

# CAPIFORCE

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de placement Immobilier

# Editorial

Chers Associés,

Après une année 2023 inédite en termes de hausse de taux d'intérêt afin d'endiguer la résurgence de l'inflation, les SCPI ont été relativement discrètes au cours du premier trimestre 2024 avec moins de 15 transactions enregistrées. Il convient de noter que les actions de la Banque Centrale Européenne (BCE) portent enfin leurs effets : la baisse de l'inflation conjuguée à la détente des taux obligataires apporte dorénavant plus de visibilité aux investisseurs. La croissance 2024 devrait être tirée par la consommation des ménages, mais également par des conditions monétaires et financières plus favorables pour les acteurs. Un point de vigilance devra néanmoins être porté sur le niveau de défaillances d'entreprises historiquement élevé.

Les ajustements des valeurs des actifs immobiliers constatés en 2023 via les décompressions de taux de rendement ont permis de redonner de l'attractivité aux actifs immobiliers, quand bien même les investisseurs intéressés demeurent très sélectifs sur le choix des actifs. Les valeurs semblent avoir retrouvé progressivement leur point d'équilibre et une stabilisation des taux prime dans son ensemble est constatée sur le trimestre écoulé. La prime de risque représentant la rémunération du risque immobilier par rapport au taux sans risque s'est progressivement reconstituée et s'établit aujourd'hui à environ 150bps. Cette dynamique de stabilisation des taux devrait se confirmer au second trimestre 2024.

Concernant les bureaux, la recherche de centralité reste de mise par les investisseurs. Le marché est aujourd'hui en pleine mutation et de fortes disparités persistent et s'accroissent en fonction de la localisation de l'actif devant disposer d'une profondeur de marché. Les actifs de commerces en centres-villes affichent quant à eux un taux de fréquentation en forte hausse. L'attractivité des retail parks perdure auprès des enseignes, notamment celles des retailers discount compte tenu d'un positionnement de loyers inférieurs à celui des centres commerciaux. Cela confirme l'appétit des investisseurs pour des biens disposant d'une zone de chalandise établie couvrant des enseignes en phase avec les nouveaux modes de consommation.

Les résultats de la SCPI CAPIFORCE ont permis une distribution de 3,60€ par part au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Pour mémoire, le taux de distribution 2023 s'est établi à 6,81 %.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 97 % au T1-2024. Le taux d'encaissement s'établit à 100 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

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

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nous vous rappelons que l'investissement dans la SCPI comporte certains risques, tels que décrits dans le Document d'Information Clé (DIC) et la note d'information de la SCPI, dont notamment les risques de perte en capital, de liquidité et de variabilité des revenus.

## Chiffres clés

Capitalisation	83,6 M €
Associés	3 336
Dividende 1T 2024	3,60 €
Taux de distribution 2023	6,81 %
Prix d'exécution hors frais au 29.03.2024	199,80 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2023 <sup>(1)</sup>	262,19 €

Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023 <sup>(1)</sup>	306,91 €
---	----------

<sup>(1)</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Annuelle.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	92
Surfaces	54 339 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	174
Loyers quittancés (HT/an)	8,2 M €

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

20 Rue Caulaincourt PARIS (18<sup>ème</sup>)

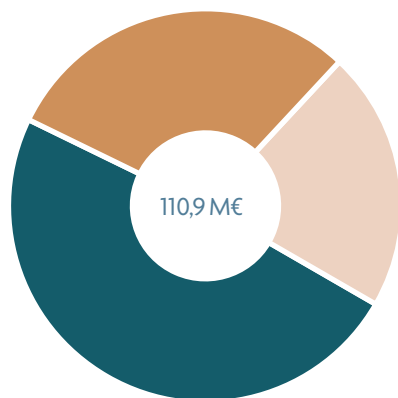




167 Av. Gambetta PARIS (20<sup>ème</sup>)

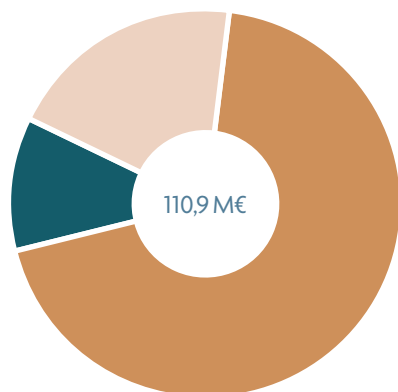
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2024



