

CONVOCATIONS

ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

CAPIFORCE PIERRE

Société civile de placement immobilier à capital variable
Capital social : 28 133 334 €.
8 rue Auber, 75009 Paris
317 287 019 R.C.S Paris

Avis de convocation

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE sont convoqués en assemblée générale mixte le 11 juin 2014 à 14h30 au siège de la société, 8 rue Auber, Paris 9^{ème}, avec l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

Résolutions à titre ordinaire

1. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
2. Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
3. Affectation des résultats ;
4. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
5. Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine.
6. Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts.
7. Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts relais.
8. Approbation du versement d'une commission de gestion supplémentaire à la société de gestion.
9. Autorisation donnée à la Société de Gestion de verser aux associés un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cession d'immeubles.

Résolutions à titre extraordinaire

10. Modification de l'article 1 des statuts «Forme» ;
11. Modification de l'article 2 des statuts « Objet » ;
12. Modification de l'article 8 des statuts « Modalités des augmentations de capital » ;
13. Il est ajouté un paragraphe à l'article 13.1 des statuts « les parts sont librement cessibles entre associés » ;
14. Il est ajouté un 4^{ème} alinéa à l'article 13.2 des statuts « Traitement des ordres d'achat et de vente » ;
15. Modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 16 statuts « la société de gestion » ;
16. Modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 17 statuts « Désignation société de gestion »
17. Modification de l'alinéa 1^{er} de l'article 19 des statuts « Signature sociale-Délégation de pouvoirs » ;
18. Modification de l'article 20 des statuts « Rémunération de la société de gestion »
19. Modification du paragraphe b) « nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance » ;
20. Il est ajouté un nouvel alinéa au paragraphe b) « Nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance » ;
21. Modification du paragraphe f) « Pouvoirs du conseil de surveillance » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »
22. Modification de l'intitulé de l'article 22 des statuts «Commissaires aux comptes » ;
23. Il est ajouté un 2^{ème} paragraphe à l'article 22 des statuts «Commissaires aux comptes »
24. Modification de l'article 23 des statuts « Expertise immobilière »
25. Modification de l'article 27 des statuts « Assemblée générale ordinaire »
26. Il est ajouté 2 alinéas à la fin de l'article 29 des statuts « Informations des associés » ;

Résolutions à titre ordinaire

27. Nomination de 8 membres du Conseil de Surveillance ;
28. Nomination d'un Commissaire aux comptes et d'un Commissaire aux comptes suppléant ;
29. Pouvoir donné par l'Assemblée Générale à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire ;
30. Délégation de pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

Première Résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis.

Deuxième Résolution

L'assemblée générale prend acte du rapport spécial établi par les Commissaires aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Troisième Résolution

L'assemblée générale approuve l'affectation et la répartition du résultat comme suit :

Bénéfice de l'exercice	2 892 314 €
Report à nouveau en début d'exercice	1 126 795 €
Total distribuable	4 019 109 €
Dividendes distribués	2 890 635 €
Report à nouveau en fin d'exercice	1 128 474 €

En conséquence, le dividende unitaire sur l'année revenant à chacune des parts en pleine jouissance est arrêté à 15,72 € dont 0,60 € à titre complémentaire versé lors du paiement du quatrième acompte sur dividende.

Quatrième Résolution

L'assemblée générale prend acte telle qu'elle est déterminée par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

La valeur comptable	35 566 679 € soit 193 € par part
La valeur de réalisation	48 719 807 € soit 265 € par part
La valeur de reconstitution	55 898 932 € soit 304 € par part

Cinquième Résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion après accord du conseil de surveillance à procéder à la vente, dans les conditions de délai et de pourcentage d'actifs fixés par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société. Ces opérations pourront se réaliser aux conditions et modalités arrêtées par la société de gestion. Elle rendra compte de ces opérations au conseil de surveillance.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

Sixième Résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts, après accord du conseil de surveillance ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20% de la valeur de réalisation de la SCPI. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Septième Résolution

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, après accord du conseil de surveillance, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 4 millions d'euros pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'Assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Huitième Résolution

Après avis favorable donné par le conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve le versement d'une commission de gestion supplémentaire de 37 K € à la société de gestion au titre de l'année de reprise, par cette dernière, de la gestion de la SCPI.

Neuvième Résolution

L'assemblée générale décide d'attribuer aux associés, le cas échéant, un dividende exceptionnel représentant les plus-values de cessions d'immeubles, la distribution étant faite au nu-propriétaire en cas de démembrement. L'assemblée donne tous pouvoirs à la société de gestion pour procéder à cette distribution sous déduction des sommes payées par la SCPI pour le compte des associés.

