



FIDUCIAL
GÉRANCE

Fusion SCPI

Atlantique Pierre 1 & Capiforce Pierre



Bioline - Rue Washington à Paris - Capiforce Pierre
Maille - Rue de la Liberté à Dijon - Atlantique Pierre 1

www.fiducial-gerance.fr

PROJET DE TRAITÉ DE FUSION-ABSORPTION

**D'ATLANTIQUE PIERRE 1
(SOCIÉTÉ ABSORBÉE)**

**PAR CAPIFORCE PIERRE
(SOCIÉTÉ ABSORBANTE)**

ABSORBANTE :

CAPIFORCE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital de 28 133 334 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
317 287 019 RCS NANTERRE

ABSORBÉE :

ATLANTIQUE PIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital de 35 026 749 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
338 024 607 RCS NANTERRE

Société de Gestion

FIDUCIAL GERANCE

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014
Tél. 01 49 07 86 80 - www.fiducial-gerance.fr

TABLE DES MATIÈRES

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
ATLANTIQUE PIERRE 1 (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2022 ET À DÉFAUT DE QUORUM DU 22 DÉCEMBRE 2022)	
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	15
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS	19
CAPIFORCE PIERRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2022 ET À DÉFAUT DE QUORUM DU 22 DÉCEMBRE 2022)	
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA RÉMUNÉRATION DES APPORTS.....	27
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DES APPORTS.....	31
PROJET DU TRAITE DE FUSION	35
ANNEXES	73
ANNEXE 1 – Composition et évaluation du patrimoine immobilier au 30 septembre 2022	75
ANNEXE 2 – Etat des immeubles en arbitrage sous promesse de vente (situation au 30 septembre 2022) .	79
ANNEXE 3 – Comptes intercalaires au 30 septembre 2022.....	81
ANNEXE 4 – Situation des emprunts et hypothèques.....	89
ANNEXE 4 BIS – Etat des engagements hors bilan.....	90
ANNEXE 5 – Etat des litiges et contentieux	91
ANNEXE 6 – Résumé des propositions de modifications des statuts de la Société absorbante	93
PROJETS DE RÉOLUTIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES	
ATLANTIQUE PIERRE 1 (ABSORBÉE)	99
CAPIFORCE PIERRE (ABSORBANTE)	103

**Rapport de la Société de Gestion
aux Assemblées Générales Extraordinaires
d'ATLANTIQUE PIERRE 1
(société absorbée)
Et de CAPIFORCE PIERRE
(société absorbante)**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblées Générales Extraordinaires afin de soumettre à votre approbation le projet de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (société Absorbée) par CAPIFORCE PIERRE (société Absorbante) dont la dénomination sociale va être modifiée en CAPIFORCE ainsi que les modifications et actualisations à opérer en vue du développement et de la redynamisation de l'entité fusionnée.

Ce projet de fusion a été élaboré sous le contrôle des commissaires aux comptes de la SCPI absorbée et de la SCPI absorbante conformément à l'article L. 214-111 du Code Monétaire et Financier. Ses modalités ont par ailleurs été soumises à l'appréciation d'un groupe de travail composé de membres désignés par chacun des conseils de surveillance avant présentation du projet aux conseils de surveillance. L'Autorité des marchés financiers a, en outre, été informée.

Les SCPI concernées par cette fusion sont à capital fixe et détiennent des patrimoines comparables à usage tertiaire comportant une proportion importante et homogène de locaux commerciaux, de bureaux et de locaux d'activités. Le projet de fusion répond en ce sens à la condition préalable d'homogénéité des patrimoines posée par l'article L. 214-117 du Code monétaire et financier.

Au 30 septembre 2022, la répartition de ces patrimoines en pourcentage de leur valeur vénale est la suivante :

CAPIFORCE PIERRE

	Locaux commerciaux	Bureaux	Locaux d'activités	Total
Paris	47,56%	5,52%	-%	53,08%
Région Parisienne	14,65%	4,76%	6,34%	25,75%
Province	5,73%	1,01%	14,43%	21,17%
Total	67,94%	11,29%	20,77%	100,00%

ATLANTIQUE PIERRE 1

	Locaux commerciaux	Bureaux	Locaux d'activités	Total
Paris	-%	-%	-%	-%
Région Parisienne	23,57%	0,47%	-%	24,04%
Province	47,75%	27,31%	0,90%	75,96%
Total	71,32%	27,78%	0,90%	100,00%

1. Motifs et buts de la fusion

Le projet de fusion vise à constituer une société de taille plus significative dont les actifs immobiliers présenteraient une valorisation hors droits au 30 septembre 2022 autour de 124 M€, détenue par 1 542 anciens associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et par 1 802 de CAPIFORCE PIERRE, qui aura les moyens de mieux valoriser ses actifs.

La réunion des patrimoines permettra de faire bénéficier l'ensemble des associés :

- d'une politique d'acquisition portant sur des actifs immobiliers de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond ;
- d'une politique commerciale portant sur un véhicule unique entraînant une meilleure perception des distributeurs et des investisseurs ;
- d'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'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'augmenter le nombre d'actifs immobiliers et de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ d'un locataire ;
- d'une augmentation de la liquidité du marché secondaire grâce à une plus grande taille et un plus grand nombre de parts ;
- d'éviter d'avoir recours à des acquisitions immobilières en indivision.

2. Conditions et modalités du projet de fusion

La fusion sera juridiquement réalisée dès son approbation par les Assemblées Générales Extraordinaires des deux (2) SCPI. Elle prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022.

2.1. Conditions de fixation de la parité d'échange des parts

La fusion proposée prendra la forme d'une absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE. CAPIFORCE PIERRE a été retenue comme SCPI absorbante compte tenu notamment de l'importance de son patrimoine de manière à minimiser les frais de mutation et de fiscalité.

L'un des éléments essentiels de la fusion est la fixation du rapport d'échange (ou parité) par la comparaison de la valeur de la SCPI Absorbée avec celle de la SCPI Absorbante. Pour fixer les conditions de détermination de la parité d'échange, la valeur des parts est usuellement déterminée selon deux (2) approches selon les pratiques du marché, à savoir : l'approche patrimoniale et l'approche par rendement.

