

# CAPIFORCE



Rapport annuel 2025

# CAPIFORCE

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

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

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

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

---

## **Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2026**

---

**Exercice 2025**

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

# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2025

## 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.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Président du Conseil d'administration

M. Guirec PENHOAT

#### Administrateurs

Mme Michèle SEPHONS

M. Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

#### DIRECTION GÉNÉRALE

M. Jean-Philippe MARTIN

## Conseil de Surveillance

Mme Hélène KARSENTY, Présidente

M. Jean-Yves DAVID

M. Vincent DEFREYN

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

Mme Fanchon MARQUET

M. Xavier NICOLAS

M. André SUTEAU

M. Henri TIESSEN

## Commissaire aux Comptes

### EXPERIAL AUDITORS

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

## Expert externe en évaluation

### Cushman & Wakefield Valuation France SA

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

## Dépositaire

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

29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

## EDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Le marché des commerces poursuit sa recomposition. La fréquentation des centres-villes se maintient à un niveau satisfaisant, soutenue par le dynamisme des métropoles régionales et des villes moyennes. Les commerces de proximité et les formats adaptés aux nouveaux comportements de consommation confirment leur résilience. L'activité demeure majoritairement orientée vers des opérations de restructuration et de revalorisation d'actifs existants, dans une approche qualitative intégrant performance énergétique et attractivité urbaine.

Sur le segment des bureaux, l'année 2025 confirme la polarisation du marché francilien. La demande placée demeure sélective et concentrée sur les localisations centrales et les actifs répondant aux standards environnementaux et aux nouveaux usages. Les valeurs locatives « prime » résistent dans les secteurs les plus établis, tandis que les marchés secondaires restent confrontés à une vacance élevée. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient les immeubles sécurisés par des locataires solides et une qualité intrinsèque élevée, dans une logique de gestion prudente et ciblée.

Les locaux d'activités et la logistique ont poursuivi leur phase d'atterrissage maîtrisé en 2025. La demande se concentre sur des implantations stratégiques, à proximité des bassins de consommation et des grands axes de transport. Si les volumes transactionnels se situent en retrait par rapport aux niveaux exceptionnels observés post-Covid, le secteur conserve des fondamentaux robustes, portés par les enjeux de relocalisation industrielle, d'optimisation des chaînes d'approvisionnement et de transition environnementale.

Dans ce contexte, votre SCPI CAPIFORCE confirme la solidité de son modèle. La distribution annuelle s'établit à 16 € par part à fin 2025, soit un taux de distribution de 7,36 % contre 6,83 % à fin 2024. L'exercice écoulé illustre la capacité d'adaptation de la stratégie déployée. Concernant le début d'année 2026, le contexte géopolitique marqué par la fermeture du détroit d'Ormuz a provoqué un choc instantané sur les prix du pétrole et du gaz : l'économie étant essentiellement de l'énergie transformée, toute hausse brutale et durable des prix de l'énergie entraîne une intensification du risque de stagflation dont les impacts sont difficilement quantifiables.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2025

Valeur hors droits du patrimoine <sup>(1)</sup>	104,8 M€
Nombre de parts	377 131
Nombre d'associés	3 313
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part	254,12 €
Valeur de reconstitution par part	299,28 €
Prix d'achat au 31 décembre 2025 <sup>(2) (3)</sup>	212,01 €
Prix de vente au 31 décembre 2025 <sup>(2) (3)</sup>	191,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Y compris 1,5 M€ de titres de participation Unicep France 2 et Unidelta.

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

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

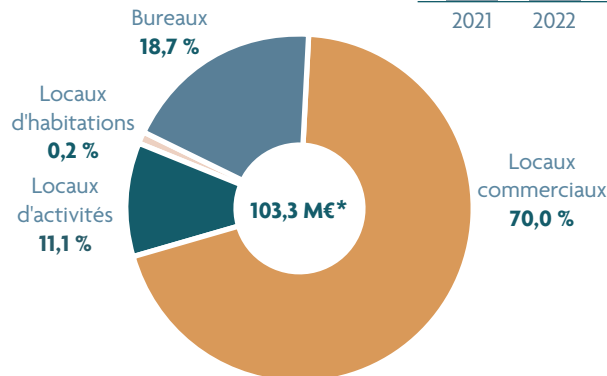
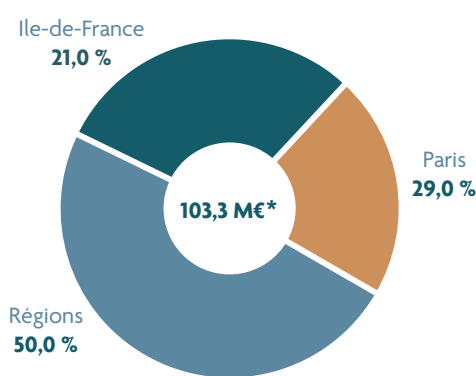
## Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	88
Valeur vénale hors droits des placements immobiliers	103 331 432 €
Taux d'occupation financier annuel	94,27 %
Loyers quittancés HT	7 933 273,43 €

## Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	21,04 €	Charges non récupérables	2,36 €
Produits financiers	0,36 €	Charges d'exploitation	1,98 €
Résultat exceptionnel	0,03 €	Charges financières	0,69 €
		Résultat net	16,40 €

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



\* Le montant de 103,3 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI, hors intégration des participations financières, non-contrôlées.

## CAPIFORCE

Classification SFDR	Article 6 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	09/12/1982
Dividendes versés en 2025	16 € / part
TRI 10 ans 2025 <sup>(5)</sup>	1,46 %
Performance globale annuelle <sup>(6)</sup>	4,92 %
Taux de distribution 2025 <sup>(7)</sup>	7,36 %

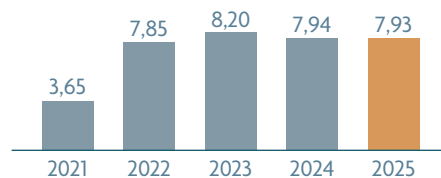
<sup>(4)</sup> Les fonds classés article 6 sont ceux qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable.

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

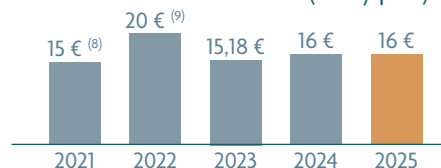
<sup>(6)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(7)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

### Loyers quittancés (en M€)



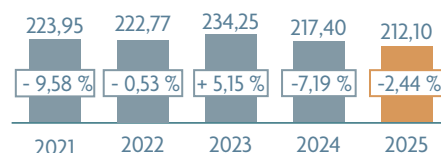
### Évolution du dividende (en € / part)



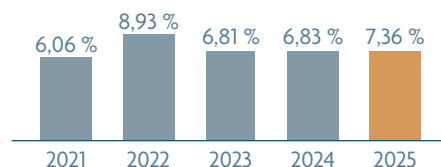
<sup>(8)</sup> Dont 1€ de plus-value dégagée lors des arbitrages

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

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



### Évolution du taux de distribution



# Sommaire

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026 .....	page 7
Les SCPI en 2025 .....	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable .....	page 10
Rapport de la Société de Gestion .....	page 13
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 19
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025 .....	page 21
Présentation des comptes annuels .....	page 23
Annexe aux comptes annuels .....	page 27
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 36
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 38
Projet de texte des résolutions .....	page 41



# Conjoncture économique : 2025 - 2026

## I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

### b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

## II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

### a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

#### i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

#### ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

### b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

#### i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

#### ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

### c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m<sup>2</sup>, -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

**Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.**

**Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.**

*Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.*

# Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup> n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m<sup>2</sup>.

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1<sup>ère</sup> couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m<sup>2</sup>. Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

### Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4<sup>ème</sup> trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

### Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

### Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

### Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

*Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank  
Rédigé en février 2026*

# Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

## 1. CONTEXTE GLOBAL

### Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

### Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

### Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

### Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

## 2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

### Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

### Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

## 3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

### Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

### Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

### Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

## 4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

### Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

### Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

## 5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

### Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

### Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

### Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

## Protection des investisseurs et dispositifs du marché

### a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

### b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

### En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

## 6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

### Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

### Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

### Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

### Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

### Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

### Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

### Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

## 7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

### Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions "antarctiques" atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

### Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.



### L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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

#### **I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE**

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes

soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

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

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

## II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

### 1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

### 2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

### 3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité.

Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

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

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

#### Environnementaux :



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

#### Sociaux :



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

#### Gouvernance :



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

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

## III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

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

Cela se traduit par :

#### Des plans simples de gestion

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

#### Une sylviculture mélangée à couvert continu

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

### Une anticipation du réchauffement climatique

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

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

### Une meilleure protection des sols

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

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

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

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

## **IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES**

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

## **1. La Dynamique de Labellisation ISR**

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

Nous avons engagé un chantier massif de labellisation de nos fonds immobiliers :

- PIERRE EXPANSION SANTE : Premier fonds labellisé en 2022, ayant validé son deuxième cycle avec succès en avril 2025.
- BUROBOUTIC et FICOMMERCE : Labellisés 2024, avec des audits de renouvellement validés en avril 2025. Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles.
- SELECTIPIERRE 2 : Labellisée en 2023, renouvelle un second cycle en avril 2026.

Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles : aujourd'hui, à travers nos quatre SCPI, ce sont plus de 80 % des actifs gérés qui sont sous labellisation ISR Immobilier.

## **2. Rapports LEC et PRI**

En conformité avec l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat (LEC) et en tant que signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) de l'ONU, nous publions chaque année des rapports détaillés. Ces documents permettent de suivre l'évolution de nos indicateurs carbone, la part de nos investissements alignés avec la taxonomie européenne et nos progrès en matière de biodiversité. Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022, 2023 et 2024 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2025, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

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

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

## Résolutions Ordinaires :

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025,
- 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,
- Désignation des membres du Conseil de Surveillance.