Du ressort de l'Assemblée Générale extraordinaire

Dixième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 1 «Forme» des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Il est formé par les présentes une Société Civile faisant offre au public et qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants, L.231-8 et suivants et les articles R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, par tous textes subséquents, ET par les présents statuts. »

Nouvelle rédaction :

«Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, du Code monétaire et financier, le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts. Les statuts ont été déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.»

Onzième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 2 « Objet » des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Pour les besoins de cette gestion elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, Elle peut en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Nouvelle rédaction :

« La société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel. »

Douzième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 8 des statuts « Modalités des augmentations de capital » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds. »

Nouvelle rédaction :

« Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés anciens participant à une augmentation de capital disposent d'un droit préférentiel de souscription durant le premier mois de la collecte des fonds.

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. La société de gestion demandera l'accord du conseil de surveillance pour tout nouvel associé relevant de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide d'ajouter un paragraphe à l'article 13.1 des statuts « les parts sont librement cessibles entre associés » comme suit :

« Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées, à quelque titre que ce soit, à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du conseil de surveillance.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (Demande d'Agrément).

Dans les deux mois qui suivent la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'a agréé pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, à la demande de la Société conformément à la loi.»

Quatorzième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide d'ajouter un 4^{ème} alinéa à l'article 13.2 des statuts « Traitements des ordres d'achats et de vente » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,

- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce deuxième cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs nécessaires et suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts libres de tous gages pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La Société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement. »

Nouvelle rédaction :

« Les ordres d'achat et de vente de parts sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des achats et des ventes, tenu au siège de la Société.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion visée à l'article 16 ci-après ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un accusé de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité. Notamment la Société pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion et l'accord du conseil de surveillance. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'alinéa premier de l'article 16 des statuts « La société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion désignée dans les statuts ou par l'Assemblée Générale Ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion, quelles que soient les modalités de sa désignation peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la même majorité. »

Nouvelle rédaction :

« ***La gérance des sociétés civiles de placement immobilier est assurée par une société de gestion de portefeuille nommée par l'Assemblée Générale Ordinaire à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. La société de gestion peut être révoquée par l'Assemblée Générale à la même majorité.*** »

Le reste de l'article demeure inchangé

Seizième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'alinéa premier de l'article 17 des statuts « Désignation de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Cette société de gestion est désignée pour un mandat de gestion de durée déterminée et fixée par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire en nombre d'années pleines à compter du début de l'exercice social qui fait suite à la date de désignation. Le mandat de gestion est renouvelable. »

Nouvelle rédaction :

« ***CAPIFORCE PIERRE est administrée par une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et désignée par l'Assemblée Générale Ordinaire.***

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

Dix-septième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 19 des statuts « Signature sociale – Délégation de pouvoirs » comme suit :

Ancienne rédaction :

« Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

Cependant, la société de gestion peut donner dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur, toutes délégations pour un ou plusieurs objets déterminés à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

Les délégataires et sous-traitants agissent sous l'entière responsabilité et le contrôle effectif de la société de gestion.

Elle peut notamment recourir à une ou plusieurs Sociétés pour l'acquisition des immeubles, la gestion des biens sociaux, la mise en place des services administratifs, financiers, comptables et commerciaux. »

Nouvelle rédaction :

« Seule la société de gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semblera, et sous sa responsabilité et son contrôle effectif, tous pouvoirs, pour un ou plusieurs objets déterminés, pour une durée limitée et dans le cadre de ceux qui lui sont attribués.

Dans ce cas, elle partage avec ses mandataires tout ou partie de ses rémunérations sans que lesdits mandataires puissent à un moment quelconque pouvoir se considérer comme des préposés de la Société, ni exercer d'action directe à l'encontre de ladite Société. »

Dix-huitième Résolution

L'Assemblée Générale statuant à titre extraordinaire décide de modifier l'article 20 des statuts « Rémunération de la société de gestion » comme suit :

Ancienne rédaction :

« a) Répartition des frais entre la Société et la société de gestion

« La société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architecte ou de bureau d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50% et les redevances diverses,
- les frais d'expertises immobilières,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la société.

b) Rémunération de la société de gestion

Pour les fonctions ci-après la société de gestion perçoit :

- pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement une rémunération égale à SEPT POUR CENT hors taxes du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des encaissements d'apports des associés.

- pour 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, la gérance percevra une rémunération égale à :
 - HUIT POUR CENT (8%) hors taxe des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés
 - TROIS POUR CENT (3%) hors taxe des produits financiers.

La société de gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la société de ses produits locatifs.

