



FIDUCIAL
GÉRANCE

Capiforce Pierre

Rapport Annuel 2021



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 NANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022

Exercice 2021

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

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

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

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle

92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING

17 Cours Valmy – 92800 PUTEAUX

2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipons une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021, a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir :

- Contribuer au développement des territoires,
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE),
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Après un an de reprise en gestion de votre SCPI CAPIFORCE PIERRE, les indicateurs de gestion sont au vert. De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI a bien résisté à l'impact de la COVID-19. Un important travail de reprise des locataires et de visite des actifs par les équipes de la Direction Immobilière a été effectué tout au long de l'exercice.

Les expertises 2021 de CAPIFORCE PIERRE sont en légère hausse de +0,40 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accentuation de notre démarche ESG.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

1, rue de Trétagne
à Paris 18^{ème}

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2021

Capitalisation	40 841 143 €
Nombre de parts	183 878
Nombre d'associés	1 795
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	289,40 €
Valeur de reconstitution par part	343,04 €
Prix d'achat au 31 décembre 2021 ⁽¹⁾	222,11 €
Prix de vente au 31 décembre 2021 ⁽¹⁾	200,10 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de parts sur le marché secondaire telle que fixée par l'article 20.2 des statuts.

Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Nombre d'immeubles	68
Valeur vénale hors droits ⁽²⁾	68 185 121 €
Taux d'occupation financier annuel	94,98 %
Loyers quittancés HT	3 653 522 €

⁽²⁾ Y compris parts dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta

Compte de résultat 2021 en € par part

Revenus locatifs	19,87 €	Charges non récupérables	0,71 €
		Charges d'exploitation	3,69 €
		Charges financières	1,71 €
		Résultat exceptionnel	0,06 €
Produits financiers	1,25 €	Résultat net	14,95 €

CAPIFORCE PIERRE

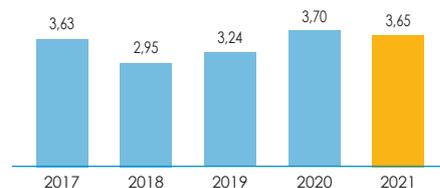
Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2021	15,00 € / part
TRI 10 ans 2021 ⁽³⁾	2,09 %
Taux de distribution 2021 ⁽⁴⁾	6,06 %

⁽³⁾ source IEIF

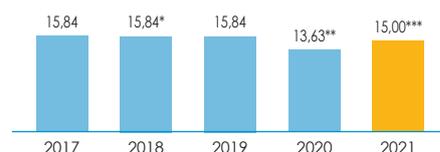
⁽⁴⁾ Le taux de distribution est la division :

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

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en €/part)



* Dont 4,32 € de plus-value dégagée lors des arbitrages

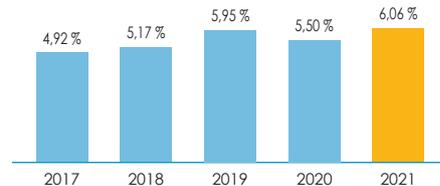
** Dont 4€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

*** Dont 1€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

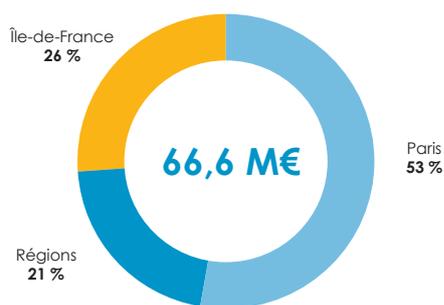


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁵⁾

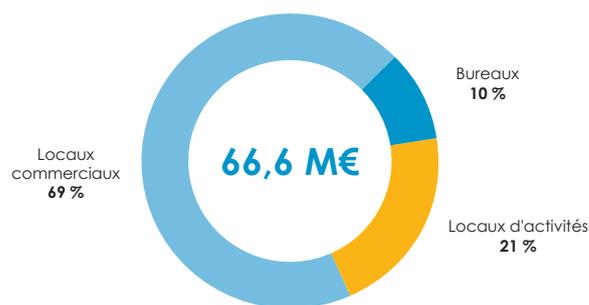


⁽⁵⁾ TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2021 - 2022	page 6
Conjoncture immobilière : 2021 - 2022.....	page 7
SCPI 2021 : Une année de rebond !	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	page 18
Présentation des comptes annuels	page 20
Annexe aux comptes annuels	page 24
Rapport du Conseil de Surveillance.....	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 35
Projet de texte des résolutions	page 38



© Photo : Christophe Audibert

6, rue de Strasbourg
à Bruges (33)

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que mineure à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1^{er} trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1^{er} trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2^{ème} semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1^{er} trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1^{er} trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €**, montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. 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 plus de 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 trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore 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 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (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. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■



Principles for
Responsible
Investment



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable¹ dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)** dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et

climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Concrètement, depuis début 2019, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

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).

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

En 2020, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

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

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

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

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

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

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

AU NIVEAU SOCIAL

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

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

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

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

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

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

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

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

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Constatation des valeurs de réalisation et de reconstitution.

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 2021.

