FIDUCIAL GÉRANCE

Note d'information et statuts

Capiforce



L'investissement réalisé ne préjuge pas des investissements futurs

www.fiducial-gerance.fr

CAPIFORCE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales

Au capital social de 57 701 043 euros
317 287 019 RCS NANTERRE
ci-après désignée la «**SCPI**»

NOTE D'INFORMATION

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

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

Avertissement

Lorsque vous investissez dans une SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de la prise en compte des risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de Gestion est de huit (8) ans ;
- La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti ;
- Le placement étant investi dans des actifs immobiliers, il présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de sortie (délais, prix) peuvent ainsi varier de manière importante en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI ;
- La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
  - des dividendes potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des actifs immobiliers et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des actifs immobiliers, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement ;
  - du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier, du sous-jacent investi dans la SCPI pendant la durée du placement ou au moment de la revente des parts ou des actifs de la SCPI ;
  - de la durée du placement.
- En cas de recours à l'emprunt pour la souscription de parts de SCPI :
  - Le souscripteur ne doit pas tenir compte uniquement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
  - En cas de défaillance dans le cadre du remboursement du prêt consenti, les parts de SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte en capital ;
  - En cas de vente de parts de SCPI à un prix inférieur au prix d'acquisition, l'associé devra compenser la différence éventuelle existante entre le capital restant dû au titre de son emprunt et le montant issu de la vente de ses parts.
- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI CAPIFORCE est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite de 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 13 juin 2019, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette opération présente un caractère risqué : le montant du capital qui sera perçu par les associés lors de la liquidation de la SCPI sera subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI ;
- L'attention des associés est également attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle. Il est donc recommandé aux associés de la SCPI d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

Sommaire

Préambule ... page 5
Introduction ... page 6
1. Type de SCPI ... -
2. Renseignements sur les fondateurs et Historique de la SCPI et de sa Gestion ... -
3. Objectif et Politique d'investissement ... -
3.1 Historique de la composition du patrimoine avant fusion ... -
3.2 Composition du patrimoine de CAPIFORCE au 31 décembre 2022 ... page 7
3.3 Actualisation de la politique d'investissement ... -
4. Procédures pouvant être mises en oeuvre par la SCPI pour changer sa stratégie d'investissement ou sa politique d'investissement ... page 8
5. Responsabilité des associés ... -
6. Principaux facteurs de risques pour les investisseurs ... -
7. Procédure d'évaluation de la SCPI ... -
7.1 Actifs immobiliers à usage tertiaire, commercial ou industriel ... page 9
7.2 Cas particuliers ... -
8. Conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement ... -
Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts ... -
1. Autorisation de réouverture du capital social ... -
2. Composition du dossier de souscription ... -
3. Modalités de versement du montant des souscriptions ... page 10
3.1 Parts sociales ... -
3.2 Forme des parts ... -
3.3 Prime d'émission ... -
3.4 Valorisation des parts sociales ... -
4. Nombre minimum de parts à souscrire ... -
5. Pourcentage maximal de détention du capital social ... -
6. Lieux de souscription et de versement ... -
7. Jouissance des parts ... -
7.1 Jouissance des parts nouvelles : principe ... -
7.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion ... page 11
8. Conditions de souscription ... -
8.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions ... -
8.2 Modalités de calcul du prix de souscription ... -
9. Traitement équitable des investisseurs ... -
10. Agrément ... -
11. Restrictions à l'égard des « *U.S. Persons* » ... -
12. Obligations relatives à la Loi FATCA ... page 12
Chapitre 2 - Modalités de sortie ... -
1. Dispositions générales aux cessions ... -
1.1 Registre des transferts ... -
1.2 Pièces à envoyer à la SCPI ... -
1.3 Formulaire Modification/Annulation ... -
1.4 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus ... -
1.5 La SCPI ne garantit pas la revente des parts ... -
1.6 Droit d'enregistrement ... page 13
1.7 Délai de versement des fonds ... -
1.8 Clause d'agrément ... -
2. Registre des ordres d'achat et de vente ... -
2.1 Périodicité des prix d'exécution ... -
2.2 Mode de transmission des ordres ... -
2.3 Couverture des ordres ... page 14
2.4 Exécution des ordres ... -
2.5 Blocage du marché des parts ... -

2.6 Suspension du marché des parts ... -
3. Cession sans intervention de la Société de Gestion ... -
Chapitre 3 - Frais ... -
1. Commission de souscription de parts ... -
2. Commission de cession de parts ... -
2.1 Cession de parts sur le marché secondaire ... -
2.2 Cession de parts sans l'intervention de la Société de Gestion ... page 15
3. Commission de gestion ... -
4. Commission de Cession et/ou d'Acquisition d'actifs immobiliers ... -
5. Commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens ... -
Chapitre 4 - Fonctionnement de la SCPI ... page 16
1. Régime des assemblées générales des associés ... -
1.1 Convocation ... -
1.2 Présence et représentation ... -
1.3 Vote par correspondance ... -
1.4 Vote par voie électronique ... -
1.5 Quorum et scrutin ... -
1.6 Majorité ... -
1.7 Ordre du jour ... -
1.8 Consultation par correspondance ... -
1.9 Information des associés ... page 17
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les Provisions pour gros entretiens ... -
2.1 Répartition des bénéfices ... -
2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.) ... -
3. Conventions particulières ... -
4. Régime fiscal ... -
4.1 Avertissement ... -
4.2 Détermination du revenu imposable ... page 18
4.3 Acquittement de l'impôt ... page 19
4.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI) ... -
5. Modalités d'information ... page 20
5.1 Le rapport annuel ... -
5.2 Les bulletins périodiques d'informations ... -
5.3 Les informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF ... -
6. Démarchage et Publicité ... -
6.1 Démarchage ... -
6.2 Publicité ... -
Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la SCPI ... page 21
1. La SCPI ... -
1.1 Historique de la constitution du capital social ... page 22
1.2 Autorisation de réouverture du capital social ... -
2. Conseil de Surveillance de la SCPI ... -
2.1 Attributions ... -
2.2 Nombre de membres - Durée de leur mandat ... page 23
2.3 Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI ... -
2.4 Candidatures - Conditions d'éligibilité - Désignation - Renouvellement ... -
3. Autres acteurs ... -
3.1 Administration : Société de Gestion ... -
3.2 Dépositaire ... page 24
3.3 Commissaires aux Comptes ... -
3.4 Expert immobilier ... -
4. Information ... page 25
Statuts ... page 27

Préambule

La présente note d'information prend en compte les conséquences des modifications intervenues au niveau :

- de la Société de Gestion de la SCPI CAPIFORCE : la SCPI est gérée par FIDUCIAL Gérance depuis le 1er janvier 2021, date du transfert de la gestion de PAREF Gestion à FIDUCIAL Gérance (612 011 668 R.C.S. NANTERRE), décidé par les associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 septembre 2020 ;

- de la SCPI CAPIFORCE, issue de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE gérées par la même Société de Gestion. Ces SCPI à capital fixe détiennent des patrimoines comparables à usage tertiaire comportant une proportion importante et homogène de locaux commerciaux, de bureaux et de locaux d'activités. Ce rapprochement est devenu définitif depuis le 22 décembre 2022 par l'approbation de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE avec effet rétroactif au 1er janvier 2022 aux termes des Assemblées Générales Extraordinaires des associés ;

- des statuts de la SCPI CAPIFORCE en apportant les modifications ci-après :
  - la modification de la dénomination sociale suite à la réalisation de la fusion-absorption;
  - l'actualisation de l'objet social de la SCPI sur la base des dispositions du Code monétaire et financier;
  - l'actualisation du montant du capital social suite à la réalisation de la fusion-absorption et modification du montant du capital maximum statutaire dans le cadre du projet de réouverture du capital social;
  - l'actualisation des pouvoirs de la Société de Gestion;
  - la modification du taux des commissions perçues par la Société de Gestion ou de leurs modalités suite à la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et dans le cadre du projet de réouverture du capital social;
  - l'actualisation et précision relatives à la mission du Conseil de Surveillance, à sa composition, à sa consultation et à son rôle de surveillance de la Société de Gestion ainsi que d'information des associés;
  - des précisions apportées concernant les associés relatives à leur protection et/ou en raison de la modification des dispositions légales;
  - l'actualisation des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion dans le cadre de la réouverture du capital social;
  - une précision relative à l'assiette du droit de partage;
  - diverses modifications liées au changement de numérotation d'articles des codes, de précisions terminologiques ou juridiques.

- de l'autorisation de réouverture du capital social conformément aux clauses statutaires de délégation d'augmentation de capital stipulées aux articles 7 et 8 des statuts dont le montant du capital maximum statutaire a été porté de 90 000 000 euros à 250 000 000 euros ;

- de l'actualisation de la politique d'investissement initiale dans le cadre de la politique générale de développement de la SCPI ;

- de l'engagement de la SCPI CAPIFORCE dans une démarche éco-responsable visant à concilier la performance financière attendue avec les nouveaux enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance, en phase avec sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (partenaires, sous-traitants et clients). A cet effet, la Société de Gestion a défini une politique déclinant les principes de l'investissement responsable dans sa gestion et a établi une classification de ses fonds gérés selon les trois (3) catégories précisées aux articles 6, 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 (le « Règlement SFDR »).

1. TYPE DE SCPI

CAPIFORCE est une SCPI à capital fixe.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE DE LA SCPI ET DE SA GESTION

CAPITAL PIERRE 1, SCPI à capital fixe, a été créée en décembre 1982, à l'initiative de la société AUMFINANCE, société anonyme dont le siège social était fixé 72 bis, rue de Lourmel – Paris 15ème.

CAPITAL PIERRE 1

De septembre 1982 à juin 1995, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la société GERPIERRE.

Du 28 juin 1995 au 3 novembre 1998, la gestion de CAPITAL PIERRE 1 a été assurée par la société SOPROFINANCE – 50 rue Castagnary – 75015 Paris, nommée en remplacement de l'ancien gérant.

Par assemblée générale du 28 juin 1991, la SCPI a modifié ses statuts de façon à transformer la SCPI CAPITAL PIERRE 1 en SCPI à capital variable. CAPITAL PIERRE 1 est revenue au capital fixe par assemblée générale du 3 octobre 1994.

De l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 1998 à août 2007, la Société PARTENAIRES GERANCE SOPROFINANCE a assuré la gestion de la SCPI, en remplacement de la Société SOPROFINANCE.

Le 20 août 2007, la Société BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM), société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-07000031, en date du 1er juillet 2007 (précédemment société de gestion de SCPI agréée par la COB devenue AMF, le 17 janvier 1995, sous le numéro d'agrément SG-SCPI 95-01) au capital de 300.000 euros, dont le siège est 33, rue du Quatre Septembre à PARIS 2ème, est devenu le gérant statutaire de la SCPI.

CAPIFORCE PIERRE

La SCPI CAPIFORCE PIERRE résulte de la fusion-absorption par la SCPI CAPITAL PIERRE 1 de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE gérée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT – BNP PARIBAS REIM, décidée par les Assemblées Générales en date respectivement du 21 mai 2007 et du 1er juin 2007, avec effet au 1er janvier 2007.

Depuis cette opération, le capital de CAPIFORCE PIERRE s'élève à 28 133 334 € et se compose de 183.878 parts d'une valeur nominale de 153 € chacune.