La société de gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui elle aurait conféré sous sa responsabilité, une activité pour les objets déterminés conformément au présent article par déduction sur les sommes lui revenant.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Honoraires sur réalisation de parts sociales – Pour les cessions de parts sociales, réalisées selon les modalités de l'article 13.2 supra, la Société de Gestion percevra de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux et les modalités sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour tous les autres transferts de parts, à savoir :

- cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, dans les formes du droit commun (article 13.3 supra),
- transmission par décès ou donation (article 13.4 supra),

La Société de Gestion percevra, pour couvrir les frais de dossier, une commission de transfert, d'un montant de 75€ TTC par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées. Cette somme pourra être modifiée par l'assemblée générale ordinaire des associés. »

Nouvelle réduction :

« a) Répartition des frais entre la Société et la société de gestion :

« - **La société de gestion** : supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement :

- les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études,
- les frais d'acquisition notamment les droits d'enregistrement, les honoraires des notaires,
- la rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires du Commissaire aux Comptes,
- les cotisations professionnelles dont les porteurs de parts sont représentés directement à plus de 50 %, et redevances diverses,
- les frais d'expertises immobilières,
- la rémunération du dépositaire.
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et Assemblées et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des immeubles, les travaux,
- les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles,
- et en général toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société,

b) La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivant :

- **Gestion** : la société de gestion perçoit définitivement, pour 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:

- 8% hors taxe des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés
- 3% hors taxe des produits financiers

- **Souscription** : La société de gestion perçoit pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une rémunération égale à 8 % hors taxes du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse.

- **Cessions de parts sur le marché secondaire** : Pour les cessions de parts sociales réalisées selon les modalités de l'article 13.2 des statuts (Marché secondaire des parts), la société de gestion perçoit de tout cessionnaire une commission de cession assise sur le montant de la transaction et fixée par l'assemblée générale ordinaire comme suit :

- *pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,*
 - *pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la société de gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.*
 - *Cette commission est à la charge de l'acquéreur.*
- *Commission sur mutation des parts : Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier 100 € TTC par dossier.*

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

Dix-neuvième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le paragraphe b) « nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Ancienne Rédaction :

Article 21 – Conseil de surveillance

b) Nomination

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de neuf associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la Société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six ans et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de plus de cinq mandats de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la Société, est réputé immédiatement démissionnaire.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du sixième exercice écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue. »

Nouvelle Rédaction :

b) Nomination

« Le Conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et de **huit associés au plus** choisis parmi les associés porteurs de parts depuis au moins trois ans détenant au moins cinquante parts et n'exerçant pas plus de deux mandats de membre du Conseil de surveillance dans des SCPI gérées par le même gérant que la Société.

Les membres du Conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire pour **une durée de trois (3) ans** et ils sont toujours rééligibles.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus la condition de détention minimum de cinquante parts, est réputé immédiatement démissionnaire.

Tout membre du Conseil de surveillance qui, en cours de mandat, vient à disposer de **plus de deux mandats** de membre du Conseil de surveillance dans les SCPI gérées par le même gérant que la Société, est réputé immédiatement démissionnaire.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes du **troisième exercice** écoulé depuis sa désignation, incluant l'exercice au cours duquel cette désignation est intervenue. »

Le reste de l'article reste inchangé

Vingtième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un nouvel alinéa au paragraphe b) « Nomination » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Il est ajouté un nouvel alinéa juste après l'alinéa suivant ; « Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée Générale, la société de gestion observe une stricte neutralité. »

« Dans l'organisation de leur nomination par l'assemblée Générale, la société de gestion observe une stricte neutralité.

Afin de tendre à respecter la loi sur la parité hommes-femmes du 27-1-2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et hommes au sein d'un conseil de surveillance. La composition du conseil de surveillance de Capiforce Pierre, essaiera dans la mesure du possible d'élire 4 hommes et 4 femmes.

Aussi seront élus, dans la mesure du possible, membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des 4 candidats hommes et 4 candidats femmes ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables émises par les associés présents ou ayant voté par correspondance jusqu'au moment de la constitution du bureau de l'assemblée générale. »

Vingt et unième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier le paragraphe f) « Pouvoirs du Conseil de Surveillance » de l'article 21 des statuts « Conseil de surveillance »

Ancienne Rédaction :

« Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,

- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après, le Conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

Dans le cadre des dispositions de l'article L.214-70 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du Conseil de surveillance :

- Souscription de contrats d'assurance au profit de la société.
- Candidatures au commissariat aux comptes.
- Candidatures à expertise immobilière.
- Conditions d'achats de biens immobiliers.
- Conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale.
- Conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale.
- Conditions de placement de la trésorerie disponible
- Rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. »

Nouvelle Rédaction :

« **Le Conseil de Surveillance a pour mission:**

- **d'assister la société de gestion,**
- **de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société,**
- **de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.**

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement des admission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Le Conseil de surveillance dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-après, le Conseil de surveillance dispose d'une rubrique dans le bulletin trimestriel d'information destiné aux associés.