Concernant l'autorisation d'emprunts, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 13 juin 2019, autorisation a été donnée dans la limite d'un montant maximum égal à 40% de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'exercice écoulé. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 30 juin 2021, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point. 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^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 30 juin 2021, 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 2021. 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 dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, le montant du budget alloué a été augmenté de 3 000 € pour être porté à 10 000 € et ce, à compter du 1^{er} janvier 2021 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Concernant l'allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, autorisation a été donnée pour l'allocation d'un budget d'un montant de 9 000 € et ce, sur le fondement de l'article 21.6 des statuts jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 10 juin 2015, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 16 200 € et ce, à compter de l'exercice 2015 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale 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 2021, la distribution d'un montant global de 15 € par part intègre un montant de 1 € 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 mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, nous vous rappelons qu'aux termes de la treizième (13^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, ledit mandat a été renouvelé au titre de cinq (5) exercices dont celui de l'exercice 2021, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Vous 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

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

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

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 2021, 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 ^{er} trimestre 2021	210,56 €	233,72 €	72
2 ^{ème} trimestre 2021	200,06 €	222,66 €	738
3 ^{ème} trimestre 2021	199,75 €	221,73 €	593
4 ^{ème} trimestre 2021	198,23 €	217,70 €	1 127
Total année 2021	203,59 €	223,95 €	2 530

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

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

Au total, ce sont donc 2 530 parts (1,38% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2021, 778 parts étaient en attente de cession.

Marché des parts année 2021

Sur l'ensemble du marché, 2 530 parts ont été échangées (soit 1,38% du nombre total des parts).

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2021, 120 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation des parts

Durant l'exercice 2021, ce sont 4 871 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (39 dossiers représentant 4 871 parts).

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

Évolution du patrimoine

Cession d'actifs

Votre SCPI a procédé à la vente de bureaux vacants à Voisins-le-Bretonneux, pour un prix de 490 k€, supérieur à la valeur d'expertise (+29%) ainsi qu'à la valeur nette comptable (+72%). Votre Société de Gestion sera attentive à toute opportunité d'arbitrage permettant de dégager une plus-value ou de se séparer d'un actif sous-performant.

Par ailleurs, elle a lancé une consultation de promoteurs pour la vente d'un site vacant, situé rue de Lille à Tourcoing. La réponse du marché a été favorable et devrait permettre de conclure une promesse de vente au cours de l'exercice 2022.

Investissements

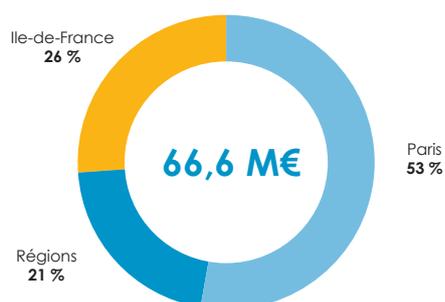
Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice. Votre SCPI poursuit l'étude de nouvelles opportunités dans la classe d'actifs locaux d'activité / entrepôts.

Composition du patrimoine immobilier

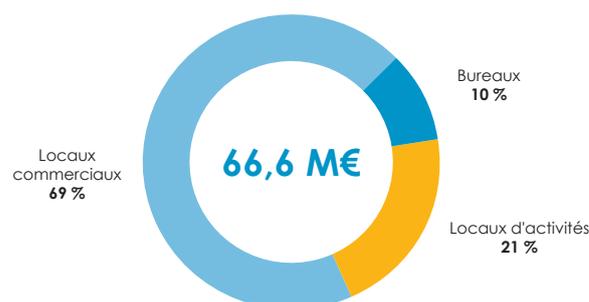
Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre Société est réparti sur 68 immeubles et totalise une superficie de 25 256m².

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2020. Ainsi, Paris reste majoritaire à hauteur de 53% en valeur.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021 (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 68 185 K€ hors droits au 31 décembre 2021. Ce montant se compose de 66 595 K€ d'actifs immobiliers détenus en direct et de

1 590 K€ de parts détenues dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta. La valeur vénale totale des actifs immobiliers hors participations ressort en baisse de 0,17 % par rapport à 2020, faisant suite à la vente de bureaux vacants de Voisins-le-Bretonneux. A périmètre constant, nous observons une hausse de + 0,40 % des valeurs d'expertise.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	31 835	3 685	0	35 520
Ile-de-France	9 775	3 160	4 165	17 100
Régions	4 550	0	9 425	13 975
Totaux	46 160	6 845	13 590	66 595

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 1 590 K€ au 31/12/2021. Votre SCPI dispose de 166 parts d'Unicep France 2 pour un montant de 531 K€ de valeur estimée et 920 parts d'Unidelta pour une valeur de 1 058 K€.

La dépréciation complémentaire de 138 K€ constatée au cours de l'exercice 2021 porte le total de la provision pour dépréciation à 238 K€. Ce réajustement est lié 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 un confinement, le volume des loyers quittancés est passé de 3 696 K€ en 2020 à 3 653 K€ en 2021, soit une légère baisse de 43 K€ (- 1,17 %).

Cette baisse des produits locatifs provient notamment de l'impact de la libération au 30/06/2020 des locaux de l'actif de Tourcoing.

La SCPI comporte 77 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 22,88% du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2021, les surfaces suivantes ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- un local commercial situé à Orléans (58 m²);
- un local commercial situé à Paris 11^{ème} (71 m²).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 327 m² (représentant un loyer annuel global de 72 K€ HT).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2021, s'élève à 94,98 % en augmentation de 2,48% par rapport au TOF moyen constaté en 2020.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

10 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

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

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. L'année 2021 a permis de finaliser les accords. ■

Taux d'occupation financier (TOF)

2021	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	95,18 %	95,54 %	95,04 %	94,16 %

(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) 2021 par rapport à 2020

	2020	2021
TOF du 4 ^{ème} trimestre	81,60 %	94,16 %
TOF annuel	92,50 %	94,98 %

Provisions pour créances douteuses

Le solde des comptes locataires au 31 décembre 2021 s'établit à 1 518 K€ contre 2 080 K€ au 31 décembre 2020.