2.1.1. L'approche patrimoniale

La valeur de réalisation (ou valeur patrimoniale) de chaque SCPI reflète la valeur de l'ensemble des actifs et passifs existant au 30 septembre 2022.

Cette valeur est égale à la somme des valeurs vénales des actifs immobiliers composant le patrimoine de chaque SCPI, hors TVA et hors droits et frais, augmentée de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant des passifs.

Les valeurs vénales des actifs immobiliers résultent d'expertises ou d'actualisations au 30 septembre 2022 réalisées pour chacune des SCPI par son expert immobilier désigné aux termes des Assemblées Générales, à savoir :

- Pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL,
- Pour CAPIFORCE PIERRE : CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE,

selon les règles en vigueur et notamment les dispositions du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

Aux termes de ces dispositions, la valeur vénale d'un actif immobilier pour une SCPI est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet actif immobilier. Au 30 septembre 2022, les actifs immobiliers sont normalement considérés comme devant continuer d'être à usage locatif. Par exception, la valeur des actifs immobiliers ayant reçu des offres d'achat ou étant sous promesse de vente tels que listés à l'**Annexe 2** correspond aux prix de vente figurant dans lesdites offres ou promesses.

La valeur vénale des actifs immobiliers ainsi déterminée a été augmentée, pour chaque SCPI, de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant de la valeur nette comptable des passifs au 30 septembre 2022, afin de définir la valeur patrimoniale.

La valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 de chaque SCPI impliquée dans la présente fusion, rapportée à une part, s'établit comme suit :

		ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Nombre de parts au 30 septembre 2022		228 933	183 878
Valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 (1)	Globale (K€)	58 234	55 344
	Unitaire (€)	254,37	300,98

(1) La valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 intègre :

- A. les valeurs estimées des valeurs d'expertise au 30/09/2022,
- B. la distribution de Plus-Values Immobilières (PVI) de 5 € net / part intervenue au troisième trimestre 2022 au profit des associés de CAPIFORCE PIERRE,
- C. la réintégration du montant des acomptes sur dividendes versés au cours de la période intercalaire, à savoir :
 - C.1. pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : 2 163 416,85 euros,
 - C.2. pour CAPIFORCE PIERRE : 1 976 688,51 euros.

2.1.2. L'approche par le rendement

La valeur de rendement des parts de chaque SCPI est habituellement déterminée à partir :

- des résultats nets des trois (3) exercices clos ainsi que des résultats nets prévisionnels des deux (2) exercices suivants,
- d'un taux de capitalisation spécifique à chaque SCPI correspondant au taux de capitalisation moyen utilisé par les experts immobiliers, après prise en compte de coûts de structure normés à 20% des recettes locatives.

Les comptes prévisionnels sont établis par la Société de Gestion pour chacune des SCPI en appliquant des règles identiques et en prenant en considération les éléments suivants :

- possibilité de renouvellement ou de renégociation à des prix de marché actuels des baux en cours arrivant à échéance au cours desdits exercices,
- délai de relocation des locaux actuellement vacants ou susceptibles d'être libérés,
- travaux d'entretien et frais destinés à faciliter la commercialisation des locaux disponibles,
- travaux estimatifs et provisions pour grosses réparations,
- provisions pour créances douteuses,
- contentieux en cours et des risques de défaillance de locataires.

En raison du fait que le résultat net des deux (2) derniers exercices clos ainsi que de l'exercice en cours ont été impactés par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et en considération des facteurs liés à l'inflation et au conflit russo-ukrainien conduisant à des incertitudes de marché ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur le résultat net prévisionnel des deux (2) exercices suivants, tant la Société de Gestion, que le groupe de travail « fusion » et le conseil de surveillance ont estimé plus adapté de retenir uniquement l'approche patrimoniale pour la détermination du rapport d'échange des parts en vue d'arrêter la parité d'échange desdites parts.

2.2. Fixation de la parité d'échange

Le choix a ainsi été fait de donner une importance à la valeur patrimoniale à hauteur de 100% sans tenir compte de la valeur de rendement pour les raisons indiquées au 2.1.2..

Le rapport d'échange des parts est, en conséquence, déterminé comme suit :

	ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Valeur patrimoniale retenue / part	254,37	300,98
Valeur de rendement retenue / part	-	-
Valeur d'échange obtenue / part	254,37	300,98
Rapport de la valeur d'échange	0,84514	1,000

Ces valeurs ont été présentées aux commissaires aux comptes, agissant en qualité de commissaires à la fusion, conformément à l'article L 214-111 du Code monétaire et financier et ce, afin qu'ils vérifient la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération et apprécient le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

La parité résultant de la valeur d'échange a été arrêtée à :

0,84514

correspondant à :

1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (SCPI absorbée) donnant droit à
0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE (SCPI absorbante).

Dans le cadre du traitement des rompus, il est précisé que le multiplicateur de 0,84514 sera ainsi appliqué.

De ce fait, la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE engendrera des rompus.

Les parts nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante à compter du jour de la réalisation de la fusion avec une entrée en jouissance rétroactive au 1^{er} janvier 2022.

3. Rémunération des apports

Il sera attribué aux associés de la société Absorbée, en rémunération de l'apport de leur actif net, des parts nouvelles créées par une augmentation de capital de CAPIFORCE PIERRE.

L'application de la parité conduira à l'échange des parts de la société Absorbée contre des parts entières (et d'un rompu ou fraction de part) de la société Absorbante. Le montant définitif de l'augmentation de capital consécutive à l'absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE dépendra du choix de chaque associé en faveur du versement complémentaire pour obtenir une part entière supplémentaire ou le remboursement du rompu.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par ATLANTIQUE PIERRE 1, d'une part, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI Absorbante, CAPIFORCE PIERRE, d'autre part, constituera une prime de fusion sur laquelle porteront les droits des anciens et nouveaux associés.