## Candidatures :

L'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Jean-Yves DAVID**,
- Monsieur **Vincent DEFREYN**,
- Madame **Hélène KARSENTY**,
- La société **LINGUET 1898**, prise en la personne de Monsieur **Eric ROLLET**,
- Madame **Fanchon MARQUET**,
- Monsieur **Xavier NICOLAS**,
- Monsieur **André SUTEAU**,

Les membres sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Henri TIESSEN, qui est remercié pour le travail accompli au sein du Conseil de Surveillance lors de ses différents mandats.

En outre, il a été réceptionné **cinq (5)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **BFF**, prise en la personne de Monsieur **Damien BODART**,
- Monsieur **Xavier FAIRBANK**,
- Monsieur **Jean-Pierre MOLIÈRE**,
- Monsieur **Michel MOUCHBAHANI**,
- Monsieur **Pascal SCHREINER**.

A titre de rappel, l'article 21.2 Nomination des statuts stipule que « Le Conseil de Surveillance est composé de quatre (4) associés au moins et huit (8) associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts, (i) **détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis trois (3) ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'Assemblée Générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance** et (ii) **ne possédant aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, excepté celles spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé, gérées par la**

*même société de gestion que celle de CAPIFORCE, au 31 décembre de l'année précédant l'élection.* ».

La présentation des différentes candidatures recevables au titre de l'article 21.2 susvisé est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

## Autorisation d'emprunts :

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

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

Au 31 décembre 2025, l'endettement représente 6,78 % de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par votre SCPI.

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

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point.

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

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

Concernant l'allocation d'une commission sur les arbitrages et le réemploi d'actifs, nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, autorisation a été donnée pour l'allocation :

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

et ce, jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

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

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

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

Concernant l'allocation d'un budget au Conseil de Surveillance pour consultations juridiques, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, le montant du budget alloué a été augmenté de 3 000 € pour être porté à 10 000 € et ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale Ordinaire. Votre attention est attirée sur le fait que ledit budget n'a pas été utilisé jusqu'à présent. Aux termes de la onzième (11<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024, le champ d'application dudit budget a été étendu à toute consultation diverse sollicitée par le Conseil de Surveillance.

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

Concernant l'allocation d'un budget de communication au Conseil de Surveillance, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième (11<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, autorisation a été donnée pour l'allocation d'un budget d'un montant de 9 000 € et ce, sur le fondement de l'article 21.6 des statuts jusqu'à nouvelle décision prise par l'Assemblée Générale relative à ce point. Votre attention est attirée sur le fait qu'aucune dépense relative audit budget n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

### **Jetons de présence :**

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

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

### **Rémunération annuelle du secrétaire du Conseil de Surveillance :**

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

### **Point sur la durée du mandat de FIDUCIAL Gérance :**

Concernant le mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, nous vous rappelons qu'aux termes de la treizième (13<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021, à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, ledit mandat a été renouvelé au titre de cinq (5) exercices dont celui de l'exercice 2021, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025. Ledit mandat étant à échéance, il est soumis à votre vote la confirmation de ce mandat au titre de l'exercice 2026.

Conformément aux stipulations de l'article 17 des statuts, à savoir : « la Société de Gestion est nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'année N pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle », il est ainsi soumis à votre vote, lors de cette Assemblée Générale, le renouvellement du mandat de la Société de Gestion au titre de l'exercice 2027, ledit mandat étant de nouveau consenti pour un exercice.

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

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

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

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

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

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

**La Société de Gestion**

## Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, le capital souscrit s'élève à 57 701 043 € et est composé de 377 131 parts au nominal de 153 €.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 <sup>er</sup> semestre 2024	190,27 €	211,20 €	5 446
2 <sup>ème</sup> semestre 2024	192,00 €	213,12 €	4 779
<b>Total année 2024</b>	<b>191,08 €</b>	<b>212,10 €</b>	<b>10 225</b>

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

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

Au total, ce sont donc 10 225 parts (2,71 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2025, 1 629 parts sont en attente de cession.

### Marché des parts année 2025

Sur l'ensemble du marché, 10 225 parts ont été échangées (soit 2,71 % du nombre total des parts).

### Transactions hors marché

Au cours de l'année 2025, 198 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation des parts

Durant l'exercice 2025, ce sont 3 676 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (22 dossiers représentant 2 171 parts) et de donations (11 dossiers représentant 1 505 parts).

## Évolution du patrimoine

### Cessions d'actifs

En 2025, votre SCPI a acté la vente de deux (2) de ses actifs, ainsi que la cession partielle d'un troisième actif.

Le 08 octobre 2025, votre SCPI a procédé à la cession partielle de l'un des deux locaux commerciaux situés 67 rue de la Jonquière, à Paris 17 (75), pour un prix de 160 K€ net vendeur, au-dessus de sa valeur d'expertise estimée à 151 K€ hors droits, ainsi que de sa valeur nette comptable (94 K€).

Par ailleurs, en date du 25 septembre 2025, les locaux commerciaux situés 17 rue de Paradis, à Paris 10 (75), ont été arbitrés au profit de leur locataire pour un prix de 1 580 K€ net vendeur, soit un montant significativement supérieur à leur valeur d'expertise, estimée à 1 065 K€ hors droits, ainsi qu'à leur VNC (425 K€).

Enfin, les locaux commerciaux situés 12 avenue Anatole France, à Trignac (44), ont été cédés le 17 juillet 2025 pour un prix de 220 K€ net vendeur, soit un montant supérieur à leur valeur d'expertise, estimée à 172 K€ hors droits, ainsi qu'à leur VNC (180 K€).

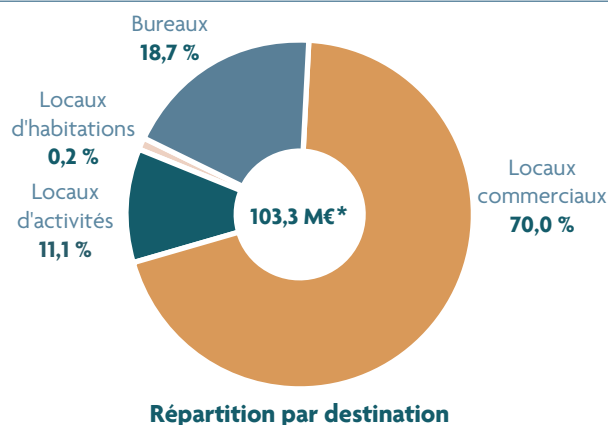
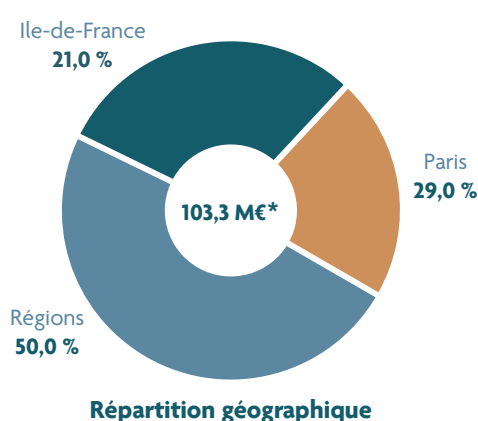
### Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a continué à étudier de nouvelles opportunités d'investissement, dans le cadre d'échanges réguliers avec votre Conseil de surveillance.

### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre Société est composé de 88 actifs immobiliers sur une surface utile totale de 49 295 m<sup>2</sup>. Pour rappel, ce patrimoine est décomposé entre les 64 actifs immobiliers historiques (20 264 m<sup>2</sup>) détenus par la SCPI ex-CAPIFORCE PIERRE (avant la fusion) et les 24 actifs immobiliers (29 031m<sup>2</sup>) provenant de la SCPI ex-ATLANTIQUE PIERRE 1.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



\* Le montant de 103,3 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI, hors intégration des participations financières, non-contrôlées.

## Valeur vénale du patrimoine

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant.

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

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2025 s'établit à 104 805 K€ hors droits. Ce montant comprend également les titres de participations détenus dans les SCPI Unicep France 2 et Unidelta, pour une valorisation totale de 1 473 K€ hors droits. Sur un an, la valorisation globale du patrimoine enregistré une évolution de -2 298 K€ (-2,15 %). A périmètre constant, hors prise en compte des participations financières détenues et des trois (3) cessions d'actifs intervenues en 2025, la valeur vénale du patrimoine immobilier détenu en direct fait ressortir un repli limité sur un an de -0,88 %, soit -918 K€ hors droits.

	Bureaux €	Locaux commerciaux €	Locaux d'activités €	Locaux d'habitation €	Totaux €
Paris	3 454 205	26 279 610	0	200 510	29 934 325
Ile-de-France	3 485 782	15 539 130	2 738 698	0	21 763 610
Régions	13 333 470	30 885 359	8 866 078	21 850	53 106 757
<b>Totaux €</b>	<b>20 273 457</b>	<b>72 704 099</b>	<b>11 604 776</b>	<b>222 360</b>	<b>104 804 692</b>

En outre, les participations non-contrôlées dans deux SCPI sont valorisées pour un montant global de 1 473 K€ au 31/12/2025, se décomposant comme suit :

- 166 parts d'Unicep France 2 pour une valeur estimée de 599 K€,
- 920 parts d'Unidelta pour une valeur estimée de 874 K€.

Une reprise nette de la provision pour dépréciation a été constatée au cours de l'exercice 2025 pour un montant de 3 K€, portant le total de la provision pour dépréciation à 366 K€.

Cette amélioration est liée à une revalorisation des titres détenus dans la SCPI Unicep France 2.

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile et suite aux 3 arbitrages intervenus dans l'exercice, le volume des loyers quittancés est passé de 7 941 K€ en 2024 à 7 933 K€ en 2025, soit une baisse de 8 K€ (-0,11 %).

Cette baisse des produits locatifs a été limitée notamment par l'impact de la location d'un lot sur les Angles, d'un plateau de bureaux sur Paris ainsi que différents commerces sur Paris et le local de stockage à Strasbourg.

Le fait marquant de 2025 a été la procédure collective de CASA, de SCEP et de Turkish Delight qui a généré la libération de trois locaux commerciaux à Grenoble mais également de l'ouverture de procédures collectives de locataires des Angles.