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une reprise nette pour créances douteuses à hauteur de 183 K€, contre une dotation nette de 661 K€ par rapport à l'année 2020. Le montant total des créances douteuses est ainsi passé de 1 147 K€ à 964 K€ au cours de l'exercice 2021.

Ces contentieux sont notamment liés à des défauts de paiement et des procédures collectives de certains locataires, compte tenu de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2020. Nous noterons qu'un unique contentieux a été ouvert en 2021.

Travaux

Au 31 décembre 2021, le montant des travaux pour grosses réparations réalisées au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 49 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).

Par ailleurs, un montant de 88 K€ de travaux d'entretien courant a été effectué et comptabilisé directement en charges immobilières. Il convient de noter que des travaux votés en assemblée générale ont été annulés et/ou ne sont pas encore réalisés. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE PIERRE arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021 :

Le résultat net de CAPIFORCE PIERRE ressort à 2 749 K€ fin 2021, soit une hausse de +918 K€ sur un an (+50,2 %).

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière ressort à 3 151 K€ à fin 2021, soit un repli de -134 K€ (-4,1%) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Travaux et entretien courant : d'une part, les travaux d'entretien et charges d'entretien du patrimoine locatif sont globalement en hausse de +118 K€ sur un an, à 137 K€ ; d'autre part, les provisions pour gros entretiens ont représenté une dotation nette complémentaire de 112 K€ sur l'exercice 2021, contre une dotation nette complémentaire de 249 K€ en 2020, soit une baisse de -137 K€ sur un an. De manière synthétique, les travaux au sens large ont baissé de 19 K€ en 2021, s'établissant ainsi 249 K€.
- Autres charges immobilières : hausse de +190 K€ sur un an, à 280 K€ fin 2021, liée en partie à des charges locatives non récupérables significativement faibles en 2020 (23 K€ contre 144 K€ en 2021).

Les montants de loyers quittancés sont restés relativement stables entre 2020 et 2021.

Le résultat d'exploitation (incluant l'activité immobilière) s'établit à 2 845 K€ fin 2021, soit +787 K€ (+38,3 %) sur un an. Cette augmentation significative est principalement liée aux provisions pour créances douteuses : une reprise nette de 183 K€ a été comptabilisée sur l'exercice 2021, contre une dotation nette complémentaire de 661 K€ en 2020. Pour mémoire, nous avons provisionné de manière conservatrice l'intégralité des provisions pour créances douteuses sur l'arrêté du 31/12/2020. La reprise de contact avec les différents locataires a permis de résorber une partie de ces créances. Par ailleurs, il est à noter l'absence de pertes sur créances irrécouvrables, tant en 2021 qu'en 2020.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 85 K€ en 2021, mais moindre qu'en 2020 (-229 K€). Il est à noter une anomalie survenue en 2021 relative à l'imputation des charges d'intérêts, laquelle sera régularisée sur l'exercice 2022 (impact d'environ 110 K€ à prévoir).

Le résultat exceptionnel ressort quant à lui à -11 K€ en 2021, contre +3 K€ en 2020.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des Associés, s'élève à 14,00 € par part, en sus de 1,00 € versé au titre des plus-values réalisées sur cession d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau de votre SCPI à 6,00 € par part à fin 2021.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élève ainsi à 6,06 %, sur la base du prix acquéreur moyen 2020, contre 5,50 % l'an passé.

Enfin, le TRI de CAPIFORCE PIERRE s'élève à +2,09 % sur dix ans et à +7,17 % sur quinze ans.

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	47,80 %	5,53 %	0,00 %	53,34 %
Ile-de France	14,68 %	4,75 %	6,25 %	25,68 %
Régions	6,83 %	0,00 %	14,15 %	20,99 %
Totaux	69,31 %	10,28 %	20,41 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 9 décembre 1982

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
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 €
2021	28 133 334 €	Néant	183 878	1 795	Néant	222,11 €

¹⁾ 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 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
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 €
2021	2 530	1,37 %	778	1 mois	19 345 €

Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, cette année, à 15,00 € par part, correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 3,00 € par part les trois premiers trimestres et de 6,00 € le quatrième trimestre (dont 1€ au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées). Sur cette base, le taux de distribution 2021 s'établit à 6,06 % (coupon annuel divisé par le prix acheteur moyen de

l'année N-1, 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 7,17% et celui à 20 ans s'élève quant à lui à 15,91 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	15,84 €	15,84 €	15,84 €	13,63 €	15,00 €
dont % des revenus non récurrents ⁽²⁾	0 %	27,3 %	0 %	29,3 %	6,67 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	290 €	290 €	260 €	240 €	218,51 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,46 %	5,46 %	6,09 %	5,68 %	6,86 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	321,90 €	299,07 €	266,10 €	247,68 €	223,95 €
Taux de distribution ⁽³⁾	4,92 %	5,17 %	5,95 %	5,50 %	6,06 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	9,66 €	8,13 €	7,70 €	4,72 €	5,05 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ 1,53 € par part distribué en 2016 ; 4,32 € en 2018 ; 4,00 € en 2020 et 1,00 € en 2021 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées.

