

S1 - 2023 Période analysée : 1<sup>er</sup> semestre 2023 - Période de validité du 01.07.2023 au 31.12.2023

## Éditorial

Chers Associés,

Dans un environnement marqué par un contexte d'inflation élevée, une remontée violente des taux d'intérêts et une hausse des taux de défaut des entreprises, l'économie française reste résiliente et les principaux fondamentaux du marché immobilier restent globalement positifs. La localisation des immeubles, des taux d'occupation élevés et la qualité des locataires sont les principaux facteurs de soutien pour générer des revenus réguliers indexés sur l'inflation.

Cependant le marché de l'immobilier commercial fait preuve d'une résilience différenciée en fonction des classes d'actifs et leur localisation. Le marché du bureau en Ile de France est la classe d'actif la plus touchée par la remontée des taux, les difficultés de financement auprès des banques et aussi par les changements d'usage des utilisateurs avec la consolidation du télétravail et le désir de revenir au cœur des grandes agglomérations. La localisation demeure donc plus que jamais le critère essentiel à la fois pour les utilisateurs et les investisseurs. Les commerces, les résidences gérées affichent quant à eux des taux de rendement relativement élevés après avoir été fortement impactés ces dernières années par le e-commerce et la crise sanitaire. Ces actifs sont aujourd'hui mieux préparés à la situation actuelle et les investisseurs se repositionnent progressivement sur cette typologie d'actifs et notamment sur les commerces de proximité.

Concernant les valorisations, l'évolution des taux va remettre en cause à court terme mais de manière différenciée la valorisation de toutes les classes d'actifs et les primes de risques associées. L'immobilier ne sera pas épargné mais à des degrés divers selon sa nature, son occupation et sa localisation. L'immobilier de bureau sera le segment le plus touché ... mais ces ajustements de valeurs seront conjoncturels et n'empêcheront pas les loyers de progresser.

Dans ce contexte mouvementé, votre SCPI présente des facteurs de stabilité dans ses résultats et dans sa distribution.

Les résultats de votre SCPI CAPIFORCE ont permis le maintien d'une distribution de 3,84€ par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 conduisant à une **distribution de 7,68€ par part sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 en hausse par rapport au 6,86€ du 1<sup>er</sup> semestre 2022.**

Le taux d'occupation financier (TOF) atteint 97,3% et le taux d'encaissement est supérieur à 98 % démontrant la bonne solvabilité de vos locataires et la proximité de nos équipes de gestion pour les accompagner.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI malgré un contexte chahuté.

La demande de visa permettant une augmentation de capital est en cours d'instruction auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un très bel été 2023. ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## Chiffres clés



**122,9 M€**  
Valeur HD du  
patrimoine  
au 30.06.2023



**3 339**  
associés  
au 30.06.2023



**3,84 €**  
dividende  
2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**8,93 %**  
taux de distribution  
au 31.12.2022



**281,79 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2022

### Réouverture du marché secondaire

**Nous avons le plaisir de vous informer de la réouverture du marché secondaire de la SCPI CAPIFORCE à compter du 1er août 2023.**

A titre indicatif, nous vous rappelons que la valeur de reconstitution de la SCPI CAPIFORCE au 31 décembre 2022 est de 330,43€ par part.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	94
Surface	55 448 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	147
Loyers quittancés (HT/an)	8,4 M€

# Situation locative du semestre



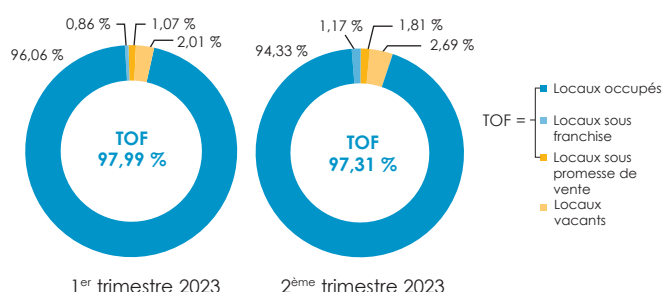
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
275 boulevard Marcel Paul - 44800 SAINT HERBLAIN	225	Bureaux	01/06/2023
1 avenue de Tavel - 30133 LES ANGLÉS	56	Commerce	17/01/2023
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>41 100</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
11 - 15 avenue André Roussin - 13016 MARSEILLE	360	Commerce	01/02/2023
81 boulevard Malesherbes - 75008 PARIS	88	Commerce	27/06/2023
13 bis rue Saint Maur - 75011 PARIS	80	Commerce	01/02/2023
80-84 route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	28	Commerce	16/06/2023
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>137 884 €</b>	