La SCPI CAPIFORCE comporte dorénavant 134 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 15,45 % du loyer annuel. Au cours de l'exercice 2025, les surfaces suivantes représentant 1 849 m<sup>2</sup> ont été libérées et concernent les actifs suivants :

- 3 locaux commerciaux à Grenoble (549 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup> et 83 m<sup>2</sup>)
- 3 locaux commerciaux aux Angles (476 m<sup>2</sup>, 63 m<sup>2</sup> et 15 m<sup>2</sup>)
- Un plateau de Bureaux à Marseille (343 m<sup>2</sup>)
- Divers locaux commerciaux (137 m<sup>2</sup> rue Voltaire à Paris et un appartement à la même adresse, 65 m<sup>2</sup> à Paris 19<sup>ème</sup>, une partie des surfaces a été relouée.

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 2 353 m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 402 K€ HT).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) moyen sur l'année 2025, s'élève à 94,27 % en légère baisse par rapport au TOF moyen constaté en 2024 en raison principalement de la restitution des 3 locaux sur Grenoble et de 3 locaux aux Angles.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

21 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 24 % du patrimoine.

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

53 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarées sur OPERAT soit 88 % des locataires concernés.

## Taux d'Occupation Financier (TOF)

2025	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	94,67 %	94,94 %	94,01 %	93,47 %

(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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	93,08 %	93,47 %
TOF annuel moyen	94,59 %	94,27 %

### Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025 le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 876 K€, soit une baisse de -212 K€ (-19,5 %) par rapport au 31 décembre 2024 (1 088 K€).

Les reprises de provisions comptabilisées au cours de l'exercice 2025 ont représenté un montant total de 328 K€. Des dotations complémentaires de provisions ont toutefois représenté un montant total de 117 K€ en 2025. Ce montant est réparti sur divers immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : 78 boulevard Voltaire à Paris 11 (75) pour 20 K€, centre commercial Grand Angles aux Angles (30) pour 18 K€ et rue d'Argenteuil à Asnières-sur-Seine (92) pour 12 K€.

Concernant les pertes et rentrées sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2025 fait ressortir une perte nette consolidée limitée à concurrence de 122 K€.

#### 17 Boulevard Malesherbes - 75008 PARIS

Installation chauffage et rafraichissement VRV 2 tubes - 127K€ HT



### Travaux

Un montant global de 721 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2025 en net repli par rapport à l'année précédente.

Au 31 décembre 2025, 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 79 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretien (PGE).

Par ailleurs, un montant de 299 K€ de travaux d'entretien courant a été comptabilisé directement en charges immobilières. Ces travaux portent principalement sur l'actif de Marseille Grand Ecran avec une participation travaux lors de la location à ONET pour 59 K€, la reprise serrurerie pour 18 K€ sur le 55 Voltaire à Paris, la réfection toiture de l'actif de Créteil géré en copropriété pour 14 K€ et le ravalement et reprise coursive de Carquefou pour 8 K€.

Les principaux travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2025 ont concerné le 17 bd Malesherbes à Paris (installation CVC pour 127 K€ et réfection du parquet pour 66K€), de site de Roncq (remplacement du système de climatisation : 49 K€), le 78 Voltaire à Paris 11ème (rénovation CVC : 15 K€), le site de St Herblain (mise en place d'une ligne de vie pour 11 K€) et le site Grand Ecran à Marseille avec l'initialisation des travaux d'installation de 6 bornes IRVE et de 6 bornes pré-équipées pour un montant global de 91K€

L'ensemble de ces travaux représente un coût total de 343 K€.

#### 11 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE

Participation bailleur : aménagement de bureaux - 59K€ HT



## Compte de résultat au 31 décembre 2025

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de CAPIFORCE arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025 :

Le résultat net de CAPIFORCE ressort à 6 186 K€ à fin 2025, soit une augmentation de +68 K€ (+1,1 %) par rapport à fin 2024.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 7 043 K€ à fin 2025, soit un léger repli de -82 K€ (-1,1 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Loyers :** les loyers sont quasiment stables sur un an, à 7 933 K€ à fin 2025, soit -8 K€ (-0,1 %). L'impact des trois (3) cessions d'actifs réalisées au cours de l'année a été presque intégralement compensé par l'application du mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille ;

■ **Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens :** charge nette de 449 K€ à fin 2025, contre une charge nette de 310 K€ fin 2024, soit une hausse de 138 K€ sur un an, essentiellement liée aux provisions pour gros entretien. En effet, une dotation nette complémentaire de 71 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une reprise nette de 303 K€ enregistrée en 2024. L'impact des provisions pour gros entretien a été atténué par une baisse, en 2025, des charges d'entretien du patrimoine locatif, à 299 K€, contre 569 K€ comptabilisés en 2024 ;

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit à 6 298 K€ fin 2025, soit un très léger repli de -65 K€ (-1,0 %) sur un an. À

noter, sur l'exercice 2025, une reprise nette à concurrence de 212 K€ des provisions pour créances douteuses, contre une reprise nette de 35 K€ en 2024. Au titre des créances irrécouvrables, une perte nette de 122 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une perte nette de 143 K€ en 2024. Nous rappelons également que lors de l'exercice 2024, une reprise de provision à hauteur de 300 K€ avait été comptabilisée, en lien avec l'actif situé à Voisins-le-Bretonneux (78). Dans la mesure où les locaux ont été cédés le 14/10/2024, et que l'acquéreur s'était engagé à prendre à sa charge l'ensemble des risques associés à un possible contentieux avec le locataire Bellugeon suite à l'assignation de la part du syndic de copropriété, le maintien de la provision n'avait plus lieu d'être.

Le résultat financier fait ressortir une charge nette de 123 K€ en 2025, contre une charge nette de 245 K€ en 2024, soit une amélioration de +122 K€ sur le résultat net de votre SCPI. Cette évolution s'explique principalement par la comptabilisation d'une charge d'intérêts moins élevée en 2025 (259 K€) qu'en 2024 (415 K€), suite au remboursement d'une partie de l'emprunt souscrit, à hauteur de 1,5 M€ en 2025.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 16,40 € par part.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 16,00 € par part, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau, à 9,89 € par part.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élève ainsi à 7,36 %, contre 6,83 % l'an passé. Aucune distribution n'a été effectuée en 2025, ainsi qu'en 2024, au titre des plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +1,46 % sur dix ans et à +2,98 % sur quinze ans.

75 - 77 Rue de la Louvière RAMBOUILLET (78)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.



# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Locaux d'habitation	Totaux
Paris	3,34 %	25,43 %	0,00 %	0,19 %	28,97 %
Ile-de-France	3,37 %	15,04 %	2,65 %	0,00 %	21,06 %
Régions	11,99 %	29,48 %	8,49 %	0,00 %	49,97 %
<b>Totaux</b>	<b>18,71 %</b>	<b>69,96 %</b>	<b>11,14 %</b>	<b>0,19 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 9 décembre 1982

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital social au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2021	28 133 334 €	Néant	183 878	1 795	Néant	222,11 €
2022	57 701 043 €	Néant	377 131 <sup>(2)</sup>	3 332	Néant	233,10 € <sup>(2)</sup>
2023	57 701 043 €	Néant	377 131	3 332	Néant	234,25 €
2024	57 701 043 €	Néant	377 131	3 347	Néant	210,00 €
2025	57 701 043 €	Néant	377 131	3 315	Néant	212,01 €

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

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

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

## Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2021	2 530	1,37 %	778	1 mois	19 345 €
2022	2 580	0,68 %	0	Néant	19 540 €
2023	2 392	0,63 %	5 185	1 mois	16 955 €
2024	4 950	0,68 %	4 344	1 mois	35 244 €
2025	10 225	2,71 %	1 629	1 mois	72 597 €

## Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2025, à 16,00 € par part (aucun versement au titre de la plus-value sur cession d'actif n'a été réalisé). Sur cette base, le taux de distribution 2025 s'établit à 7,36 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 217,40 €).

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 10 ans de votre SCPI s'établit à 1,46 %.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	15,00 €	15,00 € + 5,00 € <sup>(2)</sup>	15,18 €	16,00 €	16,00 €
dont % des revenus non récurrents <sup>(3)</sup>	6,67 %	25,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	218,51 €	200,10 €	210,00 €	205,00 €	210,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	223,95 €	222,77 €	234,25 €	217,40 €	212,10 €
Performance globale annuelle (PGA) <sup>(4)</sup>	-3,52 %	8,40 %	11,97 %	-0,36 %	7,92 %
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	6,06 %	8,93 %	6,81 %	6,83 %	7,36 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(6)</sup>	5,05 €	8,84 €	9,27 €	9,49 €	9,89 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