⁽³⁾ TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport entre :

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

⁽⁴⁾ 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

	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	19,72	98,70%	16,03	98,88%	17,60	95,34%	20,10	99,42%	19,87	93,45%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,11	0,55%	0,16	1,00%	0,45	2,45%	0,37	1,83%	1,25	5,86%
Produits divers	0,15	0,75%	0,02	0,13%	0,41	2,21%	-0,25	-1,25%	0,15	0,69%
Total	19,98	100,00%	16,21	100,00%	18,46	100,00%	20,22	100,00%	21,26	100,00%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,58	7,91%	1,30	8,01%	1,41	7,64%	1,55	7,68%	1,56	7,36%
Autres frais de gestion	1,75	8,76%	0,96	5,92%	1,12	6,08%	1,49	7,36%	1,01	4,77%
Entretien du patrimoine	0,92	4,60%	1,39	8,56%	1,98	10,72%	0,11	0,52%	0,75	3,51%
Charges financières	0,76	3,80%	0,67	4,69%	0,69	3,64%	1,62	8,00%	1,71	8,03%
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,49	2,44%	1,52	7,17%
Sous-total charges externes	5,01	25,08%	4,32	27,18%	5,20	28,09%	5,26	26,00%	6,55	30,82%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾	1,28	3,35%	0,67	4,97%	0,40	2,17%	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%
Sous-total charges internes	0,67	3,35%	0,67	4,97%	0,40	2,17%	5,02	24,83%	-0,30	-1,43%
Total	5,68	28,43%	5,12	32,16%	5,60	30,26%	10,28	50,83%	6,25	29,40%
Résultat courant	14,30	71,57%	11,09	67,84%	12,86	69,74%	9,94	49,17%	15,01	70,60%
Résultat exceptionnel							0,01	0,07%	-0,06	-0,28%
Résultat net	14,30	71,57%	11,09	67,84%	12,86	69,74%	9,96	49,25%	14,95	70,32%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-1,53		-0,43		-2,98		0,33	1,62%	0,95	4,48%
Revenus distribués ⁽¹⁾	15,84	76,47%	11,52	79,56%	15,84	88,60%	9,63	47,63%	14,00	65,85%
Distribution nette de plus-value			4,32				4,00		1,00	
Revenus distribués globaux	15,84	79,28%	15,84	97,72%	15,84	85,81%	13,63	67,41%	15,00	70,55%

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	35 541 614		35 541 614
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	4 741 411	-314 215	4 427 196
+ Cession d'immeubles	21 275 646	282 258	21 557 904
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-72 928 233	-130 935	-73 059 168
- 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
Sommes restant à investir	-13 689 516	-162 892	-13 852 408

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

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actif	3 235 333	20 174	3 255 507
Total	3 235 333	20 174	3 255 507

Tableau 8 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	3					246	0					182
Montant des factures en €	26 728	348	0	5	61 387	61 740	0	-35 363	5 231	-8 370	1 092 926	1 054 424
Pourcentage des achats de l'exercice	2,07%	0,03%	0,00%	0,00%	4,75%	4,78%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	-0,62%	0,09%	-0,15%	19,02%	18,35%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
99 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES SUR SEINE	juil. 1983	71	Commerce	141 613
191 rue Gallieni - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	août 1983	60	Commerce	34 947
5 rue Augereau - 75007 PARIS	oct. 1983	45	Commerce	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
13 rue Poirier de Narcay - 75014 PARIS	juin 1985	72	Commerce	60 491
20 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	avr. 1986	110	Commerce	57 168
55 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	mars 1987	219	Commerce	183 069
95 avenue de la Marné - 92600 ASNIERES SUR SEINE	mai 1988	307	Commerce	264 431
105 rue de l'Ardèche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Local d'activité	347 554
11-17 rue des Tilleuls - 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	nov. 1988	1 096	Local d'activité	799 916
67 rue de la Jonquière - 75017 PARIS	juin 1991	145	Commerce	251 627
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
150-158 rue de Lille - 59200 TOURCOING	nov. 1991	3 425	Local d'activité	382 595
40 rue de Prony - 75017 PARIS	nov. 1991	30	Commerce	158 967
13 rue Linné - 75005 PARIS	déc. 1991	84	Commerce	271 170
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	déc. 1991	80	Commerce	116 679
100 rue Legendre - 75017 PARIS	déc. 1991	46	Commerce	199 469
82/84 bld des Batignolles - 75017 PARIS	janv. 1992	105	Commerce	403 990
22 rue Monnier - 75009 PARIS	févr. 1992	67	Commerce	99 092
43 rue Laffitte - 75009 PARIS	avr. 1992	45	Commerce	211 503
37/39 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 1992	35	Commerce	296 587
98/100 rue Simon Bolivar - 75019 PARIS	sept. 1992	60	Commerce	130 344
41 rue de Poitou - 75003 PARIS	juin 1994	43	Commerce	130 842
28 Place de l'Europe - 92500 RUEIL MALMAISON	oct. 1995	273	Commerce	1 170 000
111 rue Anatole France - 69100 VILLEURBANNE	févr. 1997	218	Commerce	440 100
156 rue Gambetta - 92150 SURESNES	oct. 1997	96	Commerce	280 000
17 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	nov. 1998	303	Bureau	2 000 000
19 rue Washington - 75008 PARIS	nov. 1998	120	Commerce	600 000
8/10 rue d'Aguesseau - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	déc. 1998	190	Commerce	675 000
rue Georges Boisseau - 92110 CLICHY	mai 1999	108	Commerce	300 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €)
89 boulevard Montpamasse - 75006 PARIS	juin 1999	93	Commerce	800 000
17 rue de Paradis - 75010 PARIS	mars 2004	257	Commerce	425 390
27 avenue Félix Viallet - 38000 GRENOBLE	juin 2004	38	Commerce	95 000
48 rue Jeanne d'Arc - 45000 ORLEANS	juin 2004	54	Commerce	213 000
12 rue du Vieux Marché - 67000 STRASBOURG	juin 2004	42	Commerce	310 000
90 avenue de la République - 75011 PARIS	juin 2004	37	Commerce	150 000
22 avenue de Flandre - 75019 PARIS	juin 2004	65	Commerce	220 000
81 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	oct. 2013	88	Commerce	720 000
5 place Saint Sébastien - 58000 NEVERS	déc. 2013	92	Commerce	445 000
57 rue de la République - 8000 CHARLEVILLE MEZIERES	déc. 2013	65	Commerce	440 000
17 rue des Blanc Manteaux - 75004 PARIS	mars 2014	62	Commerce	572 500
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	Local d'activité	2 725 428
2 Rond-Point de l'Europe - 92250 LA GARENNE COLOMBES	sept. 2019	438	Commerce	2 391 575
6 rue de Strasbourg - 33520 BRUGES	janv. 2020	2 342	Local d'activité	2 956 701
12 rue de Berlin - 13127 VITROLLES	janv. 2020	1 850	Local d'activité	1 475 755
2 rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	janv. 2020	1 763	Local d'activité	989 537
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCQ	janv. 2020	2 677	Local d'activité	2 546 950
Totaux		25 256		51 501 263

