

## CONVOCATIONS

### ASSEMBLÉES D'ACTIONNAIRES ET DE PORTEURS DE PARTS

#### ACTIPIERRE 3

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 65 501 190 Euros.  
Siège social : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS.  
381 201 268 R.C.S. PARIS.

#### Avis de convocation

Les associés de la SCPI ACTIPIERRE 3 sont convoqués en assemblée générale mixte le mercredi 11 juin 2014 à 15 heures 30 à l'Hôtel Bedford - Salon Villa lobos- 17 rue de l'Arcade - 75008 PARIS. A défaut de quorum, les associés sont informés que l'assemblée générale, sur seconde convocation, se tiendra le jeudi 19 juin 2014 à 15 heures 30 à l'Hôtel Napoléon - Salon Iéna – 38/40 avenue de Friedland - 75008 PARIS.

Les associés seront appelés à délibérer sur les ordres du jour suivants.

#### De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire :

I. Lecture :

- du rapport de la société de gestion
- du rapport du conseil de Surveillance
- des rapports du commissaire aux comptes

II. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

III. Quitus à donner à la société de gestion

IV. Approbation des conventions réglementées

V. Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution

VI. Affectation du résultat

VII. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement

VIII. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société et de percevoir une rémunération

IX. Pouvoirs en vue des formalités

X. Questions diverses

#### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :

I. Mise à jour réglementaire et modification subséquente des statuts

II. Pouvoirs aux fins de formalités

Les associés de la SCPI ACTIPIERRE 3 seront appelés à voter sur les projets de résolutions suivants.

#### De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire :

**PREMIERE RESOLUTION.** – L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

**DEUXIEME RESOLUTION.** — En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

**TROISIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

**QUATRIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| – valeur comptable :      | 80 095 055 euros, soit 186,48 euros pour une part,  |
| – valeur de réalisation : | 124 287 906 euros, soit 289,37 euros pour une part, |

– valeur de reconstitution : 146 946 563 euros, soit 342,12 euros pour une part.

**CINQUIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 306 273,42 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 588 554,58 euros, forme un revenu distribuable de 10 894 828,00 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

– à la distribution d'un dividende, une somme de : 7 791 420,24 euros,  
– report à nouveau, une somme de : 3 103 407,76 euros.

**SIXIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de dix millions d'euros (10 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de dix millions d'euros (10 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

**SEPTIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de Surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 3, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2014.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

– 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;  
– 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

**HUITIEME RESOLUTION.** — L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

#### **De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire :**

**PREMIERE RESOLUTION.** — L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

**DEUXIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de la directive AIFM et de la renumérotation du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) et de la recodification du Code monétaire et financier (COMOFI), décide de modifier l'article 1 des statuts comme suit :

#### **« ARTICLE 1 : FORME**

Il est formé par les présentes une Société Civile (S.C.P.I.) régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-1, L.214-24 à L.214-24-23 et R.214-143-1, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts. »

**TROISIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L.214-114 et L.214-115 du Code Monétaire et Financier relatif à l'objet social des SCPI, décide de préciser l'objet social de la Société et par conséquent de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

#### **« ARTICLE 2 : OBJET**

La S.C.P.I. a pour objet l'acquisition directe, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à 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. »

**QUATRIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée Générale, connaissance prise des modifications apportées par la Directive dite « AIFM » aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI décide de procéder aux modifications statutaires suivantes :

#### **ARTICLE 7 : AUGMENTATION – RÉDUCTION DU CAPITAL**

Le deuxième alinéa est remplacé par le suivant :

« Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

#### **ARTICLE 9 : TRANSMISSION DES PARTS**

##### **9.2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.**

Les références à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier sont remplacées par des références à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

#### **ARTICLE 10 : REPRESENTATION DES PARTS**

Le dernier alinéa relatif aux certificats nominatifs, n'étant plus d'actualité, est supprimé.

#### **ARTICLE 12 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

La référence à l'article L.214-55 du Code monétaire et financier est remplacée par la référence à l'article L.214-89 du Code monétaire et financier.

**CINQUIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise du changement de siège social par décision de la société de gestion de la SCPI, décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 14 des statuts relatif à la nomination de la société de gestion comme suit :

#### **« ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de quatre cent cinquante mille euros (450 000 €), dont le siège social est à PARIS 16<sup>ème</sup>, 43/47 avenue de la Grande Armée, enregistrée au répertoire SIREN sous le numéro 329 255 046 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, est désignée comme Société de Gestion statutaire de la société. »

**SIXIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise du processus interne d'acquisition, de l'article L.214-24-4 du COMOFI sur l'obligation pour les FIA de nommer un dépositaire, décide de modifier l'article 15 des statuts relatif aux *Attributions et pouvoirs de la société de gestion* comme suit :

**« ARTICLE 15 : ATTRIBUTION ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la S.C.P.I. et pour faire et autoriser tous actes relatifs à son objet.