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

<sup>(4)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(5)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, 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 pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(6)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	19,87	93,45%	20,80	91,92%	21,73	96,58%	21,06	96,00%	21,04	77,87%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	1,25	5,86%	0,39	1,73%	0,28	1,26%	0,56	2,55%	0,36	1,33%
Produits divers	0,15	0,69%	1,44	6,35%	0,49	2,16%	0,32	1,45%	5,62	20,80%
<b>Total</b>	<b>21,27</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>27,01</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,56	7,36%	1,81	8,00%	1,88	8,35%	1,87	8,54%	1,57	5,82%
Autres frais de gestion	1,01	4,77%	1,86	8,20%	0,51	2,26%	0,68	3,09%	0,76	2,82%
Entretien du patrimoine	0,75	3,51%	0,72	3,17%	1,10	4,89%	1,63	7,41%	1,00	3,71%
Charges financières	1,71	8,03%	0,90	3,97%	1,84	8,19%	1,21	5,51%	0,69	2,54%
Charges locatives non récupérables	1,52	7,17%	1,21	5,33%	1,62	7,19%	1,62	7,40%	6,65	24,63%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>6,55</b>	<b>30,82%</b>	<b>6,49</b>	<b>28,67%</b>	<b>6,95</b>	<b>30,88%</b>	<b>7,01</b>	<b>31,95%</b>	<b>10,67</b>	<b>39,51%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	0,05	0,22%	0,04	0,17%	0,02	0,08%	0,19	0,70%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	-0,30	-1,43%	0,15	0,66%	0,23	1,00%	-1,31	-5,99%	-0,22	-0,82%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,30</b>	<b>-1,43%</b>	<b>0,20</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,26</b>	<b>1,17%</b>	<b>-1,30</b>	<b>-5,91%</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,12%</b>
<b>Total</b>	<b>6,25</b>	<b>29,40%</b>	<b>6,69</b>	<b>29,56%</b>	<b>7,21</b>	<b>32,05%</b>	<b>5,71</b>	<b>26,04%</b>	<b>10,64</b>	<b>39,39%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>15,01</b>	<b>70,60%</b>	<b>15,94</b>	<b>70,44%</b>	<b>15,29</b>	<b>67,95%</b>	<b>16,22</b>	<b>73,96%</b>	<b>16,37</b>	<b>60,61%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,28%</b>	<b>0,08</b>	<b>0,35%</b>	<b>0,31</b>	<b>1,40%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,03</b>	<b>0,10%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>14,95</b>	<b>70,32%</b>	<b>16,02</b>	<b>70,79%</b>	<b>15,61</b>	<b>69,35%</b>	<b>16,22</b>	<b>73,96%</b>	<b>16,40</b>	<b>60,72%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,95	4,48%	1,03	4,55%	0,43	1,89%	0,22	1,00%	0,40	1,49%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>14,00</b>	<b>65,85%</b>	<b>15,00</b>	<b>66,28%</b>	<b>15,18</b>	<b>67,46%</b>	<b>16,00</b>	<b>72,95%</b>	<b>16,00</b>	<b>59,23%</b>
Distribution nette de plus-value	1,00	4,70%	5,00	22,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Revenus distribués globaux</b>	<b>15,00</b>	<b>70,55%</b>	<b>20,00</b>	<b>88,37%</b>	<b>15,18</b>	<b>67,46%</b>	<b>16,00</b>	<b>72,95%</b>	<b>16,00</b>	<b>59,23%</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

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

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

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	87 247 680		87 247 680
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)	1 634 241	-122 275	1 511 966
+ Cessions d'immeubles	30 060 789	706 759	30 767 548
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-132 725 652	-396 266	-133 121 918
- 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	-692 293	-4 777 799	-5 470 092
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	4 571 648	5 856 844	10 428 492
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-12 051 609</b>	<b>1 267 262</b>	<b>-10 784 346</b>

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

	Total au 31/12/2024	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2025	Total au 31/12/2025
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	5 481 580	1 083 223 *	3 870 218 **	10 435 021
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs	- 909 931	0	3 873 897 **	-4 783 828
<b>Total</b>	<b>4 571 649</b>	<b>1 083 223</b>	<b>- 3 679</b>	<b>5 651 193</b>

\* Plus-value globale liée à la cession des trois actifs suivants : « Trignac (44) », en date du 17/07/2025, « 17 Paradis – Paris 10 (75) », en date du 25/09/2025, et « 67 Jonquière - Paris 17 (75) », en date du 08/10/2025, qui étaient détenus en pleine propriété par votre SCPI.

\*\* Principalement des reclassements liés à des cessions intervenues lors d'exercices antérieurs et, dans une moindre mesure, à des frais liés à des cessions en cours, qui devraient intervenir au cours de l'exercice 2026.

**Tableau 8 - État des délais de paiement**

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	13					31	2					374
Montant des factures en €	-31 079	2 966	-5 740	896	43 660	41 782	-617 382	12 120	21 104	-122	1 426 066	1 459 168
Pourcentage des achats de l'exercice	-0,88%	0,08%	-0,16%	0,03%	1,23%	1,18%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-5,48%	0,11%	0,19%	0,00%	12,66%	12,96%

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales <sup>(1)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) <sup>(2)</sup>
99 avenue d'Argenteuil - 92600 ASNIERES SUR SEINE	juil. 1983	71	Commerce	141 613
191 rue Gallieni - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	août 1983	60	Commerce	34 947
5 rue Augereau - 75007 PARIS	oct. 1983	45	Commerce	92 587
118 rue de la Croix Nivert - 75015 PARIS	déc. 1983	95	Commerce	81 068
56 boulevard Diderot - 75012 PARIS	juin 1984	45	Commerce	56 347
78 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	juil. 1984	137	Commerce	134 026
167 avenue Gambetta - 75020 PARIS	sept. 1984	286	Commerce	284 667
9 Bis rue Boileau - 75116 PARIS	janv. 1985	30	Commerce	45 735
13 rue Poirier de Narcay - 75014 PARIS	juin 1985	83	Commerce	60 491
20 rue Caulaincourt - 75018 PARIS	avr. 1986	110	Commerce	57 168
55 boulevard Voltaire - 75011 PARIS	mars 1987	219	Commerce	191 019
95 avenue de la Marne - 92600 ASNIERES SUR SEINE	mai 1988	307	Commerce	264 431
105 rue de l'Arèche - 67100 STRASBOURG	sept. 1988	1 450	Local d'activité	347 554
67 rue de la Jonquièrre - 75017 PARIS	juin 1991	114	Commerce	163 865
18 rue Rollin - 75005 PARIS	oct. 1991	50	Commerce	74 700
40 rue de Prony - 75017 PARIS	nov. 1991	30	Commerce	158 967
13 rue Linné - 75005 PARIS	déc. 1991	84	Commerce	271 170
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	déc. 1991	80	Commerce	116 679
100 rue Legendre - 75017 PARIS	déc. 1991	46	Commerce	199 469
82/84 bld des Batignolles - 75017 PARIS	janv. 1992	105	Commerce	403 990
22 rue Monnier - 75009 PARIS	févr. 1992	67	Commerce	99 092
43 rue Laffitte - 75009 PARIS	avr. 1992	45	Commerce	211 503
37/39 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 1992	35	Commerce	296 587
98/100 rue Simon Bolivar - 75019 PARIS	sept. 1992	60	Commerce	130 344
41 rue de Poitou - 75003 PARIS	juin 1994	43	Commerce	130 842
28 Place de l'Europe - 92500 RUEIL MALMAISON	oct. 1995	273	Commerce	1 170 000
111 rue Anatole France - 69100 VILLEURBANNE	févr. 1997	218	Commerce	440 100
156 rue Gambetta - 92150 SURESNES	oct. 1997	96	Commerce	280 000
17 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	nov. 1998	303	Bureau	2 192 404
19 rue Washington - 75008 PARIS	nov. 1998	120	Commerce	600 000
8/10 rue d'Aguesseau - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	déc. 1998	190	Commerce	675 000
rue Georges Boisseau - 92110 CLICHY	mai 1999	108	Commerce	300 000
89 boulevard Montparnasse - 75006 PARIS	juin 1999	93	Commerce	800 000
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales <sup>(1)</sup> (en m <sup>2</sup> )	Type	Prix d'acquisition y compris frais et droits (en €) <sup>(2)</sup>
24 rue Saint Sulpice - 75006 PARIS	mai 2015	69	Commerce	3 826 116
1 rue Trétaigne - 75018 PARIS	mars 2016	222	Commerce	877 290
45 rue du Faubourg Montmartre - 75009 PARIS	juin 2016	136	Commerce	978 600
6 rue de Clignancourt - 75018 PARIS	juil. 2016	255	Commerce	1 626 500
5 et 7 avenue du Général de Gaulle - 94160 ST MANDE	sept. 2016	712	Bureau	3 028 844
61-63 rue Saint Denis - 92700 COLOMBES	sept. 2016	139	Commerce	862 299
25 avenue Claude Vellefaux - 75010 PARIS	sept. 2016	65	Commerce	380 613
19 rue Parmentier - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS	sept. 2016	188	Commerce	861 977
89 rue du Faubourg du Temple - 75010 PARIS	nov. 2016	245	Commerce	1 511 946
89 rue Daguerre - 75014 PARIS	mai 2017	80	Commerce	519 963
24 rue Saint Placide - 75006 PARIS	juin 2017	58	Commerce	1 565 015
137 rue du Faubourg Saint Antoine - 75011 PARIS	juil. 2017	71	Commerce	1 135 375
10/12/12 Bis rue des Clercs - 38000 GRENOBLE	sept. 2018	934	Commerce	3 207 900
Rue de la Découverte - 77600 CHANTELOUP EN BRIE	juin 2019	2 193	Local d'activité	2 742 095
2 Rond-Point de l'Europe - 92250 LA GARENNE COLOMBES	sept. 2019	440	Commerce	2 391 575
6 rue de Strasbourg - 33520 BRUGES	janv. 2020	2 339	Local d'activité	2 961 601
12 rue de Berlin - 13127 VITROLLES	janv. 2020	1 883	Local d'activité	2 020 598
2 rue de Bastia - 67100 STRASBOURG	janv. 2020	1 595	Local d'activité	1 367 754
20 avenue de l'Europe - 59223 RONCO	janv. 2020	2 759	Local d'activité	3 113 323
16 Place de la Paix - 44800 SAINT-HERBLAIN	janv. 1986	77	Commerce	230 000
31 RUE DU CHEMIN VERT - 35131 PONT PÉAN	sept. 1986	120	Commerce	180 000
43 RUE DES HALLES - 44470 CARQUEFOU	juin 1987	605	Commerce	1 230 000
5 RUE FREYSSINET - 22600 LANGUEUX	déc. 1988	894	Commerce	1 340 000
17 RUE FULGENCE BIENVENUE - 22360 LANGUEUX	déc. 1988	570	Commerce	890 000
1 Avenue Tavel - 30133 LES ANGLES	oct. 1993	3 034	Commerce	9 420 000
15 - 33 Rue Le Corbusier - 94000 CRETEIL	avr. 2003	230	Bureau	270 000
11 - 15 Avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	mai 2009	4 033	Bureau	6 818 130
Lieudit "Grand Pin" - 82500 BEAUMONT-DE-LOMAGNE	déc. 2009	2 788	Commerce	3 044 900
2 - 4 Rue de la Croix Verte - 71400 AUTUN	déc. 2010	2 110	Commerce	1 692 511
Parc d'activité du Bois Cours - 27300 BERNAY	déc. 2010	1 104	Commerce	1 036 278
67 Avenue du 85ème de Ligne - 58200 COSNE COURS SUR LOIRE	janv. 2011	2 714	Commerce	2 020 000
18 Rue de la Petite Sensive - 44300 NANTES	mai 2011	2 235	Bureau	5 105 530
7 Rue des Boulangers - 68 000 COLMAR	déc. 2011	620	Commerce	2 860 000
8 AVENUE PIERRE GUEGUIN - 29900 CONCARNEAU	déc. 2011	260	Commerce	530 000
75 - 77 Rue de la Louvière - 78120 RAMBOUILLET	déc. 2011	2 977	Commerce	4 820 000
RUE HÉLÈNE BOUCHER - 27000 EVREUX	févr. 2012	713	Commerce	945 661
32 RUE DE LA LIBERTÉ - 21000 DIJON	déc. 2013	178	Commerce	1 260 000
18 Avenue de la Convention - 94380 BONNEUIL SUR MARNE	déc. 2013	1 069	Commerce	2 070 000
77 Rue de Paris - 92110 CLICHY	déc. 2016	102	Commerce	420 000
32 - 34 - 36 bis Rue Amiral Linois - 29200 BREST	mars 2017	787	Commerce	1 680 854
21 - 23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE-SUR-MER	juin 2017	218	Commerce	447 400
23 - 31 Place d'Armes - 59500 DOUAI - 59500 DOUAI	juin 2017	264	Commerce	620 000
275 Boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT-HERBLAIN	févr. 2021	1 328	Bureau	2 735 859
<b>Totaux</b>		<b>49 295</b>		<b>102 354 370</b>