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 51 501 263,55	+ 66 595 000,00	+ 51 643 086,23	+ 66 710 000,00
Immobilisations en cours			+ 9 500,00	+ 9 500,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 540 400,00		- 428 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	50 960 863,55	66 595 000,00	51 224 586,23	66 710 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 237 881,62	- 237 881,62	- 99 795,82	- 99 795,82
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	1 590 120,88	1 590 120,88	1 728 206,68	1 728 206,68
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)			+ 72 274,09	+ 72 274,09
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 518 781,37	+ 1 518 781,37	+ 2 080 513,33	+ 2 080 513,33
Autres créances	+ 234 098,40	+ 234 098,40	+ 159 184,84	+ 159 184,84
Provision pour dépréciation des créances	- 964 064,32	- 964 064,32	- 1 147 221,20	- 1 147 221,20
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 431 977,13	+ 2 431 977,13	+ 1 128 642,60	+ 1 128 642,60
Total III (actifs d'exploitation)	3 220 792,58	3 220 792,58	2 293 393,66	2 293 393,66
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 15 279 047,85	- 15 279 047,85	- 15 683 699,15	- 15 683 699,15
Dettes d'exploitation	- 1 005 953,31	- 1 005 953,31	- 1 011 693,26	- 1 011 693,26
Dettes diverses	- 851 541,66	- 851 541,66	- 639 975,60	- 639 975,60
Dettes diverses/Distribution	- 1 104 557,40	- 1 104 557,40	- 590 248,38	- 590 248,38
Total IV (passifs d'exploitation)	-18 241 100,22	-18 241 100,22	-17 925 616,39	-17 925 616,39
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 49 390,56	+ 49 390,56	+ 64 333,44	+ 64 333,44
Total V (comptes de régularisation)	49 390,56	49 390,56	64 333,44	64 333,44
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	37 580 067,35		37 384 903,62	
Valeur estimée du patrimoine *		53 214 203,80		52 870 317,39

* 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 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	28 133 334,00			28 133 334,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
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
Ecart d'évaluation				
Ecart 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	3 235 333,05		20 174,32	3 255 507,37
Réserves				
Report à nouveau	867 669,49	60 240,79		927 910,28
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	1 830 985,93	-1 830 985,93		
Résultat de l'exercice N			2 749 281,41	2 749 281,41
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-1 770 745,14	1 770 745,14		
Acomptes sur distribution N			-2 574 292,00	-2 574 292,00
Total général	37 384 903,62	0,00	195 163,73	37 580 067,35

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	4 427 196
Emprunts et dettes financières divers	
Total	4 427 196

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	3 166 754
Total	3 166 754

Compte de résultat

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 653 522,10	3 696 527,65
Charges facturées	603 177,29	587 730,30
Autres revenus locatifs		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	23 250,65	-52 851,67
Reprises de provisions	428 000,00	178 794,04
Transferts de charges immobilières	3 690,00	
Total I : Produits Immobiliers	4 711 640,04	4 410 200,32
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	603 177,29	587 730,30
Travaux de gros entretiens	48 683,82	3 636,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	88 407,17	15 787,86
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	280 180,10	90 613,40
Dotations aux provisions pour gros entretiens	540 400,00	428 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	1 560 848,38	1 125 767,56
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	3 150 791,66	3 284 432,76
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	2,48	6 281,86
Reprises d'amortissement d'exploitation		10 000,00
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	708 068,66	75 769,39
Total I : Produits d'exploitation	708 071,14	92 051,25
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	287 571,44	285 413,50
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	186 420,76	273 616,78
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation	14 942,88	23 284,44
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	524 911,78	736 368,91
Total II : Charges d'exploitation	1 013 846,86	1 318 683,63
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-305 775,72	-1 226 632,38
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	129 207,55	68 080,28
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières	99 795,82	
Total I : Produits financiers	229 003,37	68 080,28
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	75 901,49	194 436,19
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		3 305,46
Dépréciations sur charges financières	237 881,62	99 795,82
Total II : Charges financières	313 783,11	297 537,47
Résultat financier (C=I-II)	-84 779,74	-229 457,19
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	490 472,21	38 734,00
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	490 472,21	38 734,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	501 427,00	36 091,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	501 427,00	36 091,26
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-10 954,79	2 642,74
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	2 749 281,41	1 830 985,93
Total Général	6 139 186,76	4 609 065,85