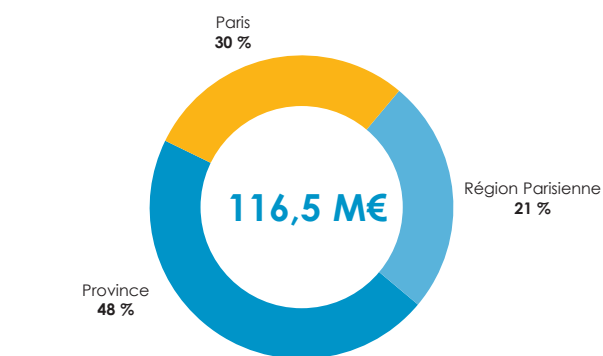
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



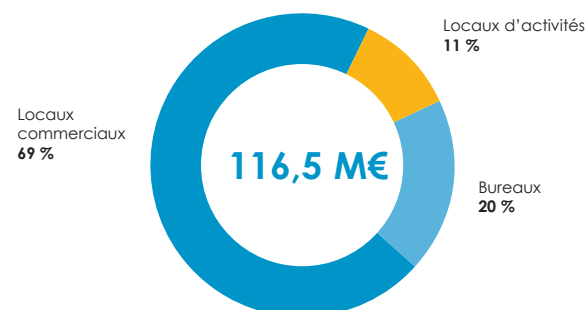
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 30.06.2023)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été réalisé au cours du semestre. Votre SCPI poursuit l'étude de nouvelles opportunités.

### Arbitrages

Votre SCPI a vendu sa quote-part de 35 % dans le centre commercial des Hauts de Clamart (92) au prix de 5,74 M€. Par ailleurs, la promesse de vente a été signée au profit d'un promoteur national en vue de céder le site de Tourcoing (59) a été prorogée jusque fin 2024 en échange de garanties complémentaires.



Rue des Boulangers à COLMAR (68)



# Distribution des Revenus

## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2023	RAPPEL 2022
1 <sup>er</sup> trimestre	24 avril 2023	3,84 € /part	3,30 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	24 juillet 2023	3,84 € /part	3,56 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 octobre 2023	-	8,89 € /part(*)
4 <sup>ème</sup> trimestre	25 janvier 2024	-	4,25 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>7,68 € /part</b>	<b>20,00 € /part</b>

\* dont 5,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées versés aux Associés de CAPIFORCE PIERRE avant fusion.

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2022 (source IEIF)	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	+ 7,15 %

### Taux de distribution de Capiforce

Au 31.12	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende en € (*)	15,84	15,84	13,63	15,00	20,00
dont % des revenus non récurrents	27,3%	0,0%	29,3%	6,7%	25%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 en € (**)	299,07	266,10	247,68	247,68	223,95
TDVM / Taux de distribution (***) (****)	5,30%	5,95%	5,50%	6,06%	8,93%

\* Avant prélèvement.

\*\* Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

\*\*\* Le taux de distribution, anciennement Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM), est la division :  
• du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées);

• par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 (frais et droits inclus au 01.01).

\*\*\*\* Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution.



Place Aimé Césaire à CLAMART (92)

## Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché secondaire

DATE DE CONFRONTATION	PARTS ÉCHANGÉES	PRIX D'EXÉCUTION (HORS FRAIS)	PRIX ACQUÉREUR (FRAIS INCLUS)
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	-	-	-
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

## Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

DATE	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2023
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131
Montant du capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

**Réouverture du marché  
le 01/08/2023**

Judi 31 août 2023  
Vendredi 29 septembre 2023

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement. En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée à la veille (à 12 heures) la date de la confrontation.

### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial : 01 49 97 56 54**  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés : 01 49 97 56 80**  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

# Informations

## Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI CAPIFORCE PIERRE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

**Pour les associés porteurs de part depuis moins de 5 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

**Pour les associés porteurs de part depuis au moins 5 ans :** Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 2 % HT, soit 2,4 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatif d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre

## Informations générales

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de CAPIFORCE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 29 juin 2023.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 93,26% à 98,82%).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur huit (8) associés, dont les candidatures ont été recevables conformément à l'article 21.2 des statuts en vigueur, se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années,

1- ont été reconduits les mandats des membres suivants sortants, à savoir :

- Madame Hélène KARSENTY ;
- Monsieur Vincent DEFREY ;
- Monsieur Jean-Yves DAVID ;
- Monsieur Xavier-Charles NICOLAS ;
- Monsieur Henri TIESSEN ;

d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de CAPIFORCEPIERRE (BRED, IBAN: FR76 1010 7001 4700 0140 4526 713, BIC: BREDFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

### Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la transaction jusqu'à la date de confrontation.

### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Pour les associés porteurs de part depuis moins de 5 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 5 % HT, soit 6 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part.
- **Pour les associés porteurs de part depuis au moins 5 ans :** Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire : Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, une commission de cession de 2 % HT, soit 2,4 % TTC calculée sur le prix d'exécution de la part.
- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

• vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

- Monsieur André SUTEAU ;
- Madame Fanchon MARQUET ;
- 2- a été élu un (1) associé, à savoir :
- la SAS LINGUET 1898.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 12 juillet 2023.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 85,60% à 86,45%).

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Messieurs Philippe CASTAGNET, Christian DESMAREST, Xavier ELBEL et Gérard SEVIGNAC pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.

## Communication de votre Conseil de Surveillance De la SCPI CAPIFORCE ---Réservée aux associés\*---

*En accompagnement du Bulletin du 2ème trimestre 2023 de Fiducial Gérance*

*Si vous souhaitez être informés régulièrement des actualités de votre SCPI, n'oubliez pas de communiquer votre messagerie sur : [presidencecs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencecs.capiforce@gmail.com)*

Chère coassociée, Cher coassocié,

Le dernier rapport d'activité détaillé date de fin juin 2023 et portait sur la clôture du 2e trimestre 2023. **Il en ressort les éléments significatifs suivants :**

### **PROGRAMME ARBITRAGE :**

**TOURCOING (59)**-Surface utile : 3425 m2-

Prix obtenu : confidentiel- Négociation en cours sur les conditions d'un avenant de la prorogation de la promesse-

### **CLAMART :**

Indivision Capiforce Pierre (35 %) / Ficommerce (65 %).

Valeur comptable : 7 010 900 € - date achat mai 2011.

Expertise 31/12/2022 : 5 855 k€

Prix de vente amiable (Mairie a remonté son prix de 5.500 à 5.740 k€ signature le 29 juin 2023)

### **TRIGNAC (MIDAS)**

Proposition d'arbitrage – local de 268 m2 – prix d'acquisition 85 k€

Travaux nécessaires : 100 k€ minimum (toiture amiantée, etc....) soit plus de 50 % de la valeur vénale.

Discussions en cours avec la mairie (annexion voirie, acquisition maison mitoyenne)

Contexte favorable à une vente amiable (intérêt du locataire pour acquérir ses murs)

### **LES ANGLÉS :**

Locaux commerciaux de 3 034 m2

Cellules commerciales au sein d'une galerie commerciale dont le propriétaire est l'enseigne Leclerc (copropriété)

Courrier d'intérêt d'acquisition des locaux (sans prix) adressé par le notaire de Leclerc.

Engagement de confidentialité demandé (état locatif....)

Contexte favorable à une vente opportuniste.

Le Conseil attend le résultat des préconisations de vente

### **RAMBOUILLET :**

Projet d'extension du lot ALDI pour 658 m2.

Vente à terme (18 mois) **représentant un investissement de 1 350 k€ HT.**

2 locataires sur ce site : Auchan (1 912 m2) et Aldi (1 020 m2)

Départ annoncé d'Auchan en 2024 suite au COR délivré par Peref et aux négociations infructueuses à ce jour concernant le montant du loyer de renouvellement.