Convoqués en Assemblée Générale Extraordinaire le 9 février 2011 en application des dispositions de l'article L.214-119 (ancien) du Code monétaire et financier, les associés ont opté pour la non transformation de la SCPI CAPIFORCE PIERRE en Organisme de Placement Collectif Immobilier,

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont choisi de confier pour une durée d'un (1) an renouvelable, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juin 2012, le mandat de gestion à la société de gestion PAREF GESTION, SGP agréée par l'AMF sous le N° GP- 08000011, à compter du 1er janvier 2013.

Les associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE ont choisi de confier pour une durée d'un (1) an renouvelable, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 septembre 2020, le mandat de gestion à la société de gestion FIDUCIAL GERANCE, SGP agréée par l'AMF sous le N° GP- 08000009, ce à compter du 1er janvier 2021. Aux termes de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 juin 2021, à titre dérogatoire et en vue de permettre à la Société de Gestion de redonner une dynamique à la SCPI, ledit mandat a été renouvelé au titre de cinq (5) exercices incluant celui de l'exercice 2021, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

CAPIFORCE

Dans le cadre de leurs Assemblées Générales Extraordinaires respectives qui se sont tenues le 14 décembre 2022 pour ATLANTIQUE PIERRE 1 et le 22 décembre 2022 pour CAPIFORCE PIERRE, les associés des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE ont décidé de procéder à la fusion par absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE avec effet rétroactif, d'un point de vue fiscal et comptable, au 1er janvier 2022.

La fusion des deux (2) SCPI a eu notamment pour objectifs :

- de constituer une SCPI de taille plus significative visant à mieux valoriser ses actifs ;
- d'acheter des actifs unitaires de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond ;
- de mutualiser le risque locatif en augmentant le nombre d'actifs immobiliers et le nombre de locataires ; l'effet de taille permettant d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ des locataires ;
- de mener une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15% de la valeur vénale du patrimoine sur un exercice ;
- d'obtenir une identification plus claire de la SCPI par les distributeurs en concentrant l'action commerciale sur un unique produit ;
- d'augmenter la liquidité du marché secondaire grâce à un plus grand nombre de parts et donc par un marché secondaire plus étendu.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, la SCPI absorbante a adopté la dénomination sociale : **CAPIFORCE**.

A l'issue de la fusion à effet rétroactif au 1er janvier 2022, CAPIFORCE réunit 3 346 associés et détient 95 actifs, représentant 58 286 m² et 123,6 millions d'euros (hors droits) en valeur d'expertise au 30 septembre 2022. La SCPI est investie à 71 % en locaux commerciaux, 19 % en bureaux et 11 % en locaux d'activité. L'allocation géographique est principalement répartie entre PARIS, l'ILE-DE-FRANCE et la Province.

3. OBJECTIF ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

3.1 Historique de la composition du patrimoine avant fusion

3.1.1 Composition du patrimoine de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Le patrimoine de la SCPI CAPIFORCE PIERRE est composé de locaux commerciaux situés essentiellement à Paris et région parisienne, de locaux industriels implantés en région parisienne et en province, de bureaux situés à Paris et en province.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE se répartit comme suit, en % des valeurs vénales :

- 10 % en bureaux ;
- 69 % en locaux commerciaux ;
- 21 % en locaux industriels (entrepôts et locaux d'activité).

À la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 53 % à Paris,
- 26 % en région parisienne,
- 21 % en province.

3.1.2 Composition du patrimoine de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Le patrimoine de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 initialement implanté dans l'ouest de la FRANCE et, plus particulièrement, dans la région Bretagne, Pays-de-Loire, s'est rapidement diversifié géographiquement notamment par le développement d'une implantation en région parisienne.

Au 31 décembre 2021, le patrimoine d'ATLANTIQUE PIERRE 1 se répartit comme suit, en % des valeurs vénales :

- 24 % en bureaux ;
- 75 % en locaux commerciaux ;
- 1 % en locaux industriels (entrepôts et locaux d'activité).

À la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 25 % en région parisienne,
- 75 % en province.

3.2 Composition du patrimoine de CAPIFORCE au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, à l'issue de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 réalisée en date du 22 décembre 2022 avec effet rétroactif au 1er janvier 2022, le patrimoine de CAPIFORCE sur la base des valeurs au 31 décembre 2022 se répartit comme suit, en % des valeurs vénales :

- 19 % en bureaux ;
- 71 % en locaux commerciaux ;
- 11 % en locaux industriels (entrepôts et locaux d'activité).

À la même date, la répartition géographique, en valeur vénale, s'établit comme suit :

- 29 % à Paris,
- 25 % en région parisienne,
- 46 % en province.

3.3 Actualisation de la politique d'investissement

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, les Associés, à l'issue de la fusion-absorption susmentionnée, en vue de la redynamisation de l'entité fusionnée CAPIFORCE, ont décidé d'actualiser la politique d'investissement comme suit :

« La SCPI CAPIFORCE est une SCPI diversifiée de rendement investie en FRANCE, principalement dans des actifs immobiliers de proximité. La SCPI CAPIFORCE a vocation à répartir son portefeuille de manière équilibrée entre :

(i) des actifs de commerces de proximité et de commerces alimentaires (1/3 du portefeuille à terme) ;

(ii) des actifs de bureaux (1/3 du portefeuille) et

(iii) des locaux d'activité (1/3 du portefeuille).»

La SCPI CAPIFORCE bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance sur la base de nombreux critères de sélection dont les principaux sont les suivants (liste non exhaustive) :

- **l'implantation géographique** en ciblant des actifs au sein de zones établies : Paris et l'Ile-de-France ainsi que des métropoles régionales ;
- **la qualité de la construction** en analysant la structure du bâtiment et en procédant à un audit technique et environnemental si nécessaire. Dans le cadre du décret tertiaire, un point d'attention particulier est porté sur les actifs soumis à ce décret en vue de budgétiser les travaux qui s'avéreraient nécessaires ;
- **la qualité du ou des locataires** *via* une analyse approfondie de l'état locatif en place ; du rating des locataires ainsi que du potentiel de réversion du loyer par rapport à la valeur locative de marché (VLM) ;
- **l'analyse du couple rendement risque** de l'opportunité d'investissement par rapport au portefeuille de la SCPI CAPIFORCE : l'ajout de l'opportunité d'investissement est-elle relutive pour le portefeuille ? A cet effet, un business plan est mis en place et présenté puis validé en comité d'investissement ;
- **La prise en compte d'une analyse détaillée des charges récupérables et non récupérables** du bâtiment pouvant impacter la rentabilité financière escomptée sur l'actif, notamment en copropriété ;
- La due-diligence approfondie du KYC Vendeur afin de s'assurer de la provenance des fonds et de la capacité d'exécution de l'opération.

Un équilibre sera par ailleurs recherché entre rendement et perspective de valorisation. L'objectif principal porte sur l'acquisition d'immeubles de rendement ; la majorité des loyers collectés étant redistribuée sous forme de dividendes potentiels trimestriels pour les Associés de la SCPI CAPIFORCE. Il convient de rappeler que ces derniers dépendent des conditions de location des actifs immobiliers et peuvent évoluer de manière défavorable en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation des actifs immobiliers, niveau de loyers, date de mise en location) pendant la durée totale du placement.

Il pourra également être analysé certaines opportunités d'investissement présentant un potentiel de création de valeur à terme permettant dans certains cas de constituer de la plus-value distribuable à terme pour les Associés lors de la revente de l'actif. Le cas échéant, une analyse du plan local d'urbanisme (PLU) pourrait être diligentée au cas par cas.

Cette politique d'investissement s'inscrit également dans une démarche éco-responsable menée par la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance. La Société de Gestion a, en effet, engagé, depuis 2021, les fonds gérés dont la SCPI CAPIFORCE fait partie, dans une démarche éco-responsable visant à concilier la performance financière attendue avec les nouveaux enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ci-après désignés « ESG »), en phase avec sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (partenaires, sous-traitants et clients). A cet effet, la Société de Gestion a défini une politique déclinant les principes de l'investissement responsable dans sa gestion et a établi une classification de ses fonds gérés selon les trois (3) catégories précisées aux articles 6, 8 et 9 du règlement UE 2019/2088 dit « Règlement SFDR ».

La SCPI CAPIFORCE, classée article 6, intègre les risques de durabilité dans ses décisions d'investissements sans pour autant faire la promotion de caractéristiques environnementales et sociales.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La SCPI ne prend pas en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. En effet, les données extra-financières actuellement disponibles pour l'ensemble des actifs sous gestion du fonds ne permettent pas pour l'heure de mesurer pleinement les effets de ces incidences sur les facteurs de durabilité. Cependant, la SCPI a vocation à prendre en compte ces principales incidences négatives dès lors que les données nécessaires à cette analyse seront disponibles.

Capacité d'endettement

Par ailleurs, la capacité d'endettement de la SCPI CAPIFORCE est fixée à 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée ; limite fixée par l'Assemblée Générale des associés du 13 juin 2019, de telle sorte que le recours à l'emprunt soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et pour les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Concernant le levier financier, la SCPI peut avoir recours à deux (2) types d'emprunt :

(i) des financements dits « classiques » à taux fixe et souvent assortis d'une garantie hypothécaire. Ce type d'emprunt est mis en place de

manière prudente au regard du risque de remboursement à échéance. En effet, ces financements présentent généralement une partie « amortissable » venant réduire le capital restant dû (CRD) ; mais une partie significative de l'emprunt est bien souvent remboursée à échéance ;

(ii) des financements de type « credit revolving » (RCF), présentant une souplesse de gestion très intéressante pour une SCPI : en effet, ce type de financement ne nécessite pas d'adossement particulier et/ou de nantissement sur l'actif réel financé, mais l'endettement s'effectue en taux variable qui présente un risque en terme d'évolution du coût de financement.

L'effet de levier de la SCPI CAPIFORCE est suivi de très près et fait l'objet d'une revue trimestrielle lors de chaque Comité des risques. Le ratio loan-to-value (LTV) est suivi au fil de l'eau et est également demandé et exigé par les contreparties bancaires comme covenant des financements mis en place.

4. PROCÉDURES POUVANT ÊTRE MISES EN ŒUVRE PAR LA SCPI POUR CHANGER SA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT OU SA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Conformément à la réglementation, toute modification de la politique d'investissement de la SCPI sera soumise par la Société de Gestion sur la base d'un rapport à l'Assemblée Générale Extraordinaire et sera suivie, lorsqu'il s'agit d'une modification substantielle, d'une demande de visa de l'Autorité des marchés financiers sur la modification envisagée. La stratégie d'investissement peut être revue par la Société de Gestion après consultation de son Comité d'investissement et avis du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Dans le cadre de l'autorisation qui lui est consentie par l'Assemblée Générale, la SCPI CAPIFORCE est amenée, en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place) ou pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant, à céder des actifs immobiliers. Les réinvestissements se font en immobilier d'entreprises (bureaux, commerces, locaux d'activité,...), répartis sur tout le territoire métropolitain.

5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et à celles dérogatoires de l'article 14 des statuts de la SCPI CAPIFORCE, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

6. PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUES POUR LES INVESTISSEURS

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. Le fonds ne bénéficie de garantie ou de protection, ni sur le capital ni sur la performance.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI CAPIFORCE sont les suivants :

- **Risque général lié à l'investissement en SCPI :** la gestion discrétionnaire mise en place pour la SCPI repose sur la sélection d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

- **Risque lié au marché immobilier :** le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

- **Risque en capital :** le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et, à ce titre, engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. 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.

