupe Peref. Cela a conduit à un paiement en mai pour une échéance du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 payable au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Il est rappelé que la détention de fonds pour compte de tiers est illégale.

# Délibérations de l'Assemblée Générale

## En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

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

#### **Seizième résolution** **- Transfert du siège social de la SCPI -**

L'Assemblée Générale,

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

connaissance prise :

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

1°/ décide de transférer le siège social de la Société de PARIS (75008) – 153 boulevard Haussmann à COURBEVOIE (92400) – 41 rue du Capitaine Guynemer ;

2°/ modifie corrélativement l'article 4 – Siège social des statuts comme suit :

#### **Ancienne rédaction :** **Article 4 - Siège social**

« Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup>, 153 boulevard Hausmann. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence. »

#### **Nouvelle rédaction :** **Article 4 - Siège social**

« Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400), 41 rue du Capitaine Guynemer. Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la société de gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence. »

#### **Dix-Septième résolution** **- Modification de l'article 17 des statuts portant sur la désignation de la Société de Gestion -**

L'Assemblée Générale,

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

connaissance prise :

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

1°/ décide de modifier l'article 17 des statuts afin de permettre aux associés de pouvoir statuer, à titre dérogatoire, sur une durée supérieure à un (1) exercice dans le cadre de la désignation de la Société de Gestion ;

2°/ modifie corrélativement l'article 17 – Désignation de la Société de Gestion comme suit :

#### **Ancienne rédaction :** **Article 17 - Désignation de la Société de Gestion**

« CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

A partir de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes 2015, cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1. Le mandat de gestion est renouvelable. »

#### **Nouvelle rédaction :** **Article 17 - Désignation de la Société de Gestion**

« CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers et désignée par l'assemblée générale ordinaire.

Cette société de gestion est nommée par l'assemblée générale ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire. Le mandat de gestion est renouvelable. »

#### **Dix-Huitième 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.■



# 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)