Nous vous proposons d'autoriser, notamment, la Société de Gestion à imputer sur cette prime de fusion les frais, droits et honoraires occasionnés par l'opération de fusion ainsi que la reconstitution des provisions pour gros entretiens, du stock de plus-values réalisées antérieurement et du report à nouveau après affectation du résultat au 31 décembre 2022 provenant de la SCPI après fusion.

Les frais de fusion qui recouvrent, notamment, les droits d'enregistrement et les frais de notaire ainsi que les intervenants extérieurs, les coûts de publicité, d'impression et de routage, les frais bancaires liés aux emprunts et la rémunération des membres du groupe de travail « fusion » ont été estimés à un montant de **450 k€**, soit **1,20 €** par part ou 0,45% de la valeur de réalisation de l'ensemble fusionné.

4. Conséquences fiscales de la fusion

L'opération de fusion-absorption se traduit sur le plan fiscal par la transmission du patrimoine de la société Absorbée à la société Absorbante et par un échange de droits sociaux. L'aspect fiscal, tant sur le plan des actifs immobiliers que sur celui des parts sociales, fait l'objet d'un exposé détaillé dans le traité de fusion. Sont repris ci-dessous les principales conséquences fiscales de l'opération.

4.1. Régime des plus-values sur éléments d'actifs apportés

Les transferts d'actifs de la société Absorbée vers la société Absorbante s'analysant comme des cessions, les plus-values constatées au moment de la fusion sur les immeubles de la SCPI Absorbée sont imposables au nom des associés en proportion de leurs parts et en fonction de leur qualité, conformément au droit commun qui leur est applicable.

Associés personnes physiques et sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles relatives aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières des particuliers :

L'Administration fiscale a admis qu'il soit procédé à une compensation entre les plus et moins-values constatées sur chacun des actifs immobiliers de la SCPI Absorbée. Le calcul des plus ou moins-values fiscales est par ailleurs effectué en tenant compte de différents abattements liés à la durée de détention des actifs immobiliers.

Dans le cadre du projet de fusion, après compensation des plus ou moins-values constatées sur les immeubles inscrits à l'actif de la société Absorbée et en application des abattements par durée de détention, la mise en œuvre de la fusion **ne dégage pas de plus-value nette taxable** au taux de 19% augmenté des prélèvements sociaux au taux cumulé de 17,2%.

Associés relevant de l'impôt sur les sociétés, sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux, et associés entreprises individuelles ayant inscrit les parts des SCPI à leur bilan.

Les plus et moins-values nettes sur les éléments d'actif apportés sont déterminées par différence entre leur prix de cession et leur valeur nette comptable, quelle que soit la durée de détention des biens cédés et participent donc de la formation du résultat ordinaire au taux de droit commun.

4.2. Régime des plus ou moins-values d'échanges de titres

Associés personnes physiques et sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles relatives aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières des particuliers :

L'échange de parts bénéficie de plein droit d'un sursis d'imposition qui dispense le contribuable de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange, à condition que la soulte reçue par ce dernier n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus en échange. Dans le cas présent, cette disposition ne s'applique pas.

Si les parts reçues à l'occasion de la fusion étaient cédées ultérieurement, les plus-values éventuelles seraient calculées à partir de la date et du prix de revient initial des parts apportées par l'associé lors de la fusion.

Associés relevant de l'impôt sur les sociétés, sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux, et associés entreprises individuelles ayant inscrit les parts des SCPI à leur bilan :

Le profit ou la perte réalisés lors de l'échange de droits sociaux peut être compris dans le résultat de l'exercice au cours duquel les droits sociaux remis en échange sont cédés et ce, en application des dispositions de l'article 38-7 bis du Code Général des Impôts. Pour bénéficier de ce sursis d'imposition, les associés concernés de la SCPI Absorbée seront tenus de respecter les conditions de forme prévues en la matière et notamment de tenir l'état de suivi des plus-values non imposées prévu à l'article 54 septies du même Code.

4.3. Apports à titre onéreux

Les passifs apportés lors de la fusion sont passibles du droit d'enregistrement à titre onéreux, sauf s'ils peuvent être imputés sur des apports exonérés.

En l'espèce, le montant du passif étant supérieur à la valeur des actifs apportés exempts de droits de mutation, la présente opération de fusion est passible, à ce titre, de la taxe de publicité foncière et du prélèvement pour frais d'assiette pour un montant estimé à environ **68 k€**, outre l'application de la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1 % sur la valeur des éléments d'actif immobiliers apportés.

Contribution de sécurité immobilière

La base de calcul de la contribution de sécurité immobilière est constituée par la valeur des actifs immobiliers apportés par ATLANTIQUE PIERRE 1 soit une valeur totale de 56 863 500 €, donnant lieu à une contribution, soumise à un taux de 0,1 % (article 881 K du Code Général des Impôts), égale à **56 864 €** (valeur 30 septembre 2022).

5. Effets de la fusion

Comme indiqué ci-dessus, la fusion aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022 et la société Absorbée sera dissoute de plein droit sans opération de liquidation dans la mesure où la totalité des actifs et passifs sociaux seront transférés à la société Absorbante.

La réalisation de l'opération de fusion aura des effets concernant les points ci-après :

5.1. Sort des différents mandats au sein de la SCPI absorbée

5.1.1. Conseil de Surveillance

A titre dérogatoire et transitoire, il est soumis à votre vote le maintien de l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion retraité des mandats détenus dans les deux (2) conseils de surveillance des SCPI par une même personne physique et ce, jusqu'à leur échéance en juin 2023. En conséquence, la première réunion du conseil de surveillance issu de la fusion sera composée de douze (12) membres tels que énoncés au point 10.2.1 du projet de traité de fusion et objet de la résolution présentée à cet effet.

A l'issue de la période transitoire, il est proposé de modifier le nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance à l'issue de la période transitoire de manière à porter ce nombre à neuf (9) membres.