<sup>(1)</sup> Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertises 2025.

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

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 102 354 369,55	+ 103 331 432,00	+ 102 664 862,40	+ 105 639 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 056 280,00		- 985 400,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>101 298 089,55</b>	<b>103 331 432,00</b>	<b>101 679 462,40</b>	<b>105 639 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 1 828 002,50	+ 1 473 260,00	+ 1 828 002,50	+ 1 832 663,62
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 366 421,62		- 369 031,62	- 369 031,62
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>	<b>1 461 580,88</b>	<b>1 473 260,00</b>	<b>1 458 970,88</b>	<b>1 463 632,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 7 030,43	+ 7 030,43	+ 7 030,43	+ 7 030,43
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 800 441,89	+ 1 800 441,89	+ 2 117 511,20	+ 2 117 511,20
Autres créances	+ 149 555,52	+ 149 555,52	+ 148 295,51	+ 148 295,51
Provision pour dépréciation des créances	- 876 065,39	- 876 065,39	- 1 087 774,38	- 1 087 774,38
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 629 739,22	+ 2 629 739,22	+ 2 803 290,57	+ 2 803 290,57
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>3 710 701,67</b>	<b>3 710 701,67</b>	<b>3 988 353,33</b>	<b>3 988 353,33</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 8 967 949,46	- 8 967 949,46	- 10 562 387,78	- 10 562 387,78
Dettes d'exploitation	- 236 554,05	- 236 554,05	- 519 660,00	- 519 660,00
Dettes diverses	- 1 575 096,35	- 1 575 096,35	- 1 548 812,60	- 1 548 812,60
Dettes diverses / Distribution	- 1 904 511,52	- 1 904 511,52	- 1 949 355,75	- 1 949 355,75
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-12 684 111,38</b>	<b>-12 684 111,38</b>	<b>-14 580 216,13</b>	<b>-14 580 216,13</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			+ 2 615,02	+ 2 615,02
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 4 300,08	+ 4 300,08	+ 10 692,32	+ 10 692,32
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>4 300,08</b>	<b>4 300,08</b>	<b>13 307,34</b>	<b>13 307,34</b>
<b>Capitaux propres comptables (=II+III+IV+V)</b>	<b>93 790 560,80</b>		<b>92 559 877,82</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>95 835 582,37</b>		<b>96 524 076,54</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier.

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	57 701 043,00			57 701 043,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	28 825 013,81			28 825 013,81
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 840 314,49		-500,00	-2 840 814,49
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	721 622,73			721 622,73
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	5 481 579,61		4 953 441,03	10 435 020,64
Moins-values	-909 931,26		-3 873 896,76	-4 783 828,02
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 497 315,82	83 548,60		3 580 864,42
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice N-1	6 117 644,60	-6 117 644,60		
Résultat de l'exercice N			6 185 734,68	6 185 734,68
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-6 034 096,00	6 034 096,00		
Acomptes sur distribution N			-6 034 095,97	-6 034 095,97
<b>Total général</b>	<b>92 559 877,82</b>	<b>-0,00</b>	<b>1 230 682,98</b>	<b>93 790 560,80</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 011 966
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>7 011 966</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	499 115
Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	1 500 000
<b>Total</b>	<b>1 999 115</b>

## Compte de résultat

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	7 933 273,43	7 941 471,94
Charges facturées	1 768 248,28	2 022 304,79
Autres revenus locatifs	4 342,14	2 871,92
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	2 063 581,47	53 465,45
Reprises de provisions	985 400,00	1 288 200,00
Transferts de charges immobilières		49 926,50
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>12 754 845,32</b>	<b>11 358 240,60</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 768 248,28	2 022 304,79
Travaux de gros entretiens	78 898,08	44 657,11
Charges d'entretien du patrimoine locatif	299 118,85	568 620,34
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	2 508 837,10	612 141,96
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 056 280,00	985 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>5 711 382,31</b>	<b>4 233 124,20</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>7 043 463,01</b>	<b>7 125 116,40</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		12 506,12
Divers produits d'exploitation	51 066,11	932,37
Rentrées sur créances irrécouvrables	515,38	16 177,38
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		300 000,00
Reprises de provision pour créances douteuses	328 444,17	340 737,29
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>380 025,66</b>	<b>670 353,16</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	592 920,89	706 297,47
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	286 983,98	255 550,10
Pertes sur créances irrécouvrables	122 288,17	158 836,32
Dotations aux amortissements d'exploitation	6 392,24	6 473,74
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	116 735,18	305 320,65
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 125 320,46</b>	<b>1 432 478,28</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-745 294,80</b>	<b>-762 125,12</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	93 242,00	110 418,98
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	39 735,15	46 807,44
Reprises de provisions sur charges financières	2 610,00	53 770,00
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>135 587,15</b>	<b>210 996,42</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	258 714,64	414 600,68
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		41 400,00
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>258 714,64</b>	<b>456 000,68</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>-123 127,49</b>	<b>-245 004,26</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	10 693,96	3 105 466,18
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>10 693,96</b>	<b>3 105 466,18</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		3 105 808,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		<b>3 105 808,60</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>10 693,96</b>	<b>-342,42</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>6 185 734,68</b>	<b>6 117 644,60</b>
<b>Total général</b>	<b>13 281 152,09</b>	<b>15 345 056,36</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	20 414 597	19 334 057	20 796 626	20 247 010
Locaux commerciaux	69 611 445	72 285 607	69 590 060	74 162 110
Locaux d'activité	12 289 093	11 511 258	12 240 576	11 016 062
Locaux d'habitation	39 234	200 510	37 601	214 018
<b>Total</b>	<b>102 354 370</b>	<b>103 331 432</b>	<b>102 664 862</b>	<b>105 639 200</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>102 354 370</b>	<b>103 331 432</b>	<b>102 664 862</b>	<b>105 639 200</b>



# Annexe aux comptes annuels

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels décembre 2025 ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Il est à noter ici que les produits à recevoir liés aux dividendes de titres non contrôlés ont été stoppés au 31/12/2025, s'appuyant sur le fait qu'à la date de l'arrêté des comptes, il n'est pas paru d'information formelles sur le versement desdits dividendes.

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2025 comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées », la valeur estimée du patrimoine au 31 décembre 2025, conformément aux rapports d'expertise établis par les experts indépendants,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

### Placements immobiliers

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

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

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

### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion en date du 31 décembre 2025 sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE pour les immeubles « historiques » de la SCPI CAPIFORCE PIERRE. L'évaluation est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

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

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

de noter que, pour chaque actif, l'expert indépendant a retenu, *in fine*, la valeur vénale obtenue par la moyenne des deux méthodes de valorisation ci-dessus. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

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

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

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

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

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense. Les travaux PGE réalisés au cours de l'exercice ont bien été intégrés dans les états financiers au 31 décembre 2025.

### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

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

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

### Plus et moins-values sur cession d'immeubles location

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

### Prélèvements sur la prime d'émission ou de fusion

Les frais d'acquisition des actifs immobiliers, les moins-values immobilières ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission ou de fusion.