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	5 028 844	6 845 000	5 028 844	6 830 000
Locaux commerciaux	34 247 984	46 160 000	34 107 549	46 255 000
Locaux d'activité	12 224 435	13 590 000	12 506 693	13 625 000
Total	51 501 263	66 595 000	51 643 086	66 710 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux			9 500	
Locaux d'activité				
Total			9 500	
Total général	51 501 263	66 595 000	51 652 586	66 710 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 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 2021 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 2021.

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 entretiens 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.

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. ■

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.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	51 643 086,23		-141 822,68	51 501 263,55
Immobilisations en cours	9 500,00		-9 500,00	
Total	51 652 586,23		-151 322,68	51 501 263,55

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	428 000,00	540 400,00	-428 000,00	540 400,00
Provisions pour risques et charges				
Total	428 000,00	540 400,00	-428 000,00	540 400,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2021	272 000			48 684	223 316	
Dépenses sur 2022	144 000		402 000		144 000	402 000
Dépenses sur 2023	3 600		100 800		3 600	100 800
Dépenses sur 2024	2 400		9 600		2 400	9 600
Dépenses sur 2025	6 000		14 000		6 000	14 000
Dépenses sur 2026			14 000			14 000
TOTAL PGE	428 000		540 400	48 684	379 316	540 400

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
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	-99 795,82	-138 085,80		-237 881,62
Provisions pour risques et charges				
Total	1 728 206,68	-138 085,80		1 590 120,88

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation			
Créances locataires	554 717,05	554 717,05	
Autres créances	234 098,40	234 098,40	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	49 390,56	49 390,56	
Total	838 206,01	838 206,01	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	15 279 047,85	315 415,00	13 618 877,34	1 344 755,51
Dettes d'exploitation	1 005 953,31	1 005 953,31		
Dettes diverses	851 541,66	851 541,66		
Dettes diverses / Distributions	1 104 557,40	1 104 557,40		
Produits constatés d'avance				
Total	18 241 100,22	3 277 467,37	13 618 877,34	1 344 755,51

Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Emprunts	14 427 196	14 741 411
Concours bancaires courants		
TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	14 427 196	14 741 411
TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS	951 256	930 470
Total	15 378 452	15 671 881

Le montant des emprunts au 31 décembre 2021 s'élève à 14 427 196 € dont 10 000 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 951 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"	315 415	3 718 281	393 500	4 427 196
Emprunts à taux variable Emprunts amortissables Emprunts "in fine"		10 000 000		10 000 000
Total	315 415	13 718 281	393 500	14 427 196

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Emprunts immobiliers	14 427 196	14 741 411
Autres emprunts		
Total	14 427 196	14 741 411

Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2021	Capital restant dû 2020	Capital amorti 2021	Intérêts payés 2021	Taux (%)	Échéance
LCL 5,14 M€	3 698 046	3 948 761	250 715	61 676	1,60	29/09/2023
LCL 1,02 M€	729 150	792 650	63 500	14 226	1,85	31/03/2027
Total	4 427 196	4 741 411	314 215	75 901		

Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2021	Échéance
BRED 10 M€	10 000 000	Euribor 3 mois + 1,10 %	111 222	22/05/2026

Les dettes financières au 31 décembre 2021 s'élèvent à 14,4 M€ contre 14,7 M€ en 2020.

Le capital amorti sur les deux emprunts LCL s'élève à 314 K€ pour l'exercice 2021. Ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2020.

Concernant le ratio LTV, il est de 21,01 % au 31 décembre 2021 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 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2021
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
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	721 622,73			721 622,73
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	3 235 333,05	20 174,32		3 255 507,37
Total	36 456 993,34	20 174,32		36 477 167,66

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2021	Affectation	Montants au 31/12/2021
Report à Nouveau début exercice	867 669,49	60 240,79	927 910,28
Total	867 669,49	60 240,79	927 910,28

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	144 240,47	23 012,56	121 227,91
Honoraires divers	33 877,23	63 966,84	-30 089,61
Impôts et taxes non récupérables	102 062,40	3 634,00	98 428,40
Total	280 180,10	90 613,40	189 566,70

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	23 250,65	-52 851,67	76 102,32
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	3 690,00		3 690,00
Total	26 940,65	-52 851,67	79 792,32

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	141 218,39	124 519,58	16 698,81
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	16 550,00	18 576,50	-2 026,50
Autres charges d'exploitation	28 652,37	130 520,70	-101 868,33
Total	186 420,76	273 616,78	-87 196,02

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	2,48	6 281,86	-6 279,38
Total	2,48	6 281,86	-6 279,38

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et CAPIFORCE PIERRE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre CAPIFORCE PIERRE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

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
Nombre de parts au 31/12/2021 : 183 878		
Placements immobiliers	50 960 863,55	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-13 380 796,20	
Valeur comptable	37 580 067,35	204,38
Valeur vénale des immobilisations locatives	66 595 000,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-13 380 796,20	
Valeur de réalisation	53 214 203,80	289,40
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	5 046 148,68	
Total	5 046 148,68	
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 7,06 %	4 816 506,04	
Total	4 816 506,04	
Valeur de reconstitution	63 076 858,53	343,04

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

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux 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^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE 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^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de 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^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

Les missions du dépositaire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING dont la désignation a été ratifiée aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019, consistent notamment à :

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

3. Le contrôle des risques

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

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

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

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

Risque de marché

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

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'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, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, 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 24 mai 2022.