Répartition géographique

- Régions : **48,87 %**
- Ile-de-France : **21,06 %**
- Paris : **30,07 %**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **69,81 %**
- Bureaux : **19,14 %**
- Locaux mixtes, activités et divers : **11,05 %**

## Investissements / Arbitrages

### Investissements

Aucun nouvel investissement n'a été effectué au cours du trimestre.

### Arbitrages

Deux actifs secondaires ont été cédés au cours du trimestre, situés l'un à Cherbourg (50) et l'autre à Mantes-la-Jolie (78) pour un prix total de 775 K€, significativement supérieur à la dernière valeur d'expertise, mais inférieur à la VNC du fait d'un prix d'acquisition très élevé pour les locaux de Mantes-la-Jolie.

Un autre actif est actuellement sous promesse de vente. Il s'agit du site de Tourcoing (59), objet d'une opération de promotion, dont la réitération est prévue mi-2024.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	3,60 € / part	3,84 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre			3,84 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre			3,50 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre			4,00 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>3,60 € / part</b>	<b>15,18 € / part</b>

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
21/23 Rue Adolphe Thiers - 62200 BOULOGNE SUR MER	218	Commerce	01/03/2024
1 Av. de Tavel - 30133 LES ANGLÉS	138	Commerce	08/01/2024
1 Av. de Tavel - 30133 LES ANGLÉS	28	Commerce	05/01/2024

**Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an**

**65 500**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
4 Rue Gambetta - 78200 MANTES-LA-JOLIE	183	Commerce	28/03/2024
82/84 Bd des Batignolles - 75017 PARIS	105	Commerce	01/02/2024
5 Rue de la Saline - 50100 CHERBOURG	926	Commerce	30/01/2024
275 Bd Marcel Paul - 44800 SAINT HERBLAIN	450	Bureaux	31/12/2023

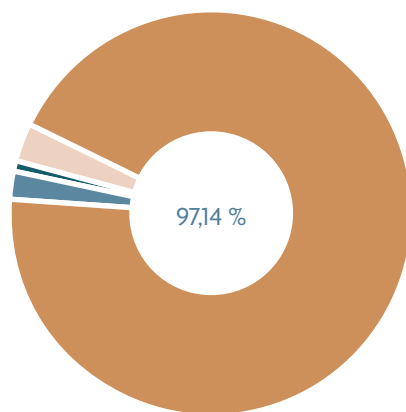
**Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an**

**195 885**



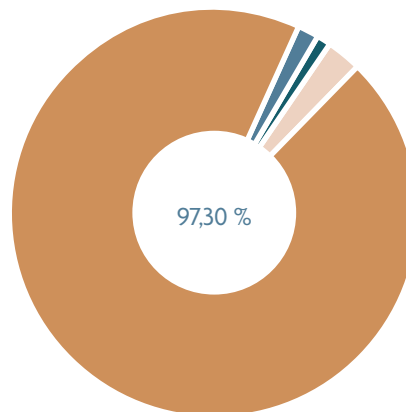
1 - 3 Rue de Trétagne PARIS (18<sup>ème</sup>)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



4<sup>ème</sup> trimestre 2023

- Locaux occupés : **94,01%**
- Locaux sous franchise : **2,11%**
- Locaux sous promesse de vente : **1,01%**
- Locaux vacants : **2,87%**



1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **94,71%**
- Locaux sous franchise : **1,55%**
- Locaux sous promesse de vente : **1,04%**
- Locaux vacants : **2,70%**

\* 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.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	15,84	13,63	15,00	20,00	15,18
dont % des revenus non récurrents	0,00%	29,34%	6,67%	25,00%	0,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(2)</sup>	266,10	247,68	247,68	223,95	222,77
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	5,95%	5,50%	6,06%	8,93% <sup>(4)</sup>	6,81%

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. A partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.