- **Risque de variabilité des revenus de la SCPI :** les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.

- **Risque de liquidité :** ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu «liquide». Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la Société de Gestion ne peut garantir la revente des parts.

- **Risque lié au crédit :** le financement bancaire auquel peut souscrire la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution des revenus de la SCPI.

Les restrictions à l'utilisation du crédit pour la SCPI CAPIFORCE sont soumises à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et sont actuellement fixées à 40 % maximum de la valeur estimée des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la SCPI arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée.

- **Risque en matière de durabilité :** Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Dans un souci de minimiser l'impact des incidences négatives environnementales liées au fonctionnement des activités, la Société de Gestion a identifié les principaux risques en matière de durabilité auxquels la SCPI est exposée :

  - Risques physiques tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité ;
  - Risques de transition aux évolutions induites par la transition écologique notamment la contribution substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis par le règlement (UE) 2020/852 dit « Taxonomie 4 » ;
  - Risques de contentieux ou de responsabilité liés aux facteurs environnementaux.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

7. PROCÉDURE D'ÉVALUATION DE LA SCPI

La Société de Gestion a recours à un expert externe en évaluation, nommé pour cinq (5) ans par l'Assemblée Générale de la SCPI, pour évaluer, à la clôture de chaque exercice, son portefeuille d'actifs immobiliers.

La mission de cet expert en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI. Chacun des actifs immobiliers fait l'objet d'au moins une visite tous les cinq (5) ans et lorsque les actifs ne sont pas visités, l'expertise est réalisée sous la forme d'une actualisation sur dossier.

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation des actifs

immobiliers de la SCPI. En conséquence, l'évaluation de l'expert fait l'objet d'une validation par un comité interne à la Société de Gestion, au moment de la clôture de l'exercice.

7.1 Actifs immobiliers à usage tertiaire, commercial ou industriel

Pour déterminer la valeur vénale de ce type d'actifs immobiliers, l'expert utilise la méthode dite de capitalisation du revenu (1) (complétée, le cas échéant, d'une analyse par « le discounted cash-flow » (2) si la méthode est plus adaptée) et par recoupement, (3) la méthode par comparaison avec les prix du marché.

(1) La méthode par le revenu consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu ; que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu considéré auxquels correspondent des taux de rendements distincts.

(2) L'analyse « discounted cash-flow » consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée. Elle est plus adaptée à la nature de certains actifs à expertiser ; notamment les centres commerciaux, les établissements hôteliers, les établissements de santé et les résidences gérées.

Les résultats obtenus sont soumis à une double approche : (i) la confrontation du taux de rendement effectif immédiat ou potentiel aux données du marché et, (ii) à la comparaison.

(3) La méthode par comparaison directe consiste à comparer l'actif expertisé à des transactions effectuées sur des actifs équivalents en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de la date d'expertise.

7.2 Cas particuliers

Pour certains actifs présentant des spécificités de type monovalent (résidences gérées, cliniques, hôpitaux, cinémas, etc.), l'expert utilise des variantes aux méthodes susmentionnées. L'expert utilise des méthodes dites « professionnelles » pour déterminer la valeur locative puis la valeur vénale de ces actifs lorsque leur usage est maintenu.

Pour déterminer la valeur locative de ces actifs, l'expert utilise le revenu constaté ou reconstitué à partir du chiffre d'affaires ou de la marge brute d'exploitation, puis, afin de déterminer la valeur vénale, il utilise la méthode du « discounted cash-flow » et enfin, recoupe avec une approche par comparaison.

Concernant la détermination de la valeur des parts de sociétés détenues par la SCPI, celle-ci est réalisée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par la Direction Générale desdites sociétés.

8. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI et la Société de Gestion sont toutes deux soumises au droit applicable sur le territoire français en matière de Société Civile de Placement Immobilier et de Société de Gestion de portefeuille.

A ce titre, la SCPI et la Société de Gestion relèvent de la compétence des juridictions françaises.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de Gestion est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients et l'éventuelle médiation de l'Autorité des marchés financiers), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents. ■

Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts

1. AUTORISATION DE RÉOUVERTURE DU CAPITAL SOCIAL

La Société de Gestion est autorisée statutairement à augmenter en une ou plusieurs fois le capital social par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à fixer les modalités de l'augmentation de capital, en constater la réalisation et à procéder à la modification corrélative des statuts.

Le capital de la SCPI étant fermé depuis 1994, il est rappelé qu'en cas d'émission de parts nouvelles après une période de plus de cinq (5) ans sans augmentation de capital, toute demande de visa doit être précédée d'une autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire prise sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion, rapport qui doit être visé par le Commissaire aux Comptes conformément aux dispositions de l'article 422-223 du Règlement général de l'AMF (« RGAMF »).

En outre, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre des ordres d'achat et de vente prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs

Sur la base du rapport de la Société de Gestion et du visa du Commissaire aux Comptes en date du 21 novembre 2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022 a autorisé la Société de Gestion à réouvrir le capital social de la SCPI et à procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par tranche successive, progressivement, en fonction des opportunités d'investissement, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 €, dans la limite d'un plafond maximum statutaire de 250 000 000 d'euros.

A la date d'actualisation de la note d'information, il n'y a aucune offre de cession de parts inscrite sur le registre depuis plus de trois (3) mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs, le marché des parts étant fermé depuis le 1er août 2022.

2. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article 422-197 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RGAMF), un dossier complet de souscription doit être remis sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF à tout souscripteur, préalablement à la souscription, composé des documents suivants :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers et, le cas échéant, son ou ses actualisation(s), rédigée(s) en caractères facilement lisibles ;
- les statuts de la SCPI ;
- le document d'information clé (DIC PRIIPS) ;

- le rapport annuel du dernier exercice ;
- le dernier bulletin périodique d'information en vigueur à la date de la souscription ;
- le bulletin de souscription contenant les indications prévues par l'instruction prise en application du RGAMF, établi en double exemplaire dont l'un est destiné à la SCPI et l'autre au souscripteur, comportant les conditions de l'émission en cours,
- le questionnaire « Know Your Customer » (KYC).

3. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque augmentation de capital et, en particulier, son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles ainsi que leur date d'entrée en jouissance.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été totalement libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital sera considérée comme nulle et le montant des acomptes éventuels versés sera restitué sans intérêt et sans frais au souscripteur.

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé, accompagné du versement, par virement ou par chèque libellé à l'ordre de la SCPI CAPIFORCE, et des pièces obligatoires demandées.

3.1 Parts sociales

Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 153 euros.

Chaque part est nominative et indivisible à l'égard de la SCPI.

3.2 Forme des parts

Les parts sont nominatives et les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts. Les parts sont numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission.

Les parts sociales pourront, à la demande des porteurs, être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des associés. Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la SCPI préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

3.3 Prime d'émission

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part, majorée d'une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des actifs immobiliers ainsi que le montant permettant, pour chaque part nouvelle souscrite, de maintenir le niveau du report à nouveau existant.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué au verso du bulletin de souscription en cours de validité et le bulletin périodique d'information.

3.4 Valorisation des parts sociales

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- la valeur comptable ;
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale des actifs immobiliers majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des actifs immobiliers réalisée par un expert externe en évaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation est désigné pour cinq (5) ans après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion et nommé par l'Assemblée Générale des associés. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes ;
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance prévu à l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

4. NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de dix (10) parts.

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

La Société de Gestion se réserve la possibilité de refuser une souscription qui ne satisferait pas aux obligations statutaires, légales et/ou réglementaires.

5. POURCENTAGE MAXIMAL DE DÉTENTION DU CAPITAL SOCIAL

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, **plus de 3 %** des parts du capital social.

6. LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus par l'intermédiaire exclusif de la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, sis 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX et des distributeurs agréés par la Société de Gestion.

La souscription est réalisée lors de (i) la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé et (ii) la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

La souscription est cependant subordonnée à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions prévues à l'Article 9 ci-après.

7. JOUISSANCE DES PARTS

7.1 Jouissance des parts nouvelles : principe

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à partir de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice.

La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion et précisée dans le bulletin de souscription.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Lors de chaque augmentation de capital, les dates de jouissance des parts

sont déterminées par la Société de Gestion en fonction du programme d'investissements et de la mise en location des actifs immobiliers.

7.2 Jouissance des parts nouvelles en cas de fusion

A la suite de la réalisation de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE, les parts nouvelles de la SCPI CAPIFORCE PIERRE devenue CAPIFORCE créées en vue de rémunérer les apports effectués par la SCPI absorbée, ATLANTIQUE PIERRE 1, ont été entièrement libérées et portées jouissance à compter du 1er janvier 2022.

Lesdites parts créées sont entièrement assimilées aux autres parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Elles sont immédiatement cessibles à leur création.

8. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

8.1 Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription.

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

8.2 Modalités de calcul du prix de souscription

Conformément à l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. La valeur de reconstitution est établie lors de chaque exercice. Cette valeur de reconstitution est déterminée sur la base de la valeur de réalisation qui est elle-même en fonction du patrimoine de la SCPI.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié sans délai par écrit à l'AMF. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

Les valeurs réglementaires de la SCPI CAPIFORCE arrêtées par la Société de Gestion au 31 décembre 2022 sont les suivantes :

- **Valeur comptable :** 91 654 630,37 €, soit 243,03 € par part ;
- **Valeur de réalisation :** 106 272 292,51 €, soit 281,79 € par part ;
- **Valeur de reconstitution :** 124 615 465,82 €, soit 330,43 € par part.

Lesdites valeurs réglementaires sont soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.

9. TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI. Ainsi, en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur, elle fait le nécessaire pour préserver le traitement équitable des associés de la SCPI et ne fait bénéficier aucun porteur de part d'un traitement préférentiel. Également, elle fournit aux investisseurs de même catégorie un niveau d'information identique.

La Société de Gestion a mis en place des procédures visant à respecter cette équité entre investisseurs.

10. AGRÉMENT

Toute souscription de parts sociales de la SCPI par un tiers étranger à la SCPI doit recueillir l'agrément de la Société de Gestion.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au souscripteur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit du défaut de réponse par la Société de Gestion dans le délai de huit (8) jours à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. La décision de la Société de Gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la Société de Gestion ou la SCPI. 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.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a été versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de notification par la Société de Gestion du refus d'agrément. Si, à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur est considéré comme donné.

11. RESTRICTIONS À L'ÉGARD DES « U.S. PERSONS »

L'entrée en vigueur de la réglementation américaine « Régulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (SEC) imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des *« US persons »* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette réglementation a amené la Société de Gestion de la SCPI à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une *« US person »* ainsi que des transferts de parts au profit d'une *« US person »*.

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des *« U.S. Persons »*. Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une *« U.S. Person »*.

La Société de Gestion de la SCPI **(i)** peut notamment opérer le rachat forcé des parts détenues par une *« U.S Person »*, ou **(ii)** s'opposer au transfert des parts à une *« U.S. Person »*.