5.1.2. Commissaires aux Comptes

Conformément aux dispositions applicables, les mandats des Commissaires aux Comptes en fonction au sein de la Société Absorbée prendront automatiquement fin à la date de la dernière assemblée générale votant le projet de fusion.

5.1.3. Experts Immobiliers

A titre transitoire et exceptionnel, est proposée une résolution portant sur la prorogation de la durée du contrat de l'expert immobilier de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante 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 à l'expert immobilier de la Société Absorbante.

5.1.4. Dépositaire

Conformément aux stipulations du contrat en vigueur, le mandat du Dépositaire en fonction prendra fin dans les conditions indiquées selon les termes dudit contrat et ce, à réception de la copie des procès-verbaux des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire de chacune des SCPI ayant décidé l'opération de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE.

5.1.5. Société de Gestion

Conformément aux dispositions applicables, le mandat de la Société de Gestion en fonction au sein de la Société Absorbée prendra automatiquement fin à la date de la dernière assemblée générale votant le projet de fusion.

5.2. Rémunérations

5.2.1. Groupe de travail « Fusion »

En contrepartie du travail d'analyse et de réflexion portant sur l'opération de fusion-absorption et sur le développement et la redynamisation de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de statuer sur le montant de la rémunération du groupe de travail « Fusion » sur la base d'un montant de 300 € par participant et par réunion avec une part supplémentaire accordée à la Présidente, soit : 300 € x 3 réunions x 4 membres + 1 représentant au total **4 500 euros**, étant précisé que ce montant a été pris en compte dans le cadre de la détermination du montant global du coût de fusion.

5.2.2. Conseil de Surveillance

En cas de réalisation de l'opération de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, il est proposé aux associés de fixer le montant du jeton de présence par membre et par réunion à **430 euros** avec une part supplémentaire accordée à la Présidente auquel s'ajoute la commission comptable de 600 euros. En conséquence, au titre de l'exercice 2023, le montant global des jetons de présence soumis à l'approbation des associés s'élève à **19 090 euros** se décomposant comme suit :

1 réunion à 12 + 1	3 réunions à 9 + 1	Commission comptable
13 x 430 = 5 590 euros +	30 x 430 = 12 900 euros +	600 euros

A toutes fins utiles, il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance, au titre de l'exercice 2022, percevront le montant de leurs jetons de présence tel que fixé :

- pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : à 12 200 euros aux termes de la seizième (16ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 juin 2015;
- pour CAPIFORCE PIERRE : à 16 200 euros dont 600 euros de commission comptable aux termes de la dixième (10ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 10 juin 2015.

5.2.3. Société de Gestion

Les taux de commissions versées à la Société de Gestion n'étant pas homogènes entre les Sociétés Absorbée et Absorbante, il est ainsi proposé aux associés de revoir lesdits taux et ce, en appui au développement, à la redynamisation et à la gestion des contraintes de mises aux normes environnementales (notamment, la mise en œuvre du décret tertiaire) de la SCPI fusionnée.

Il est ainsi soumis à votre vote les taux ci-après :

- Concernant le taux des commissions statutaires :

HT (en %)	SCPI fusionnée
Commission de gestion	8,50 % des loyers nets encaissés 6 % des produits financiers
Commission de souscription sur marché primaire	8 % sur le montant H.T. des souscriptions réalisées, sauf décision dérogatoire des associés adoptées aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire
Commission de cession de parts sur marché secondaire	en fonction du délai de détention des parts par le cessionnaire : 5 % si détention < à 5 ans 2 % si détention = ou > à 5 ans
Commission sur mutation de parts : cession sans intervention de la Société de Gestion – gré à gré ou par voie de succession ou de donation	frais de dossier : 100 €

- Concernant le taux des commissions non-statutaires :

HT (en %)	SCPI fusionnée
Commission d'arbitrage des actifs	1,25 % du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission de réemploi des actifs	1,25 % du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens	2 % sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou des gros travaux d'entretien

5.3. Modifications des statuts de la SCPI absorbante

Dans le cadre de la réalisation de l'opération de fusion et en vue de la redynamisation et du développement de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de la Société Absorbante d'apporter diverses modifications aux statuts, telles qu'elles sont résumées à l'**Annexe 6** et portant notamment sur :

- 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 ré-ouverture 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 ré-ouverture 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.

6. Redynamisation de l'entité fusionnée

En vue de la redynamisation de l'entité fusionnée passant par un développement maîtrisé en fonction des opportunités de marché, il est soumis à votre vote :

6.1. L'autorisation de réouverture du capital social :

Dans le cadre de la redynamisation de la SCPI, il est proposé aux associés de statuer sur la réouverture de son capital social et de fixer un capital maximum statutaire permettant à la Société de Gestion de pouvoir procéder à des augmentations de capital par tranche successive, progressivement, en fonction des opportunités d'investissement, étant précisé que la collecte ne serait lancée qu'à partir du moment où l'actif serait identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

Le montant du capital maximum statutaire proposé est de **250 000 000** euros.

Les augmentations successives de capital seront réalisées conformément aux clauses statutaires de délégation d'augmentation de capital stipulées aux articles 7 et 8 des statuts.

Conformément à l'article 422-223, 1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la SCPI n'ayant réalisé aucune augmentation de capital depuis une période de plus de cinq (5) ans, cette autorisation de réouverture de capital social est soumise au visa du Commissaire aux Comptes. A ce titre, il est précisé que le Commissaire aux Comptes a été avisé dudit projet de réouverture de capital de la SCPI et n'a pas émis d'avis défavorable.

6.2. L'actualisation de la politique d'investissement de l'entité fusionnée :

Dans le cadre de la redynamisation de votre SCPI, il est proposé d'actualiser sa politique d'investissement en adoptant le positionnement d'investissement suivant :

« SCPI diversifiée de rendement investie en FRANCE, principalement dans des actifs immobiliers de proximité dont les activités exercées sont résilientes, répartis de manière équilibrée entre commerces, bureaux et locaux d'activité ».

Nous espérons, Mesdames, Messieurs, que le présent rapport ainsi que le traité de fusion et ses annexes vous permettront d'apprécier tout l'intérêt de l'opération de fusion et de voter en faveur des résolutions qui vous sont proposées pour la réaliser.