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

## Tableau de passage « proforma » de l'exercice 2024 suite au reclassement de certaines opérations érigées par l'ANC

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers	7 941 471,94 €		7 941 471,94 €
Charges facturées	2 022 304,79 €		2 022 304,79 €
Autres revenus locatifs	2 871,92 €		2 871,92 €
Produits des participations contrôlées	- €		- €
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>9 966 648,65 €</b>		<b>9 966 648,65 €</b>
Produits annexes	53 465,45 €	3 105 128,21 €	3 158 593,66 €
Reprises de provisions	1 288 200,00 €		1 288 200,00 €
Transferts de charges immobilières	49 926,50 €	-49 926,50 €	- €
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>1 391 591,95 €</b>	<b>3 055 201,71 €</b>	<b>4 446 793,66 €</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>11 358 240,60 €</b>	<b>3 055 201,71 €</b>	<b>14 413 442,31 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 022 304,79 €		2 022 304,79 €
Travaux de gros entretiens	44 657,11 €		44 657,11 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	568 620,34 €		568 620,34 €
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>2 635 582,24 €</b>		<b>2 635 582,24 €</b>
Autres charges Immobilières	612 141,96 €	3 055 073,50 €	3 667 215,46 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	985 400,00 €		985 400,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €		- €
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- €		- €
<b>CHARGES ANNEXES</b>	<b>1 597 541,96 €</b>	<b>3 055 073,50 €</b>	<b>4 652 615,46 €</b>
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 233 124,20 €</b>	<b>3 055 073,50 €</b>	<b>7 288 197,70 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A=I-II)</b>	<b>7 125 116,40 €</b>	<b>128,21 €</b>	<b>7 125 244,61 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Transferts de charges d'exploitation	12 506,12 €	-12 506,12 €	- €
Divers produits d'exploitation	932,37 €	337,97 €	1 270,34 €
Rentrées sur créances irrécouvrables	16 177,38 €	- €	16 177,38 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision d'exploitation	300 000,00 €		300 000,00 €
Reprises de provision pour créances douteuses	340 737,29 €		340 737,29 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>670 353,16 €</b>	<b>-12 168,15 €</b>	<b>658 185,01 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la société de gestion	706 297,47 €		706 297,47 €
Honoraires de souscription	- €		- €
Diverses charges d'exploitation	255 550,10 €	-11 697,52 €	243 852,58 €
Pertes sur créances irrécouvrables	158 836,32 €		158 836,32 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	6 473,74 €		6 473,74 €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €		- €
Dépréciation des créances douteuses	305 320,65 €		305 320,65 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 432 478,28 €</b>	<b>-11 697,52 €</b>	<b>1 420 780,76 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B=I-II)</b>	<b>-762 125,12 €</b>	<b>-470,63 €</b>	<b>-762 595,75 €</b>

LIBELLÉS	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	110 418,98 €		110 418,98 €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres produits financiers	46 807,44 €		46 807,44 €
Reprises de provisions sur charges financières	53 770,00 €		53 770,00 €
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>210 996,42 €</b>		<b>210 996,42 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	414 600,68 €		414 600,68 €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres charges financières	- €		- €
Dépréciations sur charges financières	41 400,00 €		41 400,00 €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>456 000,68 €</b>		<b>456 000,68 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C=I-II)</b>	<b>-245 004,26 €</b>		<b>-245 004,26 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels	3 105 466,18 €	-3 105 466,18 €	- €
Reprise de provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 105 466,18 €</b>	<b>-3 105 466,18 €</b>	<b>- €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles	3 105 808,60 €	-3 105 808,60 €	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 105 808,60 €</b>	<b>-3 105 808,60 €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D=I-II)</b>	<b>-342,42 €</b>	<b>342,42 €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A+B+C+D)</b>	<b>6 117 644,60 €</b>		<b>6 117 644,60 €</b>

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a adopté le 4 novembre 2022 le projet de règlement n° 2022-06 modifiant le plan comptable général dans l'objectif de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes.

Ce règlement s'applique obligatoirement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Les principaux changements portent notamment sur :

1. une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
2. la suppression de la technique du transfert de charges,
3. une modernisation du plan de comptes, la modernisation et la réduction des modèles d'états financiers ainsi que la nouvelle présentation des informations en annexes.

La première application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable (PCG art. 122-1), résultant d'un changement de réglementation comptable.

Selon l'article 27 de l'ANC n° 2022-06, les dispositions de ce nouveau règlement s'appliquent sans impacter les comptes antérieurs, sauf pour les reclassements nécessaires afin de se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

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

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	102 664 862,40	396 266,15	706 759,00	102 354 369,55
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>102 664 862,40</b>	<b>396 266,15</b>	<b>706 759,00</b>	<b>102 354 369,55</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	985 400,00	1 056 280,00	985 400,00	1 056 280,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>985 400,00</b>	<b>1 056 280,00</b>	<b>985 400,00</b>	<b>1 056 280,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision 01/01/2025	Dotations		Reprises			Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	
Dépenses sur 2025	737 800,00			78 898,08	658 901,92		
Dépenses sur 2026	242 400,00		680 000,00		242 400,00		680 000,00
Dépenses sur 2027			187 280,00				187 280,00
Dépenses sur 2028	3 400,00		189 000,00		3 400,00		189 000,00
Dépenses sur 2029	1 800,00				1 800,00		
Dépenses sur 2029							
<b>TOTAL PGE</b>	<b>985 400,00</b>		<b>1 056 280,00</b>	<b>78 898,08</b>	<b>906 501,92</b>		<b>1 056 280,00</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
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	-369 031,62		-2 610,00	-366 421,62
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>1 458 970,88</b>		<b>-2 610,00</b>	<b>1 461 580,88</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Immobilisations financières autres que titres de participation	7 030,43	7 030,43	
Créances locataires	1 800 441,89	1 800 441,89	
Autres créances	149 555,52	149 555,52	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	4 300,08	4 300,08	
<b>Total</b>	<b>1 961 327,92</b>	<b>1 961 327,92</b>	

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	8 967 949,46	7 455 983,37	742 101,62	769 864,47
Dettes d'exploitation	236 554,05	236 554,05		
Dettes diverses	1 575 096,35	1 575 096,35		
Dettes diverses / Distributions	1 904 511,52	1 904 511,52		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>12 684 111,38</b>	<b>11 172 145,29</b>	<b>742 101,62</b>	<b>769 864,47</b>

## Dettes financières

Éléments	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Emprunts	7 011 967	8 634 242
Concours bancaires courants		
<b>TOTAL DE DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	<b>7 011 967</b>	<b>8 634 242</b>
<b>TOTAL DES DEPOTS DE GARANTIES RECUS</b>	<b>1 933 327</b>	<b>1 891 623</b>
<b>Total</b>	<b>8 945 294</b>	<b>10 525 865</b>

Le montant des emprunts au 31 décembre 2025 s'élève à 7 011 967 € dont 5 500 000 € de ligne de crédit. Les dépôts de garantie versés par les locataires représentent 1,9 M€.

## Échéancier des emprunts

Éléments	Jusqu'à 1 an	De un à cinq ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	124 221	617 880	769 865	1 511 967
Emprunts "in fine"				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	5 500 000			5 500 000
Emprunts "in fine"				
<b>Total</b>	<b>5 624 221</b>	<b>617 880</b>	<b>769 865</b>	<b>7 011 967</b>

## Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Éléments	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Emprunts immobiliers	7 011 967	8 634 242
Autres emprunts		
<b>Total</b>	<b>7 011 967</b>	<b>8 634 242</b>

## Caractéristiques des emprunts à taux fixe

Éléments	Capital restant dû 2025	Capital restant dû 2024	Capital amorti 2025	Intérêts payés 2025	Taux (%)	Échéance
LCL 1,02 M€	463 150	531 450	68 300	9 360	1,85	31/03/2027
CDN 460 K€	460 000	460 000		6 348	1,38	17/02/2031
CDN 840 K€	588 817	642 792	53 975	6 849	1,1	17/02/2036
<b>Total</b>	<b>1 511 967</b>	<b>1 634 242</b>	<b>120 486</b>	<b>22 557</b>		

## Caractéristiques des emprunts à taux variable

Éléments	Capital restant dû	Taux (%)	Intérêts payés 2025	Échéance
BRED 10 M€	5 500 000 *	Euribor 3 mois + 1,10 %	248 739	22/05/2026

\* Ladite ligne a fait l'objet d'un remboursement partiel à hauteur de 2 M€ en date du 22 février 2024 et de 1M€ en date du 22 août 2024 et 1,5M€ en date du 22 novembre 2025.

Les dettes financières au 31/12/2025 s'élèvent à 7 M€ contre 8.6 M€ en 2024.

Le capital amorti sur les trois emprunts (dont deux CND et un LCL) s'élève à 122 K€ pour l'exercice 2025 : ce montant s'inscrit dans la continuité de l'exercice 2024.

Au 31/12/2025, le ratio LTV est à 6,78 % 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 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital	57 701 043,00			57 701 043,00
Prime d'émission	2 148 021,86			2 148 021,86
Prélèvement sur prime d'émission	-2 148 021,86			-2 148 021,86
Prime de fusion	26 676 991,95			26 676 991,95
Prélèvement sur prime de fusion	-692 292,63		-500,00	-692 792,63
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Ecarts de réévaluation	721 622,73			721 622,73
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	4 571 648,35	4 953 441,03	-3 873 896,76	5 651 192,63
<b>Total</b>	<b>88 979 013,40</b>	<b>4 953 441,03</b>	<b>-3 874 396,76</b>	<b>90 058 057,67</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	3 497 315,82	6 117 644,60	6 034 096,00	3 580 864,42
<b>Total</b>	<b>3 497 315,82</b>	<b>6 117 644,60</b>	<b>6 034 096,00</b>	<b>3 580 864,42</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	224 056,76	324 582,23	-100 525,47
Honoraires divers	227 394,86	263 018,49	-35 623,63
Impôts et taxes non récupérables	97 385,48	24 541,24	72 844,24
Autre charges immobilière (valeur d'acquisition des immeubles)	1 960 000,00		1 960 000,00
<b>Total</b>	<b>2 508 837,10</b>	<b>612 141,96</b>	<b>1 896 695,14</b>
<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	2 063 581,47	56 337,37	2 007 244,10
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes		49 926,50	-49 926,50
<b>Total</b>	<b>2 063 581,47</b>	<b>106 263,87</b>	<b>1 957 317,60</b>
Éléments	Valeurs 31/12/2025	Valeurs 31/12/2024	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	200 930,70	147 867,14	53 063,56
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	24 022,62	49 363,10	-25 340,48
Autres charges d'exploitation	62 030,66	58 319,86	3 710,80
<b>Total</b>	<b>286 983,98</b>	<b>255 550,10</b>	<b>31 433,88</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation		12 506,12	-12 506,12
Autres produits d'exploitation	51 066,11	932,37	50 133,74
<b>Total</b>	<b>51 066,11</b>	<b>13 438,49</b>	<b>37 627,62</b>

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

Au cours de l'exercice 2025, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et CAPIFORCE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre CAPIFORCE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a procédé à l'acquisition, pour un prix de 20 k€ acte en main, de 90 m<sup>2</sup> de parties communes venant compléter les lots qu'elle détient dans l'immeuble de l'avenue du Général de Gaulle à St-Mandé (94).