Ce pouvoir s'étend également à toute personne **(i)** qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou **(ii)** qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression *« U.S. Person »* s'entend de : **(a)** toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; **(b)** toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; **(c)** toute succession (ou *« trust »*) dont l'exécuteur ou l'administrateur est *« U.S. Person »* ; **(d)** toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une *« U.S. Person »* ; **(e)** toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; **(f)** tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; **(g)** tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et **(h)** toute entité ou société, dès lors qu'elle est **(i)** organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et **(ii)** établie par une *« U.S. Person »* principalement dans le but d'investir dans des titres

non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des investisseurs « accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

12. OBLIGATIONS RELATIVES À LA LOI FATCA

La Société de Gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite « Loi FATCA ») en date du 14 novembre 2013 (l'« Accord ») et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. ■

Chapitre 2 - Modalités de sortie

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de deux (2) moyens :

1. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI ;

2. la vente directe de ses parts (cession de gré à gré sans intervention de la Société de Gestion).

La Société de Gestion ne garantit ni le remboursement, ni la revente des parts.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

La transmission des parts entre vifs s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

Il est précisé que :

■ toute transmission de parts à une « U.S. Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;

■ toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du Code civil.

1.1 Registre des transferts

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés, qui est réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la SCPI et aux tiers.

1.2 Pièces à envoyer à la SCPI

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un « mandat », qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI CAPIFORCE. Ce document peut être obtenu auprès de la Société de Gestion et sur le site internet :

■ **pour l'acheteur :** l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer, frais inclus. L'ordre d'achat indique une durée de validité et ce, dans le respect des textes applicables en la matière et de l'article 2. ci-dessous ;

■ **pour le vendeur :** l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI concernée et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre limitée dans le temps conformément aux dispositions de l'article 422-205 du RGAMF et de l'article 2. ci-dessous.

Dans les deux (2) cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant, (en plusieurs fois). Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

Dans le cadre d'une cession de gré à gré, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

■ le bordereau de transfert signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;

■ l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;

■ la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement.

En outre, s'il s'agit d'une donation, une copie de l'acte établi devant notaire devra être transmise à la Société de Gestion, étant précisé que, conformément à l'article 931 du Code Civil, la donation de parts de SCPI devra être actée devant notaire pour être enregistrée par la Société de Gestion.

1.3 Formulaire Modification/ Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire « Annulation/Modification », qui doit respecter les conditions de validité précisées sur ce document.

1.4 Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à compter du dernier jour du trimestre précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a, quant à lui, droit aux revenus à compter du 1er jour du mois suivant la cession.

1.5 La SCPI ne garantit pas la revente des parts

1.6 Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % (en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de la transaction (article 726 du Code Général des Impôts). Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acheteur.

1.7 Délai de versement des fonds

Sous réserve que son ordre ait été exécuté, le vendeur recevra le produit de sa vente dans un délai de vingt (20) jours ouvrés, sauf circonstances particulières, à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

Ce montant est minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminée et acquittée auprès des services fiscaux par la Société de Gestion.

1.8 Clause d'agrément

Conformément aux statuts, la cession de parts à un tiers est soumise à l'agrément de la Société de Gestion, sauf dans les cas suivants où l'agrément n'est pas requis, à savoir :

- succession,
- liquidation de communauté de biens entre époux,
- cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant.

Toutefois, sauf circonstances exceptionnelles, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette clause.

Lorsque le cessionnaire relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la Société de Gestion doit recueillir 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 (2) 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 (2) mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) 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 SCPI en vue d'une réduction du capital. La cession se fera à la valeur du marché en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément au point II de l'article 1843-4 du Code civil, à savoir : dans les cas où les statuts prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la SCPI sans que leur valeur soit ni déterminée, ni déterminable, celle-ci est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné dans les conditions du I de l'article 1843-4 du Code civil. L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.

Si à l'expiration d'un délai d'un (1) 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 SCPI conformément à la loi.

2. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

Conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un (1) an, avec prorogation possible pour une durée de douze (12) mois au maximum, sur demande expresse de l'associé (article 422-205 du RGAMF).

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de trois (3) mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire d'une durée inférieure par le donneur d'ordre. Ce dernier peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette dernière, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de la mainlevée du nantissement.

La Société de Gestion horodate sur le registre de manière chronologique, par prix décroissants à l'achat et croissants à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix, les ordres qui lui sont transmis.

Les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués aux intéressés par tous moyens (courrier, télécopie, courrier électronique, téléphone,...).

2.1 Périodicité des prix d'exécution

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

Le prix est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangé est le plus faible.

Dans le cas où ces deux (2) critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution peut être connu, le jour même de son établissement, par consultation sur le site internet www.fiducial-gerance.fr.

Pour les parts de la SCPI CAPIFORCE, cette périodicité est mensuelle et le prix d'exécution fixé le dernier jour ouvré de chaque mois, à 12 heures.

Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures, dans tous les cas, même en cas de report.

En cas de modification de la périodicité, cette information est diffusée par le bulletin périodique d'information ou par tout autre moyen d'information (courrier aux associés, message sur le site internet, etc...). Cette information est délivrée six (6) jours au moins avant la date d'effet de la modification.

2.2 Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la Société de Gestion ou directement à cette dernière, par courrier, par télécopie ou par courriel, dans les trois (3) cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être

confirmés par l'un des moyens ci-dessus. Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

2.3 Couverture des ordres

Dans le cadre de la garantie de bonne fin des transactions attribuée par la loi à la Société de Gestion, celle-ci est en droit de subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds.

Les acheteurs doivent assurer cette couverture pour le montant maximum souhaité (frais de transaction inclus) par un virement sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI qui ne porte pas intérêts ou par un chèque de banque émis à l'ordre de la SCPI *(chèque émis par une banque à la demande du client)*, qui sera remis sur ce compte, reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution à 12 heures.

Dans tous les cas, la Société de Gestion ou l'intermédiaire restituera l'éventuelle différence après exécution de l'ordre ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

2.4 Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de ventes inscrites au prix le plus faible.

A prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription. Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

2.5 Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze (12) mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

2.6 Suspension du marché des parts

La Société de Gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité suspendre l'inscription des ordres sur le registre après avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les Intermédiaires.

3. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La cession directe entre acheteur et vendeur est toujours possible.

La cession est libre entre associés. Par contre, toute cession au profit de tiers étrangers ne peut être réalisée qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion tel que décrit au point 1.8 de la présente note d'information.

La Société de Gestion procèdera au transfert des parts dès lors qu'elle aura reçu un exemplaire de la déclaration de cession (imprimé CERFA 2759) dûment enregistrée par l'administration fiscale. Ces cessions donnent lieu au paiement de frais de 100 euros hors taxes (soit 120 euros toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) par dossier, à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. ■

Chapitre 3 - Frais

La Société de Gestion est rémunérée au titre de son mandat de gestion moyennant les commissions statutaires ou décidées aux termes de l'Assemblée Générale du 22 décembre 2022 comme suit.

La Société de Gestion est rémunérée par les commissions suivantes, dans les conditions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF :

- Une commission de souscription ;
- Une commission de cession ;
- Une commission de gestion ;
- Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers ;
- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION DE PARTS

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 (soit 9,6 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) du montant de chaque augmentation de capital prime d'émission incluse, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux ;
- les frais de recherche des investissements qui ne supporteront pas la commission de réemploi suite à la réalisation d'un arbitrage.

2. COMMISSION DE CESSION DE PARTS

2.1 Cession 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 dont le taux et les modalités sont fixés par l'assemblée générale et stipulés dans les statuts de la SCPI.

L'assemblée générale du 22 décembre 2022 a déterminé les modalités de fixation de cette commission 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 cinq (5) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxes maximum (soit 6 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur,
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins cinq (5) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % hors taxes maximum (soit 2,4 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) de la somme revenant au vendeur.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur.

2.2 Cession de parts sans l'intervention de la Société de Gestion

Pour toutes les autres cessions de parts, à savoir :

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

la Société de Gestion percevra, pour couvrir les frais de gestion, une commission de transfert d'un montant forfaitaire de 100 euros hors taxes (soit 120 euros toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) 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.

3. COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices, une rémunération égale à :

- 8,5 % hors taxes (soit 10,2 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) des loyers nets encaissés de la SCPI hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
- 6 % hors taxes (soit 7,2 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) des autres produits encaissés nets.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes sur une base mensuelle.

Conformément aux stipulations de l'article 20.1 des statuts, la répartition des frais entre la SCPI et la Société de Gestion est la suivante :

la Société de Gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la SCPI, 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 SCPI.

La SCPI 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 et syndicales,
- les frais d'expertises immobilières,
- la rémunération du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et l'information des associés,
- les frais de contentieux,
- les frais d'entretien des actifs immobiliers, 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 actifs immobiliers,

4. COMMISSION DE CESSION ET/OU D'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et/ou d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion est autorisée aux termes de l'Assemblée Générale en date du 22 décembre 2022 à percevoir une commission dont le niveau est fixé comme suit :

- concernant la commission d'arbitrage (= cession), 1,25 % hors taxes (soit 1,5 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'actifs immobiliers ;
- concernant la commission de réemploi (=acquisition), 1,25 % hors taxes (soit 1,5 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. A toutes fins utiles, il est précisé que cette commission s'applique uniquement sur les investissements résultant de réemploi des fonds provenant des actifs immobiliers préalablement cédés, à l'exclusion des investissements réalisés avec la collecte issue des augmentations de capital (marché primaire).

5. COMMISSION SUR LE PILOTAGE INTERNE DES TRAVAUX IMMOBILISÉS OU DE GROS ENTRETIENS

En contrepartie du pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens, la Société de Gestion est autorisée aux termes de l'Assemblée Générale en date du 22 décembre 2022 à percevoir une commission dont le niveau est fixé comme suit :

- 2 % hors taxes (soit 2,4 % toutes taxes comprises, taux en vigueur au jour du visa de la présente note) sur le montant hors taxes des travaux immobilisés ou de gros entretiens. Tous les autres travaux sont exclus de cette commission. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. La perception de cette commission par la Société de Gestion fera l'objet d'un suivi attentif de la part du Conseil de Surveillance car celle-ci est uniquement allouée pour éviter tout autre intervenant (architecte, conducteur de travaux, etc).

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire. ■

Chapitre 4 - Fonctionnement de la SCPI

1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ASSOCIÉS

1.1 Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion au moins une fois par an pour l'approbation des comptes annuels. La réunion a lieu dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les Liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires (« B.A.L.O. ») et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée personnellement, à moins qu'ils aient accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique. Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et de six (6) jours sur convocation suivante.

1.2 Présence et représentation

Les assemblées générales réunissent les porteurs de parts. Toutefois, les associés peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte des formulaires de vote par procuration reçus jusqu'au moment de la constitution du Bureau de l'assemblée générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

1.3 Vote par correspondance

Tout associé peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus jusqu'au moment de la constitution du Bureau de l'assemblée générale.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la SCPI pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

1.4 Vote par voie électronique

Tout associé peut également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique est considéré comme un écrit opposable à tous.