<sup>(4)</sup> Intégrant 5,00 € de plus-value dégagée lors des arbitrages versés avant fusion.

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF **+8,06 %**

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.01.2024	407	204,84	227,37
29.02.2024	342	204,84	227,37
29.03.2024	513	199,80	221,78
<b>Total</b>	<b>1 262 parts</b>	<b>203,16</b>	<b>225,50</b>

6 629 parts en attente de retrait au 31 mars 2024.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023	31.03.2024
Nombre de parts	377 131	377 131	377 131	377 131
Capital nominal	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €	57 701 043 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 30 avril 2024

Vendredi 31 mai 2024

Vendredi 28 juin 2024

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 la veille (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

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
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, 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, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre 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 CAPIFORCE (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.

#### Photo couverture :

19 Rue de Washington PARIS (8<sup>ème</sup>)

### 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.

## Information 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 associées

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 :
  1. 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).
  2. 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.**

## 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 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.

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. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Assemblée Générale 2024

L'assemblée générale de la SCPI CAPIFORCE se déroulera à l'Immeuble Ellipse – 41 Gambetta à COUBEVOIE (92400) le **vendredi 28 juin 2024 à 10h00.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai/début juin 2024.**

A toute fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

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

## Communication de votre Conseil de Surveillance

De la SCPI CAPIFORCE ---Réservée aux associés\*---

En accompagnement du Bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 de Fiducial Gérance

\* 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.

Chers coassociés,

Le dernier rapport d'activité détaillé daté de MARS 2024 et portait sur la clôture du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. **Il en ressort les éléments significatifs suivants :**

### **PROGRAMME ARBITRAGE :**

#### **Arbitrages réalisés 2023**

##### **CLAMART :**

Indivision Capiforce (35 %) / Ficommerce (65 %)  
Surface : 2 838 m<sup>2</sup> QP Capiforce  
Valeur comptable : 2 453K€ - date achat mai 2011.  
VNC fusion 30/09/2022 : 6 093K€ (QP Capiforce)  
Expertise 31/12/2022 : 5 855 k€ (QP Capiforce)  
Prix de vente amiable : 5 740 k€ (QP Capiforce)  
Vente signée le 29 juin 2023

#### **Arbitrages réalisés 2024**

##### **Cherbourg :**

Surface utile : 926 m<sup>2</sup>---VNC : 330 k€---Expertise 31/12/2023 : 320 K€  
Vendu le 30/01/2024

#### **Arbitrages prévisionnels 2024**

##### **TOURCOING (59) Rue de Lille**

Surface utile : 3425 m<sup>2</sup> --VNC : 383 K€ --Expertise 2022 : 1 200 K€  
Promesse de vente prorogée jusqu'au 30/06/2024 :

##### **MANTES LA JOLIE – rue Gambetta**

Boutique de 183 m<sup>2</sup> – prix d'acquisition 897 k€ - loyer annuel 40 € – Expertise 31/12/2022 : 380 K€ -Promesse signée, réitération prévue le 28 mars 2024.

##### **VOISINS LE BRETONNEUX – rue des Tilleuls**

Surface utile: 708 m<sup>2</sup> (+ 46 parkings) - VNC 504 K€ - Expertise 31/12/2023: 955 K€  
Offre reçue, négociation acquéreur en cours – promesse 1er trimestre 2024.