Rédigé le 07 novembre 2022,

La Société de Gestion,
FIDUCIAL GÉRANCE

**Rapport du Conseil de Surveillance
de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
(société absorbée)
à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 2022
et, à défaut de quorum, du 22 décembre 2022**

Chers coassociés,

Nous proposons à vos votes, la fusion absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE.

Comme vous l'avez suivi grâce à nos lettres du Conseil de Surveillance installées depuis 2014 qui vous ont permis de suivre la gestion de votre SCPI : Tout a été tenté afin qu'ATLANTIQUE PIERRE 1 vive seule sa vie.

Nous avons changé de gérant au 1^{er} janvier 2016 avec une charte d'objectifs qui n'a pas été tenue par la succession rapide des directeurs généraux qui n'ont pas eu le temps de l'appliquer et vu la situation instable de ce gérant qui a changé d'actionnaire, nous avons été contraints, de changer au 1^{er} janvier 2022 vers une nouvelle équipe qui avait un objectif motivant puisque gérant d'une SCPI qui venait d'arriver au 1^{er} janvier 2021 chez Fiducial Gérance ; elle était de taille, de patrimoine identique et de répartition géographique complémentaire.

En vous rappelant que :

- La réserve Report à nouveau au 30/09/2022 est de 1.846.559€ soit 8€/part et une moins-value de 9.622.358€ soit 42€/part soit un total de réserves négatif de 34€/part
- Une trésorerie toujours limitée nous empêchait d'acheter à crédit au risque de diminuer davantage le dividende même avec un crédit *in fine* car rien en face pour compenser le capital emprunté grâce à une vente
- Une quadrature du cercle que notre ancien gérant n'a pas su résoudre.

En vous rappelant que sur 27 actifs, 3 actifs sont lourds et représentent en valeur expertise près de 39% de notre patrimoine :

CES 3 ACTIFS : Marseille/Les Angles/Clamart concentrent :

-- 63% des baux de TOUS nos locataires

Cette fusion est donc indispensable pour mutualiser les risques ci-dessus.

CAPIFORCE PIERRE a été retenue comme SCPI absorbante compte tenu notamment de l'importance de son patrimoine de manière à minimiser les frais de mutation et de fiscalité.

CAPIFORCE PIERRE			ATLANTIQUE PIERRE 1		
Valeur Vénale Patrimoine	Plus-value Comptable	Plus-value fiscale	Valeur Vénale Patrimoine	Plus-value Comptable	Moins-Value fiscale
67.309 K€	15.808 K€	7.147 K€	56.864 K€	1.036 K€	(10.653) K€

Ce tableau ci-dessus, établi grâce aux expertises au 30/9/2022 et aux calculs, actif par actif permet de constater que :

- Si CAPIFORCE avait été la société absorbée, une plus-value fiscale de 7 147.000 € était taxable. Les droits et taxes (associés + scpi)=1.101.124€
- A contrario, ATLANTIQUE PIERRE 1 présente une moins-value fiscale de 10.653.000 € Les droits et taxes (associés + scpi) =119.390€

En conséquence les immeubles d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sont apportés à la nouvelle entité à la valeur d'expertise.

L'entité juridique ATLANTIQUE PIERRE 1 va disparaître, ses parts seront remplacées par des parts de la nouvelle entité qui prendra le nom de SCPI CAPIFORCE.

Ces nouvelles parts auront la date d'effet de fusion comme date d'acquisition soit le 1^{er} janvier 2022 et leur valeur à 300.98€.

Cette fusion sera une synergie entre les 2 patrimoines « complémentaires » :

- SCPI CAPIFORCE PIERRE à 79% Paris/Région Parisienne et pour ATLANTIQUE PIERRE 1 à 84% province

Cette fusion est une régénération pour notre SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et une liberté d'action plus grande pour CAPIFORCE PIERRE qui a investi en janvier 2020 dans 4 belles messageries et s'est endettée au taux de 1.1% pour un rendement de 7%.

Sans compter que cette fusion indispensable permettra de mutualiser les risques sur une base plus large, la nouvelle SCPI sera d'une valeur d'actifs immobilisés autour de 124.172.000€.

- Avec cette nouvelle assise plus large, nous pourrions envisager l'achat d'actifs au-delà des « Family office » qui étaient en concurrence avec nos limites d'investissement, tout en restant dans des catégories d'actifs en regard avec notre nouvelle capitalisation.
- Nous pourrions avoir une politique d'arbitrage plus fluide et se séparer d'actifs obsolètes ou peu rentables ou nécessitant des travaux considérables.
La cession des actifs sera facilitée au regard de la limitation légale des ventes à 15 % de la valeur vénale du patrimoine sur un exercice.
- Le marché des parts sera plus large et liquide grâce à une plus grande taille et un plus grand nombre de parts.

IMPORTANT

La valeur patrimoniale de chaque SCPI reflète la valeur de l'ensemble des actifs et passifs existant au 30 septembre 2022.

Les valeurs vénales des actifs immobiliers résultent d'expertises ou d'actualisations au 30 septembre 2022 réalisées pour chacune des SCPI par son expert immobilier désigné aux termes des Assemblées Générales, à savoir :

- Pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL
- Pour CAPIFORCE PIERRE : CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE,

Pages 6 à 8 du rapport de gestion, vous avez tous les détails des approches qui ont concouru à l'établissement de la parité.

La parité résultant de la valeur d'échange a été arrêtée à : **0,84514** correspondant à :

1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (SCPI absorbée) donnant droit à
0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE (SCPI absorbante).

Exemple application de la parité 0,84514

100 parts ATLANTIQUE PIERRE 1 = valeur patrimoniale 254.37€, soit 25.437,00€

Parts seront transformées en parts CAPIFORCE soit :

100 X 0.84514 = 84,514 parts de CAPIFORCE valeur fusion à 300.98 €, soit 25.437,02€

Vous aurez à choisir entre 84 parts avec un remboursement ou 85 parts avec un versement.