1.5 Quorum et scrutin

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui, notamment, statue chaque année sur les comptes annuels de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide, notamment, les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

1.6 Majorité

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

1.7 Ordre du jour

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou, à défaut, par la personne ayant provoqué la réunion de l'assemblée.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique adressée au siège social, vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760 000 euros. Si le capital est supérieur à 760 000 euros, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

1.8 Consultation par correspondance

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la Société de Gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

1.9 Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'assemblée générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'assemblée générale, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports du ou des Commissaires aux Comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formulaires de vote par correspondance et/ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années. Le nombre de parts dont ils sont titulaires, les emplois ou fonctions occupés, le cas échéant, dans la SCPI, le nombre de mandats exercés au sein d'autres SCPI.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

2.1 Répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SCPI, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a la faculté de répartir, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende et d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'une situation comptable établie au cours de chaque période de distribution ainsi qu'à la fin de l'exercice et certifiée par le ou les Commissaires aux Comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions notamment pour gros entretiens, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire stipulant une répartition différente signifiée à la Société de Gestion, les distributions de plus-values ainsi que le versement des acomptes sur cession d'actifs sont faits à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil. Dans le cadre de la dissolution de la SCPI, seuls les versements d'acomptes sur cession d'actifs en remboursement du capital et des primes d'émission sont réalisés au profit du nu-propriétaire.

2.2 Provisions pour gros entretiens (P.G.E.)

Conformément aux dispositions du plan comptable, il est procédé à la constitution régulière de provisions pour gros entretiens, pour chaque actif immobilier, sous la forme d'une provision calculée en fonction d'un plan quinquennal de travaux. Ce plan glissant, actualisé chaque année a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens ayant pour objet le maintien en état des actifs immobiliers de la SCPI ainsi que la répartition de la charge sur plusieurs exercices.

La provision est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses :

- 100 % à un (1) an,
- 80 % à deux (2) ans,
- 60 % à trois (3) ans,
- 40 % à quatre (4) ans,
- 20 % à cinq (5) ans.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

3. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire aux Comptes. Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de Gestion conformément aux dispositions du chapitre 3 de la présente note d'information.

Tout actif immobilier à acquérir par la SCPI d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion devra préalablement être expertisé par un organisme extérieur à celle-ci. Il en sera de même en cas de vente par la SCPI à un acquéreur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

4. RÉGIME FISCAL

4.1 Avertissement

Les conditions du régime fiscal exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information.

Le régime fiscal est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les associés domiciliés ou établis fiscalement en France. Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps. Il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

Toute modification du régime actuel sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin périodique d'information.

Lorsque les parts de SCPI sont démembrées, l'usufruitier sera imposable dans les conditions de droit commun sur les revenus issus de la SCPI, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

Le nu-propriétaire n'est quant à lui pas imposable sur les revenus issus de la SCPI. Cependant, à la fin du démembrement, il deviendra plein propriétaire et sera imposé dans les conditions de droit commun, qu'il soit à l'impôt sur le revenu ou sur les sociétés.

4.2 Détermination du revenu imposable

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier relèvent du régime fiscal prévu à l'article 239 septies du code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Ainsi, l'associé, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve.

De plus, l'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus. Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

4.2.1 L'associé personne physique

Si l'associé est une personne physique ou une société civile détenues par des personnes physiques (ci-après « associés personnes physiques »), et qu'il agit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, l'associé personne physique est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- des revenus de placement de trésorerie;
- des plus-values réalisées lors des cessions de parts de SCPI;
- et de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI.

4.2.1.1 Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois (3) années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix (10) années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

4.2.1.2 Micro-foncier

Le régime d'imposition simplifié dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « micro-foncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

En application du régime du micro-foncier, le revenu net imposable est déterminé en appliquant aux revenus fonciers bruts déclarés par le contribuable un abattement forfaitaire de 30 %.

4.2.1.3 Revenus des placements de trésorerie

Aux revenus tirés des locations s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

A compter de l'année 2018, les produits financiers (classés dans les revenus de capitaux mobiliers) sont, en principe, soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 30 % correspondant à l'impôt sur le revenu forfaitaire pour 12,8 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %.

Toutefois, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application du régime de l'imposition au taux progressif de l'impôt sur le revenu (au lieu du PFU de 30 %), si l'associé y trouve un avantage. C'est le cas notamment pour ceux bénéficiant de faible taux d'imposition à l'impôt sur le revenu. L'option pour ce régime est globale et doit concerner l'ensemble des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values sur valeurs mobilières. Dans cette hypothèse, l'associé pourrait bénéficier de la déductibilité partielle de la CSG. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

4.2.1.4 Plus-values sur cession de parts de la SCPI

En cas de revente des parts par un associé personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, sa plus-value éventuellement dégagée est imposée selon le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'IR	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année révolue	-	9%

Ainsi la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de vingt-deux (22) ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de trente (30) ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %, auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €, une surtaxe dont le taux, qui progresse par tranches inégales, va de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € et au plus égales à 100 000 €, à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de 17,2 % à la date de la rédaction de la présente note, s'ajoutent aux taux d'imposition.

Par ailleurs, pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société

de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

4.2.1.5 Plus-values sur cessions d'immeubles par la SCPI

Dans le cas des cessions d'immeubles par la SCPI, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable.

Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
- des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition,
- des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq (5) ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cessions de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré des prélèvements sociaux, et, le cas échéant, de la surtaxe de 2 à 6 %, sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des Associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

4.2.2 L'associé personne morale

Les revenus que perçoit cet associé, qui sont identiques à ceux dont dispose l'associé personne physique, ne sont cependant pas soumis au même régime fiscal.

4.2.2.1 Revenus fonciers et financiers

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est en principe déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (« BIC »). La quote-part de résultat et de produits financiers calculée par la Société de Gestion est intégrée dans son résultat fiscal annuel.

Ce régime d'imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du code général des impôts lorsqu'elles sont elles-mêmes détenues par des associés personnes physiques.

4.2.2.2 Plus-values sur cession d'immeubles et de parts de la SCPI

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA) ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts ou d'immeubles de la SCPI sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

4.2.3 L'associé non-résident

La loi française prévoit des modalités d'imposition identiques à celles qui viennent d'être décrites pour les résidents.

Mais cette loi est, ou non, applicable en pratique selon les termes de la convention fiscale liant la France à l'État de résidence de l'associé. Chaque convention doit faire l'objet d'un examen particulier.

A la différence des revenus immobiliers, la plupart des traités accordent l'imposition des intérêts perçus à l'État de résidence du bénéficiaire, la France pouvant en assortir le paiement d'une retenue à la source, dont le taux varie suivant les pays contractants et qui est généralement imputable sur l'impôt payé dans l'État considéré.

4.3 Acquittement de l'impôt

4.3.1 Plus-values immobilières sur cessions d'immeubles par la SCPI

L'impôt afférent aux plus-values taxables résultant de ventes d'immeubles appartenant à une SCPI est acquitté par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la Société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, la Société de Gestion est autorisée à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné à :

- apurer, par compensation, la créance de la Société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la Société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

4.3.2 Plus-values immobilières sur cessions de parts de la SCPI

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la vente porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché réglementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui la mandate à cet effet, des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la Société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la Société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

4.4 Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier de l'année d'imposition sont assujettis à l'IFI.

Les associés soumis à l'IFI doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer à la valeur au 1er janvier des parts

de SCPI, soit au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date antérieure la plus proche du 1er janvier de l'année d'imposition, soit au prix de retrait de la part.

Sauf exception les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant notamment de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, depuis 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € doivent souscrire en même temps que leur déclaration annuelle de revenus une déclaration n°2042-IFI.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à cette déclaration.

5. MODALITÉS D'INFORMATION

5.1 Le rapport annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport(s) du Conseil de Surveillance, rapports du ou des Commissaires aux Comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion, soumis à l'assemblée générale, comporte les éléments financiers et extra-financiers requis et rend, notamment, compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice,
- de la situation locative des actifs immobiliers.

Le rapport annuel est adressé à chacun des associés en même temps que sa convocation à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes annuels de la SCPI.

Le rapport annuel est également accessible sur le site internet de la Société de Gestion : www.fiducial-gerance.fr et peut également être transmis par voie électronique aux associés en ayant fait préalablement la demande.

5.2 Les bulletins périodiques d'informations

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque période (définie par la SCPI) et *a minima* de chaque semestre, est fourni aux associés, sur un support durable au sens de l'article 314-5 du RGAMF ou est mis à disposition sur le site internet de la Société de Gestion, un bulletin périodique d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours de la période concernée, période par période, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce, afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Ce bulletin périodique d'information contient, notamment :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée,
- le montant et la date de paiement des acomptes sur dividendes versés,
- l'état du patrimoine locatif : investissement, arbitrage, réalisation de gros travaux immobiliers,
- la situation locative des actifs immobiliers sous gestion.

Ce bulletin périodique d'information pourra être diffusé par voie électronique aux associés qui l'ont préalablement accepté.

5.3 Les informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement général de l'AMF

Les informations exigées au titre des IV et V de l'article 421-34 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont communiquées aux porteurs de parts par le biais :

- soit du rapport annuel,
- soit du bulletin *a minima* semestriel,
- soit du document d'informations clés (« DIC PRIIPS »).

L'ensemble de ces informations et documentations est disponible sur le site internet de la Société de Gestion : www.fiducial-gerance.fr.

6. DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

6.1 Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 du Code monétaire et financier (tels que les établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers,...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui est le cas pour la SCPI CAPIFORCE.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L.341-16 du Code monétaire et financier. Toutefois, elles bénéficient, conformément à l'article L.341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit (48) heures en cas de démarchage réalisé à leur domicile, sur leur lieu de travail ou dans des lieux non destinés à la commercialisation de produits, instruments et services financiers. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents qui lui sont utiles pour prendre sa décision.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

6.2 Publicité

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du RGAMF qui prévoit que, pour procéder au placement des parts dans le public, la SCPI peut recourir à tout procédé de publicité, à condition que soient indiquées :

- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, la date et le numéro du visa,
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 du Règlement général de l'AMF ou mise à disposition sur le site internet de la Société de Gestion.

Chapitre 5 - Administration, contrôle, informations de la SCPI

1. LA SCPI

Dénomination sociale	CAPIFORCE
Siège social	41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales. Elle est 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.214-118, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
Registre du Commerce et des Sociétés	la SCPI est immatriculée sous le n° 317 287 019 RCS NANTERRE
Lieu de dépôt des statuts	Les statuts de la SCPI sont déposés dans les bureaux de la Société de Gestion.
Objet social	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, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ; ■ L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; ■ La détention de droits réels visés à l'article L. 214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers. [...] La Société, dans le cadre de la réalisation de ses investissements d'actifs, se limitera à la France métropolitaine. Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, 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, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers. [...] La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après avis du Conseil de Surveillance, 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 et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier. En outre, il est possible à la Société de détenir en France métropolitaine: ■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ; ■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L. 214-115 et R. 214-156 du Code monétaire et financier. Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier.
Durée	La SCPI est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années qui expirera le 8 décembre 2081.
Exercice social	L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre
Capital social effectif	Le capital social effectif s'élève à 57 701 043 € divisé en 377 131 parts de 153 € de nominal, réparties entre 3 346 associés.
Capital minimum	Conformément aux dispositions de l'article L. 214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de 760 000 €.
Capital social maximum statutaire	Aux termes de l'article 7 des statuts, la capital social de la SCPI pourra être porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 250 000 000 d'€ par la création de parts nouvelles, sans qu'il n'y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. Aux termes des délibérations en date du 22 décembre 2022, l'Assemblée Générale Extraordinaire a autorisé la réouverture du capital social dans le cadre de la redynamisation de la SCPI et ce, conformément aux clauses statutaires de délégation d'augmentation de capital stipulées aux articles 7 et 8 des statuts et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

1.1 Historique de la constitution du capital social

Depuis sa constitution en date du 09 décembre 1982, la SCPI CAPIFORCE a fait l'objet de différentes augmentations de capital successives tant en capital fixe, notamment, en 1988, 1989 et 1990 qu'en capital variable pour la période du 28 juin 1991 au 3 octobre 1994.