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 2020-2021 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **61 personnes** au 31 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

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

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

Rapport du Conseil de surveillance

Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022

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

Chère coassociée, Cher coassocié,

Nota bene :

Avant notre entrée chez Fiducial Gérance le 1^{er} janvier 2021, le représentant de Fiducial Gérance a signé le 12 août 2020, une charte d'engagement sur plusieurs points que votre Conseil de surveillance s'évertue à faire respecter.

1. Une reprise de la gestion qui a été réalisée dans un contexte difficile et dans un délai contraint. Fiducial Gérance, en considération desdits facteurs, a réalisé une intégration non facilitée par l'ancienne Société de Gestion, Paref Gestion. Contact a été repris avec les locataires, lesquels sont très suivis par les équipes de la Direction Immobilière que nous félicitons.

Les différents actifs ont fait l'objet d'une visite avec certaines surprises comme cela a été le cas de l'actif de Mantes-la-Jolie (aliments restés dans les réfrigérateurs et congélateurs depuis 2016).

L'ensemble des sinistres et contentieux font l'objet d'un suivi permanent et un point est effectué lors de chaque réunion du Conseil de surveillance par la Direction Immobilière de Fiducial Gérance.

2. Un point d'amélioration est fortement attendu des équipes de Fiducial Gérance, à savoir **une transmission des reporting et documents au Conseil de surveillance 8 jours avant la réunion** pour permettre à votre Conseil, leur prise de connaissance et leur étude en toute sérénité et sans contrainte de délai, **ce qui n'est pas encore le cas**.

D'ailleurs, pour la préparation de ce rapport, votre Conseil a disposé de 48h en dehors du weekend pentecôte pour l'établir donc **nous ne pouvons assurer une vérification du rapport de gestion définitif**.

Néanmoins, toute remarque ou observation formulée par votre Conseil de surveillance sur le projet de rapport présenté en mars, est prise en compte et intégrée avec diligence par les équipes de Fiducial Gérance.

3. Une stratégie d'évolution est à l'étude dont l'objectif est de permettre à votre SCPI d'atteindre un niveau d'assise plus confortable. Nous espérons qu'elle sera mise en place rapidement.

4. Une société de gestion de capitalisation stable assurant une gestion totalement internalisée, notamment, du marché des parts qui vient de se réformer pour une lecture plus aisée et conforme aux paramètres de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers).

5. Un taux d'encaissement des loyers qui a remonté sous l'impulsion des équipes de la Direction Immobilière de Fiducial Gérance.

Au 21 mars 2022, les taux d'encaissement sur l'exercice 2021 étaient les suivants :

- 1^{er} trimestre 2021 : 91,50 %
- 2^{ème} trimestre 2021 : 89,37 %
- 3^{ème} trimestre 2021 : 91,56 %
- 4^{ème} trimestre 2021 : 93,13 %

Éléments essentiels de notre résultat 2021

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2021. Un envoi très tardif 48h avant notre conseil de fin mars 2022, ne nous a pas permis d'analyser finement les éléments qui ont concouru au rapport annuel qui vous est présenté dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 comportant les résolutions ordinaires présentées aux associés. Néanmoins, dans l'ensemble, ils sont satisfaisants.

GRANDES LIGNES GENERALES 2021

Evolution des taux d'investissement 2021 :

- des bureaux en ile de France entre 2.70% et 4.85%
- des bureaux en régions entre 3.34% et 5.45%
- des commerces de Paris aux galeries ville secondaire entre 2% et 8%/10%

Investissement France 2021 : 26.7 Md€ (15.7Md€ en bureau-6.7Mde en logistique—3Md€ en commerce—1.2Md€ en services)

GRANDES LIGNES 2021 de notre SCPI CAPIFORCE PIERRE

Immeubles : 68 Locataires : 77 Loyers quittancés : 3.7M€
Capitalisation : 40.8M€ .

Les 5 loyers les plus importants représentent 22.88% du loyer annuel.

Le résultat comptable de 2021 est de 14.95€/part contre 10.66€ en 2020.

Le dividende distribué pour 2021 est de 15€/part contre 13.63€ en 2020.

Le taux d'occupation financier s'établit au 31/12/2021 à 94.60%.

La valeur de réalisation = valeur vénale du patrimoine immobilier expertisé + actifs non immobiliers –dettes, Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T en l'occurrence le 31 décembre 2021= 53.214K€ soit 289,40€/part contre 287,53€/part fin 2020.

La moyenne du prix d'achat d'une part s'établit pour 2021 à 223€ frais inclus.