Par ailleurs, votre SCPI a signé une promesse de vente portant sur un local commercial de 191 m<sup>2</sup> à Grenoble (38), actuellement inoccupé, au profit d'un acquéreur-utilisateur. Le prix de cession est légèrement supérieur à la dernière valeur d'expertise. La réitération est envisagée en milieu d'année. Enfin, votre SCPI a accepté l'offre d'acquisition d'un locataire sur les murs d'une boutique de 188 m<sup>2</sup> à Montreuil (93), à un

prix également supérieur à l'expertise. La signature d'une promesse de vente est envisageable d'ici la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements marquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2025 : 377 131</b>		
Placements immobiliers	102 759 670,43	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-8 969 109,63	
<b>Valeur comptable</b>	<b>93 790 560,80</b>	<b>248,69</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	104 804 692,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-8 969 109,63	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>95 835 582,37</b>	<b>254,12</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
8 % HT du prix de souscription	9 029 467,16	
<b>Total</b>	<b>9 029 467,16</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,64 %	8 003 290,00	
<b>Total</b>	<b>8 003 290,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>112 868 339,53</b>	<b>299,28</b>

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

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

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

### 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.

### Par le Commissaires 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.



20 Rue de la Verrerie PARIS (4<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;

- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 ».



43 Rue Laffitte PARIS (9<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI CAPIFORCE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

# Rapport du Conseil de Surveillance

## Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2026

Tout au long de l'année, si des événements interviennent entre nos lettres trimestrielles et que vous souhaitez être informés n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur :  
[presidencecs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencecs.capiforce@gmail.com)

Chère coassociée, Cher coassocié,

### GRANDES LIGNES GÉNÉRALES DE 2025 ET PERSPECTIVES 2026

#### Investissement immobilier d'entreprise en France — Bilan 2025

##### Vue d'ensemble nationale

Le marché français de l'immobilier d'entreprise termine l'année sur un volume d'investissement total de **13,7 Md€** (données ImmoStat), soit +8 % par rapport à 2024, ou **17,1 Md€** sur la base des données élargies de BNP Paribas Real Estate. Ce résultat, en apparence positif, masque de fortes disparités selon les classes d'actifs et les géographies.

##### Bureaux

###### Île-de-France

En Île-de-France, **8,4 Md€** ont été investis en bureaux, soit une progression spectaculaire de **+44 %** sur un an, concentrée sur des actifs premium. Paris représente **72 %** de l'investissement francilien, avec le Quartier Central des Affaires captant 47 % de ces flux. Le bureau représente désormais **50 % des volumes investis** en immobilier d'entreprise banalisé — essentiellement portée par la dynamique parisienne : en IDF, les volumes ont augmenté de +55 % depuis l'an passé. Des transactions emblématiques ont marqué l'année : la Tour Trinity à La Défense et plusieurs opérations dans Paris intra-muros dépassant les 300 M€.

##### Régions

À l'inverse, les régions enregistrent un **recul de 23 %** pour les bureaux. Sur le segment bureaux en régions, **1,5 Md€** ont été investis. La surprise vient d'Aix-Marseille qui prend la tête du classement régional avec 317 M€, devant Lyon (227 M€, -46 %), Toulouse (140 M€, +70 %), Nantes (122 M€) et Nice/Sophia (113 M€, +35 %).

##### Commerces

Le secteur du commerce a attiré **plus de 3 Md€**, soit **+14 %** par rapport à 2024.

Le T1 2025 avait donné le ton avec 1,3 Md€ investis dans les commerces (+239 % sur un an), largement porté par deux opérations emblématiques : l'acquisition par Ardian des immeubles Kering place Vendôme et avenue Montaigne, et la prise de participation de la Caisse des Dépôts dans le Forum des Halles — ces deux opérations représentant près de 80 % du volume du trimestre. La reprise des investissements commerciaux est portée par les fonds et les investisseurs privés ciblant des pieds d'immeubles haut de gamme. Le commerce poursuit sa trajectoire de normalisation entamée depuis 2021, avec des investisseurs restant hyper-sélectifs. Les taux de rendement prime se stabilisent : 4,0 % pour les rues centrales, 5,5 % pour les centres commerciaux, 6,0 % pour les parcs commerciaux.

**En régions**, le commerce affiche une légère progression de +9 %.

##### Logistique & Locaux d'activité

Le segment logistique et locaux d'activités n'a drainé que **4,3 Md€** au total — logistique (3,1 Md€), locaux d'activités (1,2 Md€) — soit **-18 %** par rapport à 2024.

Cette contraction est moins un désaveu du secteur qu'un effet de cycle : les investisseurs sont plus prudents sur cette classe d'actifs toujours appréciée, mais dont la croissance sera plus contenue à l'avenir. Les Américains (33 %), les Britanniques (12 %) et les Canadiens (12 %) ont continué d'abonder massivement sur le marché français de la logistique, avec une majorité d'actifs unitaires (61 % des volumes contre 44 % en moyenne depuis 2020).

**En régions**, Auvergne-Rhône-Alpes est la région la plus dynamique avec 660 M€ investis, suivie des Hauts-de-France (510 M€), du Grand Est (277 M€) et de l'Occitanie (270 M€). Les taux de rendement prime restent stables à 4,75 % sur la Dorsale.

#### Tableau de synthèse

Classe d'actif	France totale	IDF	Régions	Tendance
Bureaux	~ 6-7 Md€	+44 % / +55 %	-23 %	↑ forte polarisation Paris
Commerces	> 3 Md€	+14 %	+9 %	⇒ sélectivité accrue
Logistique	3,1 Md€	Reprise	-22 %	↓ cycle bas confirmé
Locaux d'activité	1,2 Md€	-	Variable	⇒ stable

#### Points clés à retenir

- Une reprise à deux vitesses.** La concentration des investissements sur Paris et les très grands bureaux masque l'atonie des autres segments, tandis que l'activité locative reste prudente face aux incertitudes économiques et politiques.
- Paris prime, seul moteur.** C'est Paris intra-muros qui truste l'essentiel des flux d'investissement, en bureaux mais aussi dans les autres classes d'actifs.
- Logistique en repli temporaire.** Le plateau bas de fin de cycle semble avoir été atteint ; la reprise reste assujettie à la bonne santé de l'économie et à la consommation des ménages.
- Perspectives 2026 prudentes.** La France occupe la 3<sup>ème</sup> place des localisations les plus recherchées par les investisseurs ; le marché de l'investissement pourrait se rapprocher des 23-25 Md€ en 2026. Mais le T1 2026 a déjà enregistré un recul de 47 % par rapport au T1 2025, pénalisé par l'instabilité politique du second semestre 2025 et la remontée des taux obligataires.

#### ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE NOTRE RÉSULTAT 2025

Conformément à la réglementation des SCPI et aux dispositions statutaires, nous vous rendons compte ci-dessous de nos travaux pour l'exercice 2025

- Taux Occupation Financier Moyen 2025 : 94,27 % par rapport au TOF moyen constaté de 94,59 % en 2024
- Valeur de réalisation par part 254,12 € = C'est la valeur vénale du patrimoine immobilier expertisée + actifs non immobiliers – dettes ; Elle mesure la vraie valeur de votre SCPI dans une optique de détention à long terme à un instant T le 31 décembre 2025
- Valeur de reconstitution par part 299,28 € = C'est la valeur qui mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique soit la valeur de réalisation + les droits de mutation + commission de souscription
- Loyers quittancés : 7933.273 €
- Résultat net 2025 par part = 16,40 €/part
- Distribution 2025 = 16 €/part
- Les cinq (5) loyers les plus importants représentent 15,45 % du loyer annuel.

## Gestion locative :

- Les loyers : 7.933 K€ contre 7.941 K€ en 2024
- Vacances significatives de la gestion au 31 Décembre 2025 : TOTAL 4.892 m<sup>2</sup> pour 647 820 €
- Relocations significatives de la gestion en 2025 : Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface totale de 2.353 m<sup>2</sup> représentant un loyer annuel global de 401 K€ impact 2025 : 188 K€
- Les créances en attente et douteuses :
  - Le solde des comptes locataires à fin 2025 s'établit à 1.800 K€ contre 2.117 K€ en 2024
  - Le montant total des provisions pour créances douteuses ressort à 876 K€ contre 1.088 K€ à fin 2024
- Les créances irrécouvrables nettes sont de 122 K€ contre 143 K€ en 2024. Il s'agit de celles qui sont allées jusqu'au bout des procédures raisonnables pour obtenir un remboursement et l'obtention d'un certificat d'irrécouvrabilité.
- Les travaux de grosses réparations : Au 31 décembre 2025, 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 79 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE).
- Les travaux d'entretien du patrimoine : 299 K€ en 2025 contre 569 K€ en 2024 de travaux d'entretien en charges immobilières. Ces travaux portent principalement sur un actif situé à Marseille (13), pour un montant de 59 K€, 18 K€ pour Paris Voltaire 14 K€ pour Créteil, 8 K€ pour Carquefou
- Les travaux immobilisés 343 K€ en 2025 contre 654 K€ en 2024 : ce sont ceux qui sont effectués en vue d'acquérir, de construire, de développer, de mettre en valeur ou d'améliorer une immobilisation qui lui procurera des avantages au cours d'un certain nombre d'exercices 193 K€ Paris-Malesherbes 91 K€ Marseille

## Patrimoine

Le patrimoine immobilier détenu par la SCPI est valorisé à 103.331.432 € au 31 décembre 2025 contre 105.639.000 € au 31 décembre 2024 soit compte tenu des ventes, un résultat à périmètre constant de = -0,88 % en très légère baisse, ce qui est très correct par rapport aux nombreuses SCPI de sa catégorie. Par rapport à la valeur d'expertise des actifs sans les participations, le Patrimoine se répartit ainsi :

- Commerces : 70,00 %
- Bureaux : 18,7 %
- Locaux d'activité : 11,1 %
- Local d'habitation : 0,20 %