Lors du passage du capital variable en capital fixe au 3 octobre 1994, ledit capital social était de 137 392 000 francs, soit en euros, 20 945 275,37.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 12 juillet 1999, en vue de la mise en distribution du fonds de remboursement dans les conditions prévues par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 mars 1996, le capital social a été réduit d'un montant de 9 811 000 francs, soit en euros 1 495 677,30 pour le porter à 127 581 000 francs, soit en euros 19 449 598,06, divisé en 127 581 parts de 1 000 francs de nominal, soit en euros 152,44.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 27 septembre 2000, en vue de la mise en distribution du solde du fonds de remboursement dans les conditions prévues par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 mars 1996, le capital social a été réduit d'un montant de 351 000 francs, soit en euros 53 509,60 pour le porter à 127 230 000 francs, soit en euros 19 396 088,46, divisé en 127 230 parts de 1 000 francs de nominal, soit en euros 152,44.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 19 septembre 2001, dans le cadre de la conversion de la valeur nominale des parts, du capital en euros et ajustement de ces montants à l'euro supérieur au moyen d'une augmentation de capital par incorporation de primes d'émission, le capital social a été augmenté d'une somme de 459 835,94 francs, soit 70 101,54 euros pour le porter à 127 689 835,94 francs, soit un capital de 19 466 190 euros par incorporation de ladite somme prélevée sur le compte « Prime d'émission » et élévation du nominal de chaque part de 1 000 francs, soit en euros 152,45, à 153 euros.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 21 mai 2007, dans le cadre de la réalisation de la fusion-absorption de la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE par la SCPI CAPITAL PIERRE 1 devenue CAPIFORCE PIERRE, le capital social de la SCPI CAPIFORCE PIERRE a été augmenté d'un montant de 8 667 144 euros par création de 56 648 parts de 153 euros de nominal chacune en rémunération des éléments apportés par la SCPI NATIO MEDIFORCE PIERRE portant ainsi le capital social de la SCPI CAPIFORCE PIERRE à un montant de 28 133 334 euros divisé en 183 878 parts sociales de 153 euros de nominal chacune.

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, dans le cadre de la réalisation de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE devenue CAPIFORCE, le capital social de la SCPI CAPIFORCE a été augmenté d'un montant de 29 567 709 euros par création de 193 253 parts de 153 euros de nominal chacune en rémunération des éléments apportés par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 portant ainsi le capital social de la SCPI CAPIFORCE à un montant de 57 701 043 euros divisé en 377 131 parts sociales de 153 euros de nominal chacune.

La SCPI CAPIFORCE, à compter de son retour en capital fixe, est une SCPI fermée qui n'a fait l'objet d'aucune augmentation de capital social depuis 1994 en dehors des fusions-absorption susvisées.

1.2 Autorisation de réouverture du capital social

Aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, dans le cadre de la redynamisation de la SCPI, conformément à l'article 422-223, 1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, sous le visa du Commissaire aux Comptes et sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information, la réouverture du capital de la SCPI CAPIFORCE a été autorisée sous la forme d'augmentations successives de capital réalisées en une ou plusieurs fois, par tranche, progressivement en fonction des opportunités d'investissement, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 153 euros, conformément aux clauses statutaires de délégation d'augmentation de capital stipulées aux articles 7 et 8 des statuts et ce, dans la limite d'un plafond maximum statutaire fixé à 250 000 000 d'euros

Durant la période d'augmentation de capital, la SCPI est dite « ouverte » au public. Elle procède à des augmentations de capital successives dont les conditions de souscription (en particulier le prix de souscription des parts) sont fixées par la Société de Gestion avec le souci de préserver l'égalité entre associés en veillant à ce que le prix payé par de nouveaux souscripteurs ne modifie pas, pour les anciens associés, le résultat qu'ils sont en droit d'attendre de leur investissement initial. Ce prix sera compris dans une fourchette, de plus et de moins 10 % de la valeur de reconstitution définie ci-dessous.

Après la période d'augmentation du capital, la SCPI est dite « fermée ». La Société de Gestion doit consacrer tous ses efforts à gérer au mieux le marché secondaire d'une part et le patrimoine d'autre part, de manière à assurer aux associés de la SCPI l'évolution la plus favorable possible du capital investi. Cette évolution du capital investi se traduit par l'évolution des valeurs définies ci-dessus.

2. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

2.1 Attributions

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion et de représenter les associés dans leurs rapports avec elle. 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. Il présente un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale des associés et est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Il émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés.

Dans le cadre de sa mission d'assistance et conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable la conclusion des opérations qu'ils énumèrent.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, les opérations suivantes sont subordonnées à l'accord du Conseil de Surveillance :

- candidatures au commissariat aux comptes ;
- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ;
- rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

Par ailleurs, la Société de Gestion informera le Conseil de Surveillance sur les opérations ci-après énoncées afin qu'il puisse donner son avis sur lesdites opérations :

- 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 Code monétaire et financier ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale, en conformité avec les articles du 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.

2.2 Nombre de membres – Durée de leur mandat

Conformément à l'article 21.2 des statuts, le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) associés au moins et de neuf (9) associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts (i) détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis cinq (5) ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance et (ii) ne possédant aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de SCPI diversifiées (bureaux, commerces, locaux d'activité) gérées par la même société de gestion que la SCPI au 31 décembre de l'année précédant l'élection.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans et sont toujours rééligibles. Tout membre du Conseil de Surveillance qui, en cours de mandat, ne remplirait plus les conditions susmentionnées pour être éligible est réputé immédiatement démissionnaire.

Lorsqu'une personne morale devient membre du Conseil de Surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations, et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement.

A titre transitoire et dérogatoire, le Conseil de Surveillance de CAPIFORCE à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en date du 22 décembre 2022 est composé de douze (12) membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022, les dispositions statutaires de CAPIFORCE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat et s'il le juge nécessaire un ou plusieurs vice-présidents dans les mêmes conditions.

2.3 Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI

La composition actuelle du Conseil de Surveillance de la SCPI CAPIFORCE, suite à la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2023, est la suivante :

Membres	Profession
Madame Hélène KARSENTY (Présidente)	Présidente APPSCPI Ex-administrateur filiale France Multinationale USA – Formation Expert-Comptable – Présidente et membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI – Associé depuis 1982 et Présidente du Conseil de Surveillance de la SCPI depuis trente (30) ans
Monsieur Jean-Yves DAVID	Investisseur privé – Membre de conseils de surveillance de SCPI – membre de l'APPSCPI – Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI depuis vingt-cinq (25) ans
Monsieur Vincent DEFREYN	Chef d'entreprise
LINGUET 1898 SAS représentée par Monsieur Eric ROLLET	Exercice des activités portant sur la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non, meublés ou non et de tous droits immobiliers dont la société peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ainsi que sur l'acquisition, la détention et la gestion pour son propre compte de valeurs mobilières, titres de société et de tous droits portant sur ces valeurs et titres.
Madame Françoise (Fanchon) MARQUET	Exercice de l'activité d'assistance administrative et technique au sein de son cabinet d'économiste de la construction de 1977 à 2010 – Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI depuis sa constitution
Monsieur Xavier-Charles NICOLAS	Docteur en Pharmacie – Conseiller régional du Centre-Val de Loire – Maire de Senonches – Président de la Communauté de communes des Forêts du Perche – Membre de conseil de surveillance depuis vingt (20) ans
Monsieur André SUTEAU	Ancien industriel – Membre de conseil de surveillance depuis vingt (20) ans
Monsieur Henri TIESSEN	Ancien Inspecteur des assurances – Gérant de quatre (4) sociétés immobilières

Chacun de leurs mandats expire à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

2.4 Candidatures – Conditions d'éligibilité – Désignation - Renouvellement

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont éligibles et rééligibles sous réserve de respecter les conditions de l'article 21.2 des statuts, à savoir : être un associé porteur de parts (i) détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis cinq (5) ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'assemblée générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance et (ii) ne possédant aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de SCPI diversifiées (bureaux, commerces, locaux d'activité) gérées par la même société de gestion que la SCPI au 31 décembre de l'année précédant l'élection.

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la SCPI proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Un appel à candidature est effectué dans le bulletin périodique d'information du second semestre.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

3. AUTRES ACTEURS

3.1 Administration : Société de Gestion nommée

La SCPI est administrée par une Société de Gestion de portefeuille désignée par les associés et agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Dénomination sociale	FIDUCIAL Gérance
Siège social	41, Rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Nationalité	Société de droit français
Forme juridique	Société Anonyme
Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés	612 011 668 RCS NANTERRE
Capital social	20 360 000 €
Répartition du capital	Actionnaire direct majoritaire : FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
Agrément AMF	N° GP-08000009 en date du 27/05/2008 et agréée au titre de la Directive 2011/61/UE, dite « Directive AIFM », depuis le 30/06/2014.
Objet social	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.
Conseil d'administration :	■ Président : M. Guirec PENHOAT ■ Autres administrateurs : FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., Mme Michèle SEPHONS, M. Yves SKRABACZ, FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S..
Direction générale :	M. Thierry GAIFFE

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi et les statuts.

La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 18 des statuts de la SCPI. Sa rémunération est fixée par l'article 20 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Conformément à la réglementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière et par une assurance responsabilité civile professionnelle.

La Société de Gestion est tenue, à la clôture de chaque exercice, de dresser un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif de la SCPI ainsi que les comptes annuels et d'établir un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible et sur les événements importants intervenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi. Un état annexe est joint à ce rapport et retrace les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société.

Par ailleurs, la Société de Gestion doit réunir l'Assemblée Générale de la SCPI dans un délai de six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

La tenue de la comptabilité courante de la SCPI est déléguée à l'entité Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing.

3.2 Dépositaire

La SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services », dont le siège social est situé au 29, boulevard Haussmann – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, établissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolutions (ACPR) et soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF), est désignée contractuellement pour une durée indéterminée, sauf résiliation anticipée. Sa désignation a été ratifiée par l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019.

Le dépositaire conserve les actifs détenus par la SCPI, veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI et, plus particulièrement, à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la Société, aient été reçus et que toutes les liquidités de la Société aient été comptabilisées sur des comptes d'espèces ouverts au nom de la SCPI ou au nom de la Société de Gestion ou au nom du dépositaire agissant pour le compte de la SCPI auprès d'une ou de plusieurs entités citées à l'article 323-23 du Règlement général de l'AMF.

En outre, le dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI ou de la Société de Gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que celles figurant sur la note d'information de la SCPI.

3.3 Commissaires aux Comptes

La société EXPERIAL AUDITORS - 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON, représentée par Mme Sylvie CASTEL-SAMES, commissaire aux comptes, a été nommée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2023 pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2028.

Les missions du ou des Commissaires aux Comptes sont définies au titre II du Livre VIII du Code de commerce. Entre autres, le ou les Commissaires aux Comptes :

- exercent un contrôle de la SCPI ;
- certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et qu'ils donnent une image fidèle des opérations de l'exercice écoulé, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à l'expiration de l'exercice ;
- présentent, en cas de réévaluation d'actif, à l'Assemblée Générale un rapport spécial que celle-ci doit approuver ;
- établissent un rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

3.4 Expert immobilier

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE – 185 - 189 Avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, Expert immobilier, est renouvelée dans ses fonctions par l'Assemblée Générale du 13 juin 2019, pour une durée de cinq (5) années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2023.