Tout vous sera expliqué après l'approbation de la fusion.

Les simulations de dividendes pour 2022 moins les 3 acomptes déjà versés en avril-juillet et octobre soit un acompte final pour 2022 « autour » du 25 janvier 2023 de l'ordre de 3.82€/part.

Le Conseil de Surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE 1 a voté à l'unanimité pour la fusion.

Vous serez donc appelé à donner votre avis sur un « projet de traité de fusion » qui sera proposé à vos votes lors d'une Assemblée générale Extraordinaire le 14 décembre 2022 à 10h30 pour ATLANTIQUE PIERRE 1, si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire est prévue le 22 décembre 2022 à 10h30.

Les votes du 14/12 étant reportés au 22/12 sans qu'il soit nécessaire de les réitérer.

CAPIFORCE PIERRE a investi au maximum et utilisé tout le crédit autorisé quant à ATLANTIQUE PIERRE 1, depuis son écroulement en 2010, elle a toujours été limitée en trésorerie et n'a pu utiliser le crédit que pour l'achat d'un seul actif en 4 ans ; tout en essayant de ne pas obérer la distribution.

Pour ces raisons de trésorerie et pour développer, immédiatement, cette nouvelle SCPI, le marché secondaire ne sera pas réouvert car une augmentation de Capital suivra la fusion dans le 1^{er} trimestre 2023, avec un prix attractif basé sur la nouvelle valeur de reconstitution, le rendement attendu devrait être autour de 5% ! Peu de SCPI anciennes sérieuses, arrivent à ce niveau de rendement actuellement.

Vous en serez informés au moment de l'ouverture.

Les associés auront un droit préférentiel de souscription pendant le 1^{er} mois de cette augmentation de Capital conformément aux stipulations statutaires.

Comme nous ne savons pas jusqu'à quelle hauteur cette augmentation de capital sera souscrite, notre gérant sera prudent sur le montant de celle-ci.

Elle sera donc limitée 5, 7 ou 8 millions €, elle sera peut être rapidement close mais une autre lui succédera.

La nouvelle SCPI CAPIFORCE est désormais armée pour prouver sa résilience et son fort rendement.

La nouvelle entité CAPIFORCE reprendra les statuts de la société absorbante.

Ce sont des statuts « très protecteurs » pour les associés.

ATLANTIQUE PIERRE 1 créée en 1986 fait donc un beau mariage avec une très belle et stable SCPI créée en 1982 qui en excluant l'arbitrage de Tourcoing en cours est à un Taux d'occupation financier exceptionnel de 100% contre 94% à ATLANTIQUE PIERRE 1.

Les 2 SCPI ont à gagner

Sachez que vous ayez 1, 5, 10, 50 parts ou 100 ou plus, chaque associé constitue un élément indispensable du sociétariat pour faire vivre notre SCPI qui a beaucoup souffert depuis les années 2010.

Quel que soit leur nombre de parts, les très nombreux associés ont toujours reçu une réponse et des conseils gracieux, dans les meilleurs délais possibles sur presidenceatp1@gmail.com.

S'il y avait quelque interrogation sur cette fusion sachez qu'elle sera toujours prise en considération. Soyez patients pour la réponse.

Cette Assemblée Générale Extraordinaire sera décisive pour l'avenir de notre SCPI et, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie

IL EST TRÈS IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

--voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez

--ou **cocher simplement la case B** « *Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter* » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HÉLÈNE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRÉSIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens de l'article Art. L214-104 du Code Monétaire et Financier et peut-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 20 novembre 2022

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance*

174 Chemin de Pioch Courbi

34150 GIGNAC @-Mail : presidenceatp1@gmail.com

ATLANTIQUE PIERRE 1
S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier

41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REMUNERATION DES APPORTS
DANS LE CADRE DE L'OPERATION DE FUSION ABSORPTION DE LA SCPI ATLANTIQUE
PIERRE 1 PAR LA SCPI CAPIFORCE PIERRE

Aux associés de la société civile de placement immobilier Atlantique Pierre 1,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("SCPI") ATLANTIQUE PIERRE 1 et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 07 novembre 2022, par les représentants de FIDUCIAL GERANCE, société de gestion des SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Nous vous présentons ci-après notre rapport selon le plan suivant :

- 1/ Présentation de l'opération,
- 2/ Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération,
- 3/ Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé,
- 4/ Conclusion.

1- **Présentation de l'opération**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE, commune aux deux SCPI, ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE (ci-après dénommées respectivement "la Société Absorbée" et "la Société Absorbante") a établi un projet de traité de fusion de ces dernières, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe D du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit aux paragraphes C.1 et C.2 du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2022. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2022.

2- Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

2.1- Valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

Les valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI sont les suivantes :

- € 254.37 par part pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1,
- € 300.98 par part pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Les valeurs relatives attribuées aux parts correspondent à la valeur patrimoniale de chacune des SCPI. Cette approche tient, en effet, compte d'une part, de la valeur patrimoniale des parts des SCPI établie à partir des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au 30 septembre 2022 déterminées par un expert indépendant augmenté de la valeur nette comptable des autres actifs et diminué des autres passifs.

- La valeur patrimoniale est égale à la valeur vénale du patrimoine majorée de la valeur nette des autres actifs et passifs, déterminée sur la base des comptes joints au traité de fusion établis au 30 septembre 2022 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance respectifs tenus le 26 octobre 2022. Les comptes au 30 septembre 2022 ont également fait l'objet d'un rapport d'examen limité en date du 07 novembre 2022.

La valeur vénale du patrimoine prise en compte résulte bien des expertises ou actualisations détaillées au 30 septembre 2022.

- La valeur de rendement est habituellement déterminée à partir des résultats nets des trois (3) derniers exercices clos ainsi que des résultats nets prévisionnels des deux (2) exercices suivants, et par application d'un taux de capitalisation spécifique à chaque SCPI correspondant au taux de capitalisation moyen utilisé par les experts immobiliers, après prise en compte de coûts de structure normés à 20% des recettes locatives.