GESTION LOCATIVE :

- Les loyers : Ils sont de 3.653 K€ contre 3.696 K€ en 2020.
- Le taux d'occupation financier est passé de 81.6% au 31-12-2020 à 94.16 % au 31-12-2021.
Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021, s'élève à 94.98 % contre 92.5% pour l'exercice précédent. Néanmoins, il convient de noter une dégradation passagère du TOF au cours du T4- 2021 celui-ci ayant atteint au 2^{ème} trimestre 2021, 95.54%.
- Vacances significatives de la gestion en 2021
 - un bâtiment d'activité situé à Tourcoing (3 425 m²) → Travail sur l'arbitrage de cet actif complexifié par le P.L.U. – une nouvelle consultation des promoteurs est en cours ;
 - un local commercial situé à Mantes-la-Jolie (105 m²) → nouvelle commercialisation en cours.

■ Relocations significatives de la gestion en 2021

- un local commercial situé à Grenoble (191 m²) ;
- un local commercial situé à Mantes-la-Jolie (78 m²) ;
- un local commercial situé à Orléans (58 m²).

■ Les créances en attente et douteuses

Le solde des comptes locataires à fin 2021 s'établit à 1.518K€ contre 2.080K€ à fin 2020.

Le montant net provisionné des créances douteuses en 2021 est de -183K€ en forte diminution par rapport à 660K€ de 2020.

Le montant total des créances douteuses est ainsi passé à 964 K€ contre 1 147 K€ fin 2020.

■ Les créances irrécouvrables sont de 0K€ en 2021 comme en 2020. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement. Si un certificat d'irrécouvrabilité a été obtenu, elles passent en perte.

■ Les travaux de grosses réparations = 48.7K€ contre 4K€ sur 2020.

Une dotation nette relative aux travaux PGE de 2022 à 2026 à concurrence de 540K€ a été provisionné au 31/12/2021 avec une prévision de dépenses 2022 de 402K€.

PATRIMOINE :

L'expertise de nos biens immobiliers au 31/12/2021 présente une valeur de 68.185K€ pour un prix d'achat de 51.653K€.

A périmètre constant, l'expertise de notre patrimoine est en baisse de 0.37% par rapport à 2020.

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%

ARBITRAGE :

Il a été arbitré 1 lot à Voisins le Bretonneux pour 490K€ expertise 380K€ valeur nette comptable : 284K€ avec 20.2K€ de plus-value.

FONDS POUR INVESTISSEMENT :

Le tableau des fonds disponibles présente au 31/12/2021 un montant négatif de -10.45M€ (Plus-values sur cessions d'actifs incluses). Nous avons utilisé toutes nos réserves de crédit.

COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les dettes financières pour 14.427K€ sont constituées :
 - 315K€ à 1 an au plus
 - 13.718K€ entre 1 an et 5 ans
 - 393K€ à plus de 5 ansCapital payé sur 2021=314K€ Intérêts 2021=76K€
- Plus-value : 184K€ de Plus-value distribuée. Le solde du compte présente une plus-value de 3.256K€ soit par rapport à la distribution 2021 de 15€ une réserve de 17.70€/part soit plus de 14.2 mois de réserve.
- Résultat et Dividendes. Le résultat 2021 par part est de 14.95€ contre 9.96€ et la distribution des dividendes 2021 a été de 15€/part dont 1€ de plus-value et un abondement au compte report à nouveau de 0.95€/part soit 174.989€.
- Report à nouveau Le report à nouveau s'élèvera après affectation du résultat 2021 à 1.102.9K€ soit 6€/part ce qui représente autour de 4.8 mois de distribution 2021. *La distribution 2021 représente un rendement de 6.73% par rapport au prix moyen acheteur de l'année de 223€.*

MARCHE DES PARTS

Il s'est échangé 2530 parts en 2021 soit 1.38% du nombre total de parts. Le dernier prix d'exécution (net vendeur) 2021 s'est établi à 200€ pour un prix achat de 222€.

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

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

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 8 juin 2022

Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance

174 Chemin de Pioch Courbi 34150 GIGNAC @-Mail : 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 2021

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 au conflit russo-ukrainien 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.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par 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 10 juin 2022

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 2021)

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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache 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

Convention passée au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante qui a été passée au cours de l'exercice écoulé.

1 – Convention de refacturation de frais

La SCPI a accepté, à titre exceptionnel, de prendre en charge 50 % HT des frais liés à sa reprise de gestion par FIDUCIAL GERANCE.

Le montant pris en charge sur l'exercice s'élève à 11 450 € HT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 3 675 € HT

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.

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

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 : 287 571.44 € HT.

4 – Commissions de souscription

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

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

Fait à Lyon, le 10 juin 2022

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 2021,

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

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

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

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution - **Quitus au Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

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

donne quitus entier et définitif de sa mission d'assistance et de contrôle au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cinquième 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 540 400,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 2 749 281,41 €

soit 14,95 € par part

■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 927 910,28 €

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de 3 677 191,69 €**

de répartir une somme de **2 574 292,00 €**, correspondant à 14,00 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

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 174 989,41 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 102 899,69 €.

Sixième 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 1,00 € 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 2021 à 15,00 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2021.

Septième résolution

- *Approbation de la valeur comptable* -

L'Assemblée Générale,

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

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2021 à :

■ **valeur comptable :**

37 580 067,35 €, soit 204,38 € par part.

Huitième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

prend acte de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI telles qu'elles sont déterminées au 31 décembre 2021 par la Société de Gestion, à savoir :

■ **valeur de réalisation :**

53 214 203,80 €, soit 289,40 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

63 076 858,53 €, soit 343,04 € par part.

Neuvième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

décide d'octroyer à la Société de Gestion :

- une commission sur les 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 2022.

Dixième 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.



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