A titre transitoire et exceptionnel, la durée du contrat de l'Expert immobilier de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL – 40 – 42 Rue de la Boétie – 75008 PARIS, a été, aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 22 décembre 2022, prorogée au profit de la SCPI CAPIFORCE et ce, jusqu'à l'exercice clos au 31 décembre 2023 de manière à permettre une transmission de l'historique et de la connaissance des actifs immobiliers de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

L'expert détermine la valeur vénale des biens immobiliers détenus par la SCPI en conformité avec les standards professionnels d'évaluation des experts en évaluation immobilière. La Société de Gestion reste responsable de l'évaluation des actifs immobiliers de la SCPI.

4. INFORMATION

La personne assumant la responsabilité de la présente note d'information est :

Monsieur Thierry GAIFFE,
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.
Numéro de téléphone : 01 49 07 89 59

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n°23-11 en date du 17 octobre 2023.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

CAPIFORCE

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

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier
Au capital social de 57 701 043 euros
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
317 287 019 RCS NANTERRE

ci-après désignée la « **Société** »

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

STATUTS

Dernières modifications statutaires - A.G.E. du 12 juillet 2023
-
Autorisation d'affectation sur les primes d'émission et de fusion de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs et modification corrélative de l'article 32 des statuts

Copie certifiée conforme

La Société de Gestion

Titre 1 - Forme - Objet - Dénomination - Siège social - Durée

ARTICLE 1 - FORME

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.214-118, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par 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, puis de Nanterre.

ARTICLE 2 - OBJET

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, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

La Société, dans le cadre de la réalisation de ses investissements d'actifs, se limitera à la France métropolitaine.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, 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, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après avis du Conseil de Surveillance, 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 et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir en France métropolitaine :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société prend la dénomination de : **CAPIFORCE**.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à COURBEVOIE (92400) - 41 rue du Capitaine Guynemer.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la Société de Gestion qui a tous pouvoirs pour modifier les statuts en conséquence et en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANS (99 ans) à compter de son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés.

Cette durée pourra être prorogée ou la Société dissoute par anticipation à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Titre 2 - Capital social

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à CINQUANTE-SEPT MILLIONS SEPT CENT UN MILLE QUARANTE-TROIS (57 701 043) euros entièrement libéré, divisé en TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CENT TRENTE ET UNE (377 131) parts sociales de CENT CINQUANTE-TROIS (153) euros de nominal chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social pourra être porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de DEUX CENT CINQUANTE millions d'euros (250.000.000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il n'y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, dans les conditions prévues par la loi, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de vente de parts inscrits sur le registre prévu par l'article L214-93 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de Gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;

■ clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;

■ arrêter, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, si ce montant est égal aux trois quarts du montant initialement prévu ;

■ fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;

■ constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 8 - MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital. En revanche, les associés 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 (8) 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.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

■ amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des actifs immobiliers et l'augmentation du capital,

■ préserver les droits des associés par son évolution.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées en totalité lors de la souscription.

Pour la fixation du prix de souscription de la part, il est fait référence à la valeur de reconstitution ramenée à une part.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent à la clôture de chaque exercice, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760.000) Euros. ■

Titre 3 - Parts sociales

ARTICLE 10 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont nominatives. Leur attribution aux associés est consignée sur le registre des parts sociales et confirmée à chaque associé à réception des souscriptions ou des actes de cession enregistrés par la Société de Gestion.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne connaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nus propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun dans le cadre de l'exercice du droit de vote. Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires.

ARTICLE 12 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit l'adhésion aux statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

Tout associé, quel que soit le mode d'acquisition ou de transmission, ne peut détenir, directement ou indirectement par personne physique ou personne morale interposée, plus de 3 % des parts du capital social.

A défaut de convention contraire stipulant une répartition différente signifiée à la Société de Gestion, les distributions de plus-values ainsi que le versement des acomptes sur cession d'actifs sont faits à l'usufruitier,

ce dernier en disposant à titre de quasi-usufruit au sens de l'article 587 du Code civil.

Dans le cadre de la dissolution de la Société, seuls les versements d'acomptes sur cession d'actifs en remboursement du capital et des primes d'émission sont réalisés au profit du nu-propriétaire.

ARTICLE 13 – TRANSMISSION DES PARTS

13.1 Les parts sont librement cessibles entre associés

Sauf en cas 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. Lorsque le cessionnaire relève de l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la Société de Gestion doit recueillir 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 (2) 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 (2) mois à compter de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) 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. La cession se fera à la valeur du marché en cours.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément au point II de l'article 1843-4 du Code civil, à savoir : dans les cas où les statuts prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la Société sans que leur valeur soit ni déterminée, ni déterminable, celle-ci est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné dans les conditions du I de l'article 1843-4 du Code civil. L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.

Si à l'expiration d'un délai d'un (1) 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.

13.2 Traitement des ordres d'achat et de vente

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. Lorsque cette personne relève de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, la Société de Gestion doit recueillir l'accord du Conseil de Surveillance. L'agrément de la Société de Gestion 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.

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.

13.3 Mutation acquise dans les formes du droit commun

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil.

13.4 Transmission par décès ou donation

En cas de succession ou donation, les héritiers, ayants droits ou donataires doivent justifier de leurs qualités, par la production d'un certificat de propriété ou de tout autre document jugé satisfaisant par la Société de Gestion.

13.5 Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la Société et aux tiers.

L'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Dès l'exécution des ordres d'achat et de vente, le résultat de cette exécution sera inscrit par la Société de Gestion sur le registre des associés de la Société.

La mutation acquise dans les formes du droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil sera inscrite par la Société de Gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant constat de la cession.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

En application de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa participation dans le capital de la Société.

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des actifs immobiliers dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16 – LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent automatiquement et immédiatement du fait de sa mise en redressement judiciaire ou liquidation de biens, sa dissolution, sa déconfiture, sa démission ou sa révocation et du retrait d'agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers.

La Société de Gestion doit présenter des garanties suffisantes en ce qui concerne son organisation, ses moyens techniques et financiers, l'honorabilité et l'expérience de ses dirigeants. Elle doit prendre toutes dispositions propres à assurer la sécurité des opérations qu'elle réalise.

Elle doit agir dans l'intérêt exclusif de tous les souscripteurs.

Elle représente la Société gérée à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts.

La Société de Gestion a souscrit un contrat de responsabilité civile professionnelle et de responsabilité des mandataires sociaux. Celui-ci garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle résultant de toutes les activités de la Société de Gestion conformément à son objet social et notamment l'activité de gestion et de transaction sur biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, et fonds de commerce, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers et les opérations connexes et accessoires à ces activités, ainsi que les activités financières de gestion des sociétés civiles de placement immobilier et la gestion de portefeuille pour le compte de tiers.

La Société de Gestion ne peut recevoir des fonds pour le compte de la Société Civile de Placement Immobilier. ■

Titre 4 - Administration de la Société

ARTICLE 17 – DÉSIGNATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle. Le mandat de gestion est renouvelable.

ARTICLE 18 – POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la Loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a, notamment, les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou intérêts des porteurs de parts ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues ci-dessus ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous actifs immobiliers dans le cadre de l'objet de la Société, signer les actes d'acquisition, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et généralement faire le nécessaire, après avoir obtenu l'avis de la majorité du Conseil de Surveillance ;
- consentir tous baux pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables ;
- faire ouvrir au nom de la Société auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou de déblocage des fonds en banque, créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise ;
- retirer auprès des services postaux toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des actifs immobiliers et arrêter à cet effet tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales 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 ; faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- contracter au nom de la Société des emprunts ;
- assumer des dettes ;

si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier.

De même, la Société de Gestion devra obtenir préalablement l'autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour procéder à la vente d'éléments d'actifs, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts souscrits par la Société, 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 Société et sur les biens lui appartenant.

ARTICLE 19 – SIGNATURE SOCIALE - DÉLÉGATION DE POUVOIRS

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.

ARTICLE 20 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

20.1 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 et syndicales ;
- les frais d'expertises immobilières ;
- la rémunération du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des Conseils et l'information des associés ;
- les frais de contentieux ;
- les frais d'entretien des actifs immobiliers, 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 actifs immobiliers.

20.2 La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant les forfaits suivants :

- Gestion : la Société de Gestion perçoit définitivement, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des produits locatifs et la répartition des bénéfices :
  - 8,5 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés ;
  - 6 % hors taxes 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, sauf décision dérogatoire des associés adoptée aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux ;
- les frais de recherche des investissements qui ne supporteront pas la commission de réemploi suite à la réalisation d'un arbitrage.

- 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 cinq (5) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxes 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 cinq (5) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % hors taxes 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 donation, la Société de Gestion percevra à titre de frais de dossier une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

Toute autre commission peuvent être octroyée à la Société de Gestion et ce, dûment autorisée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Titre 5 - Contrôle de la Société

ARTICLE 21 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

21.1 Mission

Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier, le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration. Il s'abstient de tout acte de gestion.

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.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société. Il donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. Au cours de l'Assemblée Générale, le Conseil de Surveillance peut donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Les statuts peuvent subordonner à son autorisation préalable la conclusion des opérations qu'ils énumèrent.

21.2 Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de sept (7) associés au moins et neuf (9) associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts (i) détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis cinq (5) ans au moins au 31 décembre de l'année précédant celle de l'Assemblée Générale statuant sur l'élection des membres du Conseil de Surveillance et (ii) ne possédant aucun autre mandat de membre du Conseil de Surveillance au sein de SCPI diversifiées (bureaux, commerces, locaux d'activité) gérées par la même société de gestion que CAPIFORCE au 31 décembre de l'année précédant l'élection.

A titre transitoire et dérogatoire, le Conseil de Surveillance de CAPIFORCE à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 en date du 22 décembre 2022 est composé de douze (12) membres issus des deux (2) Conseils de Surveillance et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022, les dispositions statutaires de CAPIFORCE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

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 les conditions mentionnées ci-dessus pour être éligible 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.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, le gérant de la Société rappellera, lors de chaque renouvellement de mandats au Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée s'agissant des résolutions non nominatives, qu'ils doivent voter par correspondance par mandat impératif, concernant l'élection des membres du Conseil de Surveillance.

Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Dans l'organisation de leur nomination par l'Assemblée Générale, la Société de Gestion observe une stricte neutralité.

Afin de prendre en compte l'esprit de la loi 27-1-2011 relative à l'égal accès des femmes et des hommes dans les instances élues, les associé(e)s sont invité(e)s, au moment de leur vote à considérer chaque candidature au Conseil de Surveillance sans omettre le critère de parité.

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, seront élus les candidat(e)s 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.

Sont élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats 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.

En cas d'égalité des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à l'effectif fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Surveillance pourra procéder à une ou des cooptations provisoires. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat. Ces cooptations devront être soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal de sept (7), la Société de Gestion devra immédiatement convoquer une Assemblée Générale destinée à le compléter.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

21.3 Fonctionnement du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat et s'il le juge nécessaire un ou plusieurs vice-présidents dans les mêmes conditions.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres. En ce dernier cas, il en propose la rémunération, sauf à ce qu'elle soit ratifiée par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne parmi ses membres celui qui remplira les fonctions de Président de séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'exige l'intérêt de la Société sur convocation du Président ou de deux (2) de ses membres ou de la Société de Gestion.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit désigné par la convocation.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du Conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir. Le mandat n'est valable que pour une séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance de plus de deux (2) procurations.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente ou représentée. Les décisions sont prises à la majorité des voix émises. En cas de partage des voix, celle du

Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège et signés par le Président de la séance et le secrétaire du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés par le Président du Conseil.