## Arbitrages

- Vente de Trignac le 16 juillet 2025 : surface 268m<sup>2</sup> - loyer 27 K€ - valeur nette comptable 194 K€ - expertise 172 K€ - vendu 220 K€
- Vente de Paris 10<sup>e</sup> /17 rue de Paradis le 25 septembre 2025 : surface 257 m<sup>2</sup> - loyer 67 K€ -- valeur nette comptable 425 K€ - expertise 1.065 K€ - vendu 1.580 K€
- Vente Paris 17<sup>e</sup> / 67 rue de la Jonquière : surface 31m<sup>2</sup> - loyer 16 K€ -- valeur nette comptable 94 K€-expertise 151 K€ - vendu 160 K€

## Marché des parts

Durant l'exercice 2025, 10.225 parts ont été échangées (soit 2,71 % du nombre total des parts). Il reste au 31 décembre 2025, 1.629 parts en attente de cession en forte baisse par rapport au stock de fin 2024 (4.344 parts)

## COMPTES, RESULTAT ET DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

- Les emprunts pour 7.012 K€ sont constitués :

- 5.624 K€ à 1 an au plus
- 618 K€ entre 1 an et 5 ans
- 770 K€ à plus de 5 ans

Capital remboursé sur 2025=1.622K€ Intérêts payés sur 2025 : 259K€

- Plus-value : Le solde du compte présente une plus-value de 10.435.021 € soit une réserve de 27,67 €/part, soit par rapport à la distribution 2025 de 16 € = 20,8 mois de réserve
- Résultat et Dividendes : Le résultat 2025 par part est de 16,40 € et la distribution des dividendes 2025 a été de 16 €/part, un abondement au compte report à nouveau de 0,40 €/part soit un solde du compte de 3.580.864 € + 151.639 € = 3.732.503 € soit 9,90 €/part et par rapport à la distribution 2025 de 16 € = 7,4 mois de réserve

**Total des réserves = 28,2 MOIS PLUS DE 2 ANS DE RESERVES**

## AVIS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LES RESOLUTIONS :

- Une nouvelle fois, le Conseil regrette qu'aucun investissement proposé en 2025 n'est abouti à la suite de son étude soit parce que l'étude des actifs a été abandonnée pour manque de solidité soit que l'avis du Conseil n'était pas positif.
- Une nouvelle fois, nous souhaitons que 2026 soit fructueux car nous arbitrons beaucoup d'actifs sans les remplacer ; à rappeler que l'arbitrage de nos actifs, même s'il est fait dans de bonnes conditions, implique une diminution de nos produits locatifs. Même si cela permet un remboursement de notre ligne de trésorerie qui est désormais à un niveau très acceptable.
- Une nouvelle fois, Le Conseil de Surveillance de votre SCPI Capiforce, attend avec impatience de stimuler les revenus et d'élargir son patrimoine pour mieux mutualiser les risques tout en étant conscient que les liquidités doivent être disponibles pour assurer une bonne distribution de dividendes.

## LE CONSEIL PROPOSE DE VOTER OUI POUR TOUTES LES RESOLUTIONS

Cette année, vous devez élire pour 3 ans, les membres de votre Conseil de Surveillance qui vous représenteront et seront vigilants sur le contrôle auprès de la Société de Gestion.

Il s'agit de la 6<sup>e</sup> résolution, seule résolution pour laquelle vous ne pouvez pas donner procuration. Il y a 8 postes à pourvoir, 7 membres se représentent et 5 nouveaux candidats font acte de candidature.

### Il est important de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

#### Vous pouvez :

-- **voter en case A** : et donner pouvoir à un associé présent, lequel peut être UNE PERSONNE DÉNOMMÉE OU LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, **MME HELENE KARSENTY** dont le rôle est justement de vous représenter : **Son numéro d'associé est le : 049107** Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs.

-- **voter en case B** : et donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale qui est contraint, de par la loi, article Art. L214-104 du Code Monétaire et Financier de voter pour toutes les résolutions agréées par la société de Gestion qui peuvent-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance indiquées dans le rapport.

-- **voter en case C** : par correspondance.

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

Pour le Conseil de surveillance, le 16 mai 2026  
Mme Hélène Karsenty Présidente du Conseil de Surveillance  
**presidencs.capiforce@gmail.com**

## Rapport sur les comptes annuels

### SCPI CAPIFORCE

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

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

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

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel de l'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Informations sur les règles générales d'évaluation » et « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels relatifs au changement de méthode comptable, aux transactions post-clôture et aux impacts probables du conflit iranien.

#### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par les sociétés CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France SA, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 28 juin 2024.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

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

Fait à Lyon,

**Le commissaire aux comptes**

**EXPERIAL AUDITORS**

Sylvie Castel-Sames

# Rapport spécial

## SCPI CAPIFORCE

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

## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

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

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

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

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

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

### **CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

#### **1 - Commissions d'arbitrage des actifs immobiliers**

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 24 400.00 € HT.

#### **2 - Commissions de réemploi**

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

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

#### **3 - Commissions de gestion**

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 583 936.78 € HT.

#### **4 - Commissions de pilotage**

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

Le montant inscrit en charge à ce titre pour l'exercice est de : 8 984.11 € HT.

#### **5 - Commissions de souscription**

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

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

Fait à Lyon,

**Le commissaire aux comptes**

**EXPERIAL AUDITORS**

Sylvie Castel-Sames

## Projet de texte des résolutions

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

#### Première résolution - Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,

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

A titre indicatif, les valeurs réglementaires au 31 décembre 2025 sont les suivantes :

■ **valeur comptable :**

93 790 560,80 €, soit 248,69 € par part

■ **valeur de réalisation :**

95 835 582,37 €, soit 254,12 € par part

■ **valeur de reconstitution :**

112 868 339,53 €, soit 299,28 € par part.

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

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

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

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### 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 2025.

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 6 185 734,68 €  
soit 16,40 € par part

■ auquel s'ajoute le compte  
« report à nouveau » qui s'élève à 3 580 864,42 €

■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**

**9 766 599,10 €**

de répartir une somme de **6 034 095,97 €**, correspondant à 16,00 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

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

3°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 151 638,71 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **3 732 503,13 €**.

#### Sixième résolution - Élection des membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

constatant que l'ensemble des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de huit (8) membres au Conseil de Surveillance respectant les conditions d'éligibilité stipulées à l'article 21.2 – Nomination des statuts et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous :

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

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

■ **Monsieur Jean-Yves DAVID**

Né le 22 novembre 1956  
Demeurant à PORNICHET (44)  
Détenant 822 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Investisseur privé - Retraité de la fonction publique hospitalière - Membre de l'APPSCPI - Membre au sein de plusieurs Conseils de Surveillance  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 4

■ **Monsieur Vincent DEFREYN**

Né le 17 avril 1968  
Demeurant à LOUVECIENNES (78)  
Détenant 2 716 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Gérant / Dirigeant d'une PME depuis 2008  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

■ **Madame Hélène KARSENTY**

Née le 25 novembre 1949  
Demeurant à GIGNAC (34)  
Détenant 1 532 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Ex-administrateur filiale France Multinationale USA - Présidente de Conseil de Surveillance depuis plus de trente (30) ans - Présidente de l'APPSCPI  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

■ **LINGUET 1898**

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

■ **Madame Fanchon MARQUET**

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

■ **Monsieur Xavier NICOLAS**

Né le 06 mai 1957  
Demeurant à SENONCHES (28)  
Détenant 1 500 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Docteur en Pharmacie - Conseiller Départemental d'Eure-et-Loir  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

■ **Monsieur André SUTEAU**

Né le 15 octobre 1949  
Demeurant à SEVREMOINE (49)  
Détenant 1 812 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Industriel retraité  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

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

■ **BFF**

Société par Actions Simplifiée  
Détenant 150 parts  
883 365 637 RCS LILLE MÉTROPOLE  
APE 7010Z  
Siège social : 4 Rue des Platanes – 59560 COMINES  
Dont le représentant permanent est Monsieur Damien BODART  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

■ **Monsieur Xavier FAIRBANK**

Né le 1<sup>er</sup> mars 1966  
Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
Détenant 215 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Ancien Ingénieur au Ministère des Armées en charge de l'exploitation des bâtiments – Administrateur et dirigeant d'associations immobilières  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

■ **Monsieur Jean-Pierre MOLIERE**

Né le 18 janvier 1965  
Demeurant à LE PECQ (78)  
Détenant 160 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Directeur Technique en Opérations Immobilières au sein d'AMUNDI IMMOBILIER à PARIS (75)  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 2

■ **Monsieur Michel MOUCHBAHANI**

Né le 03 mars 1965  
Demeurant à LYON (69)  
Détenant 150 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Conseiller patrimonial  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

■ **Monsieur Pascal SCHREINER**

Né le 19 avril 1962  
Demeurant à MARLENHEIM (67)  
Détenant 330 parts  
*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Retraité depuis le 1er novembre 2024 – Précédemment Responsable de projets informatiques – Investisseur privé  
*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

**Septième résolution**

**- Confirmation du mandat de la Société de Gestion de la SCPI arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2026 -**

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
connaissance prise :

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

constatant l'échéance du mandat de la Société de Gestion à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, lequel a eu une durée dérogatoire de cinq (5) exercices conformément à la treizième (13<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2021,

confirme le mandat de la société FIDUCIAL GÉRANCE en qualité de société de gestion de portefeuille de la SCPI au titre de l'exercice 2026.

#### **Huitième résolution**

##### ***- Renouvellement du mandat de la Société de Gestion de la SCPI au titre de l'exercice 2027 -***

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
connaissance prise :

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

en application de l'article 17 des statuts de la SCPI stipulant que l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de l'année N nomme la société de gestion de la SCPI pour la durée de l'exercice suivant, soit l'année N+1, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle,  
renouvelle le mandat de la société FIDUCIAL GÉRANCE en qualité de société de gestion de portefeuille de la SCPI au titre de l'exercice 2027.

#### **Neuvième résolution**

##### ***- Pouvoirs en vue des formalités -***

L'Assemblée Générale,  
statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,  
confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

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

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

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



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
612 011 668 RCS Nanterre - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)