La société de gestion a décidé, du fait que le résultat net des deux (2) derniers exercices ainsi que de l'exercice en cours ont été fortement impactés par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et en considération des facteurs liés à l'inflation et au conflit russo-ukrainien conduisant à des incertitudes de marché ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur le résultat net prévisionnel des deux (2) exercices suivants, tant la Société de Gestion, que le groupe de travail et le Conseil de Surveillance ont estimé plus adapté de retenir uniquement l'approche patrimoniale pour le calcul de la parité des parts en vue de fixer le rapport d'échange.

Les méthodes de détermination de la valeur patrimoniale, de la valeur de rendement et de la valeur relative attribuée aux parts, ainsi que les calculs de ces valeurs, font l'objet d'une présentation détaillée aux paragraphes suivants : 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 et 2.2.3. du projet de traité de fusion.

Après calculs établis par votre société de gestion, le rapport d'échange ressort à 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à CAPIFORCE PIERRE,
- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par CAPIFORCE PIERRE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de CAPIFORCE PIERRE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 300.98 €.

Il est expressément convenu que le droit à la souscription d'une part supplémentaire moyennant un versement complémentaire ou au remboursement du rompu ne porte que sur le rompu résiduel au titre de l'ensemble des parts de chaque associé de la SCPI Absorbée.

En contrepartie des apports effectués par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 58 233 880.47 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI Absorbante qui résultera du rapport d'échange retenu, après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de ATLANTIQUE PIERRE 1 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la SCPI Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de cette dernière.

2.2 -Diligences effectuées pour vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération.

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Nous avons pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes, et obtenu de la société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée.

- Concernant la valeur de réalisation, nous nous sommes assuré que les comptes utilisés pour la détermination des valeurs de réalisation des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE correspondaient bien à ceux de l'exercice clos au 31 décembre 2021 que nous avons respectivement certifiés en date du 13 juin 2022 et du 10 juin 2022 ainsi que les situations intermédiaires établies au 30 septembre 2022 pour lesquelles, nous avons établi un rapport d'examen limité en date du 07 novembre 2022 pour chacune des deux SCPI.
- Nous avons également pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par l'expert indépendant en vue de valoriser les actifs des deux SCPI au 30 septembre 2022, et procédé à la revue critique des bases et des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par l'expert.
- Nous avons revu les retraitements attachés à la rétroactivité au 1^{er} janvier 2022 ;

- Nous avons obtenu de la part de la société de gestion la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3- Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Sur la base des valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI, à savoir :

- € 254.37 par part pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1,
- € 300.98 par part pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Le rapport d'échange proposé est de 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour vérifier, conformément aux dispositions légales, que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable.

4- Conclusion

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE arrêté par votre société de gestion, présente un caractère équitable

Fait à Lyon et Carquefou, le 21 novembre 2022

Les commissaires aux comptes

Société LBA

EXPERIAL

Gilles BLANCHARD

Serge BOTTOLI

**Rapport du Conseil de Surveillance
de la SCPI CAPIFORCE PIERRE
(société absorbante)
à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 décembre 2022
et, à défaut de quorum, du 22 décembre 2022**

Chers coassociés,

Nous proposons à vos votes, la fusion absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE.

Comme vous l'avez suivi grâce à nos lettres du Conseil de Surveillance installées depuis 2008 qui vous ont permis de suivre la gestion de votre SCPI : Tout a été tenté afin que CAPIFORCE PIERRE se développe.

Nous avons changé de gérant au 1^{er} janvier 2013 avec une charte d'objectifs qui n'a pas été tenue par la succession rapide des directeurs généraux qui n'ont pas eu le temps de l'appliquer. Vue la situation instable de ce gérant qui a changé d'actionnaire, nous avons été contraints de changer au 1^{er} janvier 2021 vers une nouvelle équipe qui avait des objectifs motivants.

En vous rappelant que :

- La réserve : report à nouveau au 30-09-2022 est de 1.102.900€ soit 6€/part + la Réserve de Plus-Value de 2.322.397€ soit 13€/part = Total des réserves 19€/part
- Une trésorerie toujours limite pour assumer les remboursements d'achats à crédit
- Sur 68 actifs, 5 actifs représentent 23% des loyers annuels : St-Mandé/Bruges/Chanteloup/Paris-Malesherbes/Roncq
- La majorité de nos commerces sont en pied d'immeubles parisiens certes résilients mais pourraient souffrir de la mauvais image du commerce ; leur point faible est leur situation en copropriété

Cette fusion est donc indispensable pour mutualiser les risques ci-dessus.

CAPIFORCE PIERRE a été retenue comme SCPI absorbante compte tenu notamment de l'importance de son patrimoine de manière à minimiser les frais de mutation et de fiscalité.

CAPIFORCE PIERRE			ATLANTIQUE PIERRE 1		
Valeur Vénale Patrimoine	Plus-value Comptable	Plus-value fiscale	Valeur Vénale Patrimoine	Plus-value Comptable	Moins-Value fiscale
67.309 K€	15.808 K€	7.147 K€	56.864 K€	1.036 K€	(10.653) K€

Ce tableau ci-dessus, établi grâce aux expertises au 30-9-2022 et aux calculs, actif par actif permet de constater que :

- Si CAPIFORCE avait été la société absorbée, une plus-value fiscale de 7 147.000€ était taxable. Les droits et taxes (associés + scpi)=1.101.124€
- A contrario, ATLANTIQUE PIERRE 1 présente une moins-value fiscale de 10.653.000€ Les droits et taxes (associés + scpi) =119.390€

En conséquence, les immeubles d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sont apportés à la nouvelle entité à leur valeur d'expertise.

L'entité juridique ATLANTIQUE PIERRE 1 va disparaître, ses parts seront remplacées par des parts de la nouvelle entité qui prendra le nom de SCPI CAPIFORCE.

Ces nouvelles parts auront la date d'effet de fusion comme date d'acquisition soit le 1^{er} janvier 2022 et leur valeur à 300.98€.