Elle a notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- préparer et réaliser les augmentations de capital,
- rechercher des associés nouveaux,
- acquérir tous immeubles, conformément à l'objet social,
- administrer les biens de la S.C.P.I. et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- engager les dépenses générales d'administration et d'exploitation des immeubles et effectuer les approvisionnements de toutes sortes,
- faire ouvrir, au nom de la S.C.P.I., auprès de toutes banques ou établissements financiers, tous comptes de dépôts ou à terme, ou comptes courants postaux ; donner les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque ; créer, signer, accepter, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; signer toutes traites ou billets à ordre, obtenir toutes cautions bancaires pour la réalisation de l'objet social,
- faire et recevoir toute la correspondance de la S.C.P.I., se faire remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux fermant des valeurs déclarées, se faire remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste,
- contracter et signer toutes polices d'assurances aux conditions qu'elle avise,
- élire domicile où besoin sera, et décider du lieu du siège social dans les limites prévues à l'article 4,
- percevoir au nom de la S.C.P.I. les sommes qui lui sont dues et payer celles qu'elle doit,
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la S.C.P.I.,
- passer tous marchés et traités de quelque nature que ce soit,
- assurer la gestion des biens de la S.C.P.I. et donner en location, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle juge convenables tout ou partie des biens sociaux,
- consentir et accepter tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- procéder à toutes résiliations avec ou sans indemnités,
- faire tous travaux et réparations qu'elle juge utiles,
- autoriser toutes transactions, tous compromis, tous acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consentir toutes antériorités,
- **après avoir présenté les conditions de l'opération, acquérir ou céder tout bien immobilier, après avis préalable du Conseil de surveillance,**
- exercer toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- **nommer un dépositaire, après avis du Conseil de surveillance,**
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour,
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions,
- soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé,
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes, sans avoir préalablement consulté pour avis le Conseil de Surveillance et obtenu l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la S.C.P.I.,
- contracter, au nom de la S.C.P.I., des emprunts,
- les organes de gestion, de direction ou d'administration de la Société de Gestion ne peuvent au nom de celle-ci contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans les limites d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- le montant des emprunts ou des acquisitions payables à terme sont fixés annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire.

la Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Gérant, et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la S.C.P.I., sauf fautes, et n'est responsable que de son mandat.

**SEPTIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de l'article L.214-24-4 du COMOFI sur l'obligation pour les FIA de nommer un dépositaire, et de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier l'article 17 des statuts relatif aux *Frais de la Société et rémunération de la société de gestion* comme suit :

**ARTICLE 17 : FRAIS DE LA S.C.P.I. ET REMUNERATIONS DE LA SOCIETE DE GESTION**

Le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« La S.C.P.I. règle directement :

- les prix d'acquisition des immeubles ainsi que les frais, droits et honoraires de ces acquisitions,
- les honoraires d'intermédiaires,
- le montant des travaux d'aménagement y compris tous honoraires de syndic, d'architecte ou de bureaux d'études,
- les rémunérations et frais éventuels des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires des Commissaires aux comptes et Réviseurs comptables,
- les frais d'expertise immobilière,
- **la rémunération, et frais du Dépositaire,**
- tous les frais de gestion des immeubles comprenant notamment les frais de contentieux, les assurances, les impôts,
- les frais d'entretien des immeubles y compris les honoraires d'architecte ou bureaux d'études correspondant,
- la redevance à l'Autorité des marchés financiers ainsi que les frais de cotisations à l'Association Professionnelle des Société Civiles de Placement Immobilier,
- et en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, et plus généralement toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de la stricte administration de la S.C.P.I. »

Le c) du même article est remplacé par le paragraphe suivant :

« c) La Société de Gestion est rémunérée en outre de ses fonctions moyennant une commission :

— de cession de parts :

– si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 119,08 euros hors taxes, soit 142,90 euros taxes comprises au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 de l'indice des prix à la consommation) ;

– si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 9.2 des présents statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,5 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement).

— D'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

– **une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;**  
– **une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. »**

Dans le dernier alinéa de l'article, la référence à l'article L.214-76 du COMOFI est remplacée par la référence à l'article **L.214-106** du COMOFI.

Un nouvel article 20, relatif à la nomination et à la mission du dépositaire, rédigé comme suit est inséré :

## « Article 20 : DEPOSITAIRE

### 1. Nomination du Dépositaire

La société de gestion nomme un dépositaire unique.

### 2. Missions du dépositaire

Dans les conditions fixées par le Règlement général de l'autorité des marchés financiers, le dépositaire veille à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom lors de la souscription de parts de la SCPI aient été reçus.

De façon générale, le Dépositaire veille au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

Le dépositaire assure la garde des actifs de la SCPI.

Le dépositaire :

1° S'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;

2° S'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

3° Exécute les instructions de la SCPI ou de sa société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI

4° S'assure que, dans les opérations portant sur les actifs du FIA, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;

5° S'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI. »

**HUITIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, compte tenu de l'insertion d'un nouvel article 20 aux statuts, décide que les articles 20 à 30 des statuts, deviennent les articles 21 à 31 des statuts.

**NEUVIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale, connaissance prise de l'article R.214-137 du COMOFI, décide d'introduire après le deuxième alinéa de l'article 24 ancien des statuts relatif à la *Convocation* de l'assemblée générale, le paragraphe suivant:

### ARTICLE 25 : CONVOCATION

« Tout associé reçoit, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique la brochure contenant l'ensemble des documents légaux d'information.

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. »

**DIXIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI ACTIPIERRE 3 dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

**ONZIEME RESOLUTION.** — L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

1402364