Dans le cadre des dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du Conseil de surveillance :

- Souscription de contrats d'assurance au profit de la société.
- Candidatures au commissariat aux comptes.
- Candidatures à l'expert en évaluation externe
- Candidatures au mandat de dépositaire
- Conditions d'achats directs ou indirects de biens immobiliers y compris en l'état de futur achèvement, de terrains, de promotions immobilières directes ou indirectes. Toutes participations immobilières indirectes relevant de l'article R.214-156-I et R.214-156-II du COMOFI.
- Agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel, SCPI, OPCI
- Agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel.
- Conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale. en conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts.
- Conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale.
- Conditions de placement de la trésorerie disponible
- Rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres. »

Vingt deuxième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'intitulé de l'article 22 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

Ancienne Rédaction : « Article 22 - Commissaires aux Comptes »

Nouvelle Rédaction : « Article 22 - Commissaires aux Comptes et Dépositaire :

1) Commissaires aux Comptes.

Vingt-troisième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter un deuxième paragraphe à l'article 22 des statuts « commissaires aux comptes » comme suit :

Il est ajouté un deuxième paragraphe à l'article 22 :

2) Dépositaire :

La Société est tenue de désigner un dépositaire après accord du conseil de surveillance. Cette désignation est soumise à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés. La durée du mandat est proposée aux votes de l'AG et dépendra des conditions commerciales obtenues. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.

1°) missions du dépositaire :

Dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire veille :

- A ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- Et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- S'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;
- Exécute les instructions de la société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société ;

- S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- S'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au RG AMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la société.

2°) *Rémunération et responsabilité du dépositaire :*

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société. Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation, et la convention de dépositaire. »

Vingt-quatrième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 23 des statuts « Expertise immobilière » comme suit :

Ancienne Rédaction :

Article 23 – Expertise immobilière

« L'expert est nommé pour quatre ans par l'Assemblée Générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion. ... »

Nouvelle Rédaction :

Article 23 – Expert externe en évaluation

« L'expert externe en évaluation est nommé pour cinq(5) ans par l'Assemblée Générale après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature présentée par la société de gestion »

Le reste de l'article reste inchangé.

Vingt-cinquième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide de modifier l'article 27 des statuts « Assemblée Générale Ordinaire » comme suit :

Ancienne Rédaction :

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales et du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices. Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués ci-dessus.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Nouvelle Rédaction :

« Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes, les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués ci-dessus.

Elle désigne le dépositaire sur proposition de la société de gestion après accord du conseil de surveillance sur cette proposition

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférer seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. Elle prend les décisions visées à l'article 16 alinéa 1 des présents statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Cependant, tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés. »

Vingt-sixième Résolution

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, décide d'ajouter deux alinéas à la fin de l'article 29 des statuts « Informations des associés » comme suit :

Article 29 – Information des associés

« Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la société de gestion. »

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale »

Le reste de l'article reste inchangé.

Du ressort de l'Assemblée Générale ordinaire

Vingt-septième Résolution

L'Assemblée Générale constate que l'ensemble des mandats du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée. Vu les candidatures exprimées de :

- Madame Hélène KARSENTY
- Madame Françoise MARQUET
- Madame Dominique DEFREYN
- Monsieur Gérald SEVIGNAC
- Monsieur Xavier ELBEL
- Monsieur Gérard LAPLASSE
- Monsieur Jean-Yves DAVID
- La SCI PARISO représentée par Madame Marie-France VUILLIER
- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Georges PUIPIER

et le nombre de suffrages attribués à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les huit candidats suivants, pour une durée de trois ans :

leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016,
(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la dix-neuvième Résolution.)

Vingt-huitième Résolution

L'Assemblée Générale nomme la société ACA représentée par Monsieur Fabrice Huglin, en qualité de co-commissaire aux comptes titulaire et de nommer la société Pimpaneau et Associés en qualité de co-commissaire aux comptes suppléant, pour la même durée, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Vingt-neuvième Résolution

L'Assemblée Générale, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire qui sera nommé pour une durée de 4 ans, mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de ladite directive qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

(Cette résolution ne sera soumise au vote qu'en cas d'approbation de la vingt troisième Résolution.)

Trentième Résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.

1402576