ALDI en tacite reconduction a confirmé son besoin de surface supplémentaire, la solution du déménagement d'Aldi dans les locaux d'Auchan est à l'étude

### **CHERBOURG (50) rue de la Saline**

Local commercial de 926 m2-- Travaux estimés à CT : 150 k€ (remis en état du bâtiment, mise aux normes électriques, étanchéité soit plus de 40 % de la valeur vénale

Offre spontanée du franchisé Midas pour acquérir ses murs au prix de 350 k€ (ne souhaite pas renouveler son bail sans réalisation des travaux)

Position d'accepter l'offre.

**Taux d'occupation financier :**

1<sup>er</sup> trimestre 2023 : 97.99 % excellent !

**Libérations au 31/05/2023** : 440 m2 libérés – montant total loyer annuel 69 233 € -  
Impact 2023 : 61.910 €

**Relocation au 31/05/2023** : 56 m2 – montant total loyer annuel : 14 100 € -  
Impact 2023 : 14.100 €

**Locaux vacants au 31/05/2023** Surface : 5 353 m2 – loyer annuel HT : 448 595 €  
Tourcoing - 3425 m2 – sous promesse de vente  
Paris 13 bis rue Saint Maur : loyer annuel 21.920 €  
Les Angles : 6 locaux pour 419m2 loyers annuels 104.750€  
Marseille : 2 locaux pour 689m2 loyers annuels 96.460€  
Boulogne sur Mer – surface 218 m2 – loyer annuel 35.098 €  
Saint Herblain - surface 225 m2 – loyer annuel 29.250 €

**Congés recus pour 2023**

Clichy : surface 108 m2 – loyer 35 k€ - congé au 31/08/2023  
Les Angles : surface 67 m2 – loyer 22 k€ - congé au 01/07/2023  
Paris 11<sup>ème</sup> – surface 80 m2 – loyer 26 k€ - expulsion – libération au 14/04/2023  
Saint Herblain : surface 450 m2 – loyer 61 k€ - congé au 31/10/2023  
Saint Herblain : surface 225 m2 – loyer 31 k€ - congé au 30/09/2023

**Résultat net comptable annualisé** du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 autour de 16€/part

**Rappel** : Un crédit in fine doit être remboursé fin septembre 2023 pour 3,4 M€ les ventes permettront le remboursement sans qu'il soit utile de le transformer en crédit basique, les taux sont trop élevés en ce moment.

La ligne de Trésorerie de 10M€ au taux précédent de 1.1% (calculée avec un Euribor négatif) était intéressante ; elle a été utilisée pour acheter les 4 messageries. Désormais celle-ci devient chère. Tout est étudié actuellement.

Dans le même temps, le conseil attend des propositions d'investissements

**ADDITIF IMPORTANT**

**L'AMF aurait demandé aux sociétés de gestion gérant des SCPI à Capital variable de revoir leurs expertises plus fréquemment d'où certaines chutes importantes de la valeur des parts de retrait (pas de marché secondaire) par des gérances. Nous ne sommes pas concernés puisque CAPIFORCE est à Capital fixe et nos expertises ont été revues « exceptionnellement » en avril 2023 sur demande de notre Commissaire aux Comptes qui estimait, fort justement, qu'au 31 décembre date de l'arrêté de notre bilan, les nôtres dataient de septembre pour évaluation de la fusion et nécessitaient, vu la situation économique une révision. Merci à elle pour sa rigueur !**

**Nous avons des expertises à jour, c'est-à-dire des valeurs de part réelles : celles votées en Assemblée Générale du 29 juin 2023.**

Avec nos sentiments dévoués, nous vous souhaitons un bel été  
Pour le Conseil de Surveillance, le 2 août 2023.

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance,*  
**@-Mail : [presidencecs.capiforce@gmail.com](mailto:presidencecs.capiforce@gmail.com)**

\* Cette communication est réservée aux seuls associés, toute reproduction, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, est interdite sans l'autorisation préalable du Conseil.