Il est justifié de la présence des membres du Conseil de Surveillance et de leurs pouvoirs par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

21.4 Consultation par correspondance ou par courriel

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative du Président du Conseil ou de la Société de Gestion.

A cet effet, le Président ou la Société de Gestion, selon le cas, adresse à chaque membre du Conseil de Surveillance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par courriel avec demande d'accusé-réception, le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du Conseil de Surveillance ont un délai de huit (8) jours à compter de la date d'envoi de la lettre ou du courriel, pour faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Leur vote est exprimé par « OUI » ou « NON » sur le texte des résolutions.

Ce délai est impératif, il ne sera pas tenu compte des votes parvenus après ce délai.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que le membre du Conseil de Surveillance qui n'aura pas répondu, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance.

Le Président du Conseil de Surveillance dresse le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les réponses des membres du Conseil. Les textes des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur les registres des procès-verbaux des délibérations du Conseil de Surveillance.

21.5 Rémunération

L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée à titre de jetons de présence par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Indépendamment des jetons de présence qui peuvent être alloués par l'Assemblée au Conseil de Surveillance, les membres de ce dernier ont droit au remboursement, sur justification, des frais de voyage et de déplacement engagés par eux à l'occasion des réunions du Conseil de Surveillance.

21.6 Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier, d'assister la Société de Gestion et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ; à 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 ;

- conformément à l'article 422-199 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, de donner son avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. En application de cette réglementation, le Conseil de Surveillance s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance, dans le cadre de l'exercice de ses missions, dispose d'un budget pour consultations juridiques, dont le montant et la période couverte sont fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance rend compte de sa mission de contrôle dans une lettre trimestrielle sur l'activité de la Société disjointe du bulletin périodique de la Société de Gestion mais envoyée simultanément.

Conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation applicable en matière informatique et libertés et, plus particulièrement, le règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et la loi informatique et libertés, l'ordonnance n°2018-1125 du 12 décembre 2018 relative à la protection des données personnelles et portant modification de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et diverses dispositions concernant la protection des données à caractère personnel, le Conseil de Surveillance dispose d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés sur le fondement de son intérêt légitime et dispose dans ce cadre du fichier des associés avec nom, prénom, adresse, nombre de parts, qualité plein propriétaire, nue-propriété, usufruitier transmis chaque année par la Société de Gestion sur première demande du Président du Conseil de Surveillance.

Pour l'année s'écoulant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ce budget s'élève à sept mille (7.000) euros. Au-delà, le montant et la période couverte seront fixés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les sommes imputées sur ce budget sont affectées à l'exercice au cours duquel elles sont nées et le solde éventuel annuel est provisionné.

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 :

- candidatures au commissariat aux comptes ;

- agrément à délivrer à des entités relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution, SCPI, OPCI ;

- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution ;

- rémunération du secrétaire du Conseil, s'il est désigné en dehors de ses membres.

Par ailleurs, la Société de Gestion informera le Conseil de Surveillance sur les opérations ci-après énoncées afin qu'il puisse donner son avis sur lesdites opérations :

- 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 Code monétaire et financier ;

- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale, en conformité avec les articles du 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.

21.7 Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables envers la Société et les tiers des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat de surveillance.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DÉPOSITAIRE

22.1 Commissaires aux Comptes

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six (6) exercices. Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles. Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats et des bilans de la Société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés. A cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de Gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales. Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués. Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières. La rémunération des Commissaires aux Comptes est déterminée par l'Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la réglementation en vigueur. Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

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 indéterminée.

a) 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 RGAMF 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 RGAMF 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 RGAMF 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 RGAMF et aux statuts ainsi qu'aux documents d'information de la Société.

Chaque année, le Dépositaire est chargé de délivrer une attestation de bonne conformité au Conseil de Surveillance qui le signalera aux associés dans son rapport annuel.

b) 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.

ARTICLE 23 - EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

La valeur de réalisation, ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une expertise quinquennale réalisée par un expert indépendant.

Cette expertise est actualisée chaque année.

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.

Chaque année, lors de la présentation des comptes annuels, l'expert externe en évaluation doit se présenter devant le Conseil de Surveillance pour rendre compte de sa mission. ■

Titre 6 - Assemblées Générales

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité de ses associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément à la loi.

Les Assemblées Générales sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts ou à une disposition législative et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

ARTICLE 25 - CONVOCATION

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire.

Les Assemblées sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;

■ par le ou les Liquidateur(s).

Les associés sont convoqués en Assemblée Générale par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est adressée personnellement, à moins qu'ils aient accepté de recevoir leur convocation par courrier électronique.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans tout endroit précisé dans l'avis de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant la fraction du capital fixé par l'article R.214-138 du Code monétaire et financier, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour des Assemblées, des projets de résolutions, dans les conditions fixées audit texte.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée.

Pour toute procuration sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L.214-105 du Code monétaire et financier. Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte des formulaires de procuration ou de vote par correspondance reçus jusqu'au moment de la constitution du Bureau de l'Assemblée Générale.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze (15) jours sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Conformément aux dispositions de l'article 29 ci-dessous, ces documents sont envoyés aux associés en vitesse prioritaire.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

ARTICLE 26 - ORGANISATION

L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance ou, à défaut, par le membre du Conseil de Surveillance présent le plus âgé. A défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux (2) membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs ; il désigne un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

A chaque Assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire, ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial coté et paraphé, tenu au siège social.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 27 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 ratifie la nomination du dépositaire effectuée par la Société de Gestion qui sollicite l'avis du Conseil de Surveillance.

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, représentés ou votant par correspondance détiennent au moins le quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, 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, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 28 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital social.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant

par correspondance détiennent au moins la moitié du capital social.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 29 - INFORMATIONS DES ASSOCIÉS

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolution.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux qui sont joints à la lettre de convocation.

Les documents et renseignements suivants doivent être adressés à tout associé au plus tard quinze (15) jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire à l'alinéa 1 de l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier : le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Pour toute Assemblée Générale, les documents envoyés aux associés dans le respect des obligations législatives, réglementaires et statutaires, le sont en vitesse prioritaire.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique : les nom, prénom usuels et âge des candidats, leurs références et activités professionnelles exercées au cours des cinq dernières années ou par le passé et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, les feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Le bulletin périodique d'information prévu à l'article 422-228 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers comporte, s'il l'estime nécessaire, un compte-rendu du Conseil de Surveillance sur sa mission de contrôle de l'activité de la Société. Chaque trimestre, la Société de Gestion recueille le texte, en temps utile, auprès du Conseil de Surveillance. Ce compte-rendu trimestriel du Conseil de Surveillance sera adressé aux associés soit sous forme intégrée au document, soit sous forme d'un feuillet libre même s'il n'y a pas de bulletin l'accompagnant.

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 quarante-cinq (45) jours avant l'Assemblée Générale.

ARTICLE 30 - CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans les cas où la Loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles. Cet envoi est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre par écrit leur vote.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la Société de Gestion ou toute personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel sont annexés les résultats du vote. Ce procès-verbal est transcrit sur le registre prévu à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

Titre 7 - Inventaire - Affectation et répartition des résultats

ARTICLE 31 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

ARTICLE 32 - INVENTAIRE ET COMPTES ANNUELS

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La Société de Gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice social un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'elle gère.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Elle dresse également le compte de résultat, le bilan, les annexes, le

tableau des soldes intermédiaires de gestion, le tableau de financement et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société au cours de l'exercice écoulé, son évolution prévisible et les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

La prime d'émission et/ou la prime de fusion sont, notamment, destinées :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérables des actifs immobiliers, commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- à préserver l'égalité des associés, en usant de la faculté éventuelle de maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par le prélèvement sur lesdites primes.

Les comptes et le bilan sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

En outre, les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs pourront être affectées sur les primes d'émission et de fusion.

Toutefois, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

ARTICLE 33 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour gros entretiens, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions et notamment celles pour gros entretiens, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la Loi, de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Titre 8 - Dissolution - Liquidation

ARTICLE 34 - DISSOLUTION

La Société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société,
- par la réalisation ou l'extinction de son objet,
- par l'annulation du contrat de société,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs,
- par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, lorsque la Société est dépourvue de Gérant depuis plus d'un (1) an,
- par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation des biens de la Société.

La dissolution anticipée de la Société peut toujours être décidée aux conditions de quorum et de majorité requises à l'article 28 pour la modification des statuts.

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue.

La déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation de biens ou le règlement judiciaire atteignant un ou plusieurs associés n'entraîne pas la dissolution de la Société. L'intéressé perd, *ipso facto*, la qualité d'associé et ses droits sociaux sont achetés ou rachetés pour être annulés, leur valeur étant déterminée en cas de contestation par un expert désigné, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, soit par les parties ou soit, à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du Tribunal judiciaire ou du Tribunal de commerce compétent statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

ARTICLE 35 - LIQUIDATION - PARTAGE

Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Au cours de la même Assemblée Générale appelée à statuer sur la décision de liquidation et en application des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil, en considération de l'assiette du droit de partage constituée de l'actif revenant aux associés « après remboursement du capital social », le compte « prime d'émission » constitué par des compléments d'apports et ayant par conséquent la même nature que le capital social sera incorporé au capital social.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

La liquidation est effectuée par un Liquidateur désigné par l'Assemblée Générale qui décide de la dissolution de la Société. Si l'Assemblée Générale le juge utile, elle peut lui adjoindre un ou plusieurs co-Liquidateurs, désignés par elle.

Durant toute la liquidation, le Liquidateur agit en qualité de représentant légal et de Société de Gestion de la Société. La dissolution ne met pas fin aux fonctions du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Le Liquidateur représente la Société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser même à l'amiable l'actif social, payer le passif exigible, répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions concernant la reprise d'un apport en nature.

L'Assemblée Générale peut apporter des restrictions aux pouvoirs du Liquidateur sans que celles-ci n'aient à être adoptées dans les conditions

requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Au cours de la liquidation de la Société, le Liquidateur accomplit, sous sa responsabilité, les formalités de publicité incombant aux représentants légaux de la Société. Notamment, toute décision entraînant modification des mentions publiées dans l'avis de nomination fait l'objet de la même publication que ces mentions.

La rémunération des Liquidateurs est fixée par la décision qui les nomme. A défaut, elle l'est, postérieurement à la demande du Liquidateur, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Quelle que soit la nature de l'acte qui les nomme, les Liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou à défaut, au moins annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation des associés s'avère impossible, il est statué sur les comptes et le cas échéant sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de Grande Instance à la demande du Liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés.

La Société est radiée du Registre du Commerce et des Sociétés sur justification de l'accomplissement des formalités prescrites au présent paragraphe et de la publication de l'avis de clôture de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois (3) ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés en proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à sa charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés ou certains d'entre eux seulement peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

ARTICLE 36 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents. ■

FIDUCIAL
GÉRANCE

FIDUCIAL - Direction de la Communication