##### **TRIGNAC – route de Nantes**

Surface utile : 268 m<sup>2</sup>---VNC : 187 K€---Expertise 31/12/2023 : 185 K€---Vente 220 K€  
Offre reçue – due diligence en cours acquéreur en cours---La mairie le visite début avril – risque de préemption

#### **4 Investissement étudiés**

**RONCQ :** local activité –avis du Conseil prix trop haut-rendement insuffisant

**LE MANS :** Commerce

**LYON :** commerce

**NICE :** Commerce

Pour les 3 dernières propositions Avis favorable du Conseil le 3 avril avec des remarques.

## **Taux d'occupation financier :**

1<sup>er</sup> trimestre 2024 : 97.30 % excellent !

## **MARCHE DES PARTS AU 31/12/2023**

- Il y a 5 185 parts en attente au 31 décembre 2023 soit 1,37 % du total
- Le nombre de parts en attente au 26 mars 2024 est de 6 509 parts pour 71 associés  
A noter 1 seul associé vend ses 1528 parts

**Libérations au 31/12/2023** : 776 m2 libérés- loyer annuel 211K€- impact 2023 : 125K€.

**Relocation au 31/12/2023** : 1032 m2 reloués – loyer annuel : 227K€ - impact 2023 : 29K€

**Locaux vacants au 31/12/2023** : 4 760 m2 – loyer annuel HT : 406 635 €

**TOURCOING** -3425 m2-date de sortie 30/06/2020 – loyer annuel HT 126 467 € -sous promesse

**Paris 8<sup>ème</sup>** – 81 bd Malesherbes – 88 m2 sortie 27/06/2023 --loyer annuel 47 K€ - reloué salon de coiffure 04/12/2023 – 3 mois de franchise

**Paris 7<sup>ème</sup>** – 5 rue Augereau - 45 m2 -sortie 11/07/2023 – loyer annuel 25K€ -reloué ALAYA Beauté – 2 mois de franchise

### **Les Angles :**

67 m2 -sortie 17/10/2023 – loyer annuel 16K€

70 m2 -sortie 30/8/2018 – loyer annuel 17.5K€

138 m2 -sortie 3/6/2020 – loyer annuel 34.5K€

18 m2 – sortie 18/2/2019 – loyer annuel 4.5K€

28 m2 -sortie 31/12/2015 – loyer annuel 7K€- crêperie – problème eau et Edf

### **Marseille :**

360 m2 -sortie 31/12/2022 –loyer annuel 50.4K€

303 m2 -sortie 31/10/2013 –loyer annuel 48.K€

**Boulogne sur Mer** -218 m2 -sortie 24/9/2020 –loyer annuel 35K€--  
reloué au 1/03/2024 avec loyer annuel 24K€- 3 mois de franchise.

## **CONGES RECUS POUR 2024 DEDUCTION DES LOCAUX RELOUES**

**UNIONEXPERTS** Saint Herblain : 450 m2 – loyer 61 k€ - congé au 31/12/2023

**COMFLUENCE** Paris : 303 m2 – loyer 164 k€ - congé au 14/11/2024.

**ZEDI BOUTIQUE** Paris : 93 m2 – loyer 75 k€ - congé au 30/04/2024

**FR2A** Paris : 105 m2 – loyer 50 k€ - résiliation judiciaire au 01/02/2024

**GRAIN DE FEUILLES** Les Angles – 58 m2 – loyer 15 k€ - congé au 14/06/2024

**MONTANT TOTAL DES TRAVAUX PAYES AU 31 DECEMBRE 2023** =2 194 K€

**Taux annuel d'encaissement 2023** : 95.68 %

**Evaluation des expertises à périmètre constant** :-6.1%

**Dividendes versés** T1 et T2/2023 : 3.84 €--T3 : 3.50 €--T4 : 4 € soit : 15.18 €/ part.

**Résultat net comptable autour de 15,61€**

Avec nos sentiments dévoués,

Pour le Conseil de Surveillance, le 22 mai 2024

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.