Cette fusion sera une synergie entre les 2 patrimoines « complémentaires » avec une valeur patrimoniale de :

SCPI CAPIFORCE PIERRE à 79% Paris/Région Parisienne et pour ATLANTIQUE PIERRE 1 à 84% province

Cette fusion est une régénération pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et une liberté d'action plus grande pour CAPIFORCE PIERRE qui a investi en janvier 2020 dans 4 belles messageries et s'est endettée fortement au taux de 1.1% pour un rendement autour de 7%.

Sans compter que cette fusion permettra de mutualiser les risques sur une base plus large, la nouvelle SCPI sera d'une valeur d'actifs immobilisés autour de 124.172.000€.

- Avec cette nouvelle assise plus large, nous pourrions envisager l'achat d'actifs au-delà des « Family office » qui étaient en concurrence avec nos limites d'investissement, tout en restant dans des catégories d'actifs en regard avec notre nouvelle capitalisation.
- Nous pourrions avoir une politique d'arbitrage plus fluide et se séparer d'actifs obsolètes ou peu rentables ou nécessitant des travaux considérables.
La cession des actifs sera facilitée au regard de la limitation légale des ventes à 15 % de la valeur vénale du patrimoine sur un exercice.
- Le marché des parts sera plus large et liquide grâce à une plus grande taille et un plus grand nombre de parts.

IMPORTANT

La valeur patrimoniale de chaque SCPI reflète la valeur de l'ensemble des actifs et passifs existant au 30 septembre 2022.

Les valeurs vénales des actifs immobiliers résultent d'expertises ou d'actualisations au 30 septembre 2022 réalisées pour chacune des SCPI par son expert immobilier désigné aux termes des Assemblées Générales, à savoir :

- Pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL
- Pour CAPIFORCE PIERRE : CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE,

Pages 6 à 8 du rapport de gestion, vous avez tous les détails des approches qui ont concouru à l'établissement de la parité.

La parité résultant de la valeur d'échange a été arrêtée à : **0,84514** correspondant à :

**1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (SCPI absorbée) donnant droit à
0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE (SCPI absorbante).**

Pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : 100 parts deviendront 84,514 parts de CAPIFORCE et le nombre sera arrondi.

Pour CAPIFORCE PIERRE, le nombre de parts est inchangé, il portera un autre nom : CAPIFORCE.

Tout vous sera expliqué après l'approbation de la fusion.

Les simulations de dividendes pour 2022 moins les 3 acomptes déjà versés en avril-juillet et octobre soit un acompte final pour 2022 « autour » du 25 janvier 2023 de l'ordre de 4.25€/part.

Le Conseil de Surveillance de CAPIFORCE PIERRE a voté à l'unanimité pour la fusion.

Vous serez donc appelés à donner votre avis sur un « projet de traité de fusion » qui sera proposé à vos votes lors d'une Assemblée générale Extraordinaire le 14 décembre 2022 à 15h00 pour CAPIFORCE PIERRE et si le quorum n'était pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale Extraordinaire est prévue le 22 décembre 2022 à 15h00.

Les votes du 14/12 étant reportés au 22/12 sans qu'il soit nécessaire de les réitérer.

CAPIFORCE PIERRE a investi au maximum et utilisé tout le crédit autorisé quant à ATLANTIQUE PIERRE 1, depuis son écroulement en 2010, elle a toujours été limitée en trésorerie et n'a pu utiliser le crédit que pour l'achat d'un seul actif en 4 ans ; tout en essayant de ne pas obérer la distribution.

Pour ces raisons de trésorerie et pour développer immédiatement cette nouvelle SCPI, le marché secondaire ne sera pas réouvert car une augmentation de Capital suivra la fusion dans le 1^{er} trimestre 2023, avec un prix attractif basé sur la nouvelle valeur de reconstitution. Le rendement attendu devrait être autour de 5% ! Peu de SCPI, anciennes et sérieuses, arrivent à ce niveau de rendement actuellement.

Vous en serez informés au moment de l'ouverture.

Les associés auront un droit préférentiel de souscription pendant le 1^{er} mois de cette augmentation de Capital conformément aux stipulations statutaires.

Comme nous ne savons pas jusqu'à quelle hauteur cette augmentation de Capital sera souscrite, notre gérant sera prudent sur le montant de celle-ci.

Elle sera donc limitée 5, 7 ou 8 millions € ; elle sera peut être rapidement close mais une autre lui succédera.

La nouvelle SCPI CAPIFORCE est désormais armée pour prouver sa résilience et son fort rendement.

La nouvelle entité CAPIFORCE reprendra les statuts de la société absorbante.

Ce sont des statuts « très protecteurs » pour les associés.

Modification significatives des statuts

Le Conseil a donné un avis positif sur les modifications statutaires sur :

- ✓ la commission de gestion, de 8% à 8.5% (comme ATLANTIQUE PIERRE 1), au vu de sa modicité par rapport au % pratiqué par la profession et du signe d'encouragement pour la réalisation en peu de temps de la prise en main de CAPIFORCE PIERRE pour l'amener à 100% de TOF
- ✓ la commission de 3% à 6% des produits financiers qui sont insignifiants sachant que l'objectif n'est pas de garder de la trésorerie
- ✓ la commission sur mutation de parts (marché de gré à gré peu significatif) ou sur les dossiers de succession de 89.70 à 100€
- ✓ la commission sur cession de parts (marché secondaire) ne change pas seule la durée de détention passe de 3 ans à 5 ans pour fidéliser les associés
- ✓ la commission sur les arbitrages passe de 0.75% à 1.25% pour la vente d'un actif et pour le réemploi de 0.75% à 1.25%. Un certain nombre d'actifs très difficiles à vendre mérite une commission supérieure. Tout en sachant que ces commissions pourront être revues chaque année.
- ✓ Une nouvelle commission sur gros travaux ou travaux immobilisés sera de 2% à la condition que :
 - Tous les autres travaux soient exclus
 - Cette commission est allouée pour éviter tout autre intervenant (architecte etc...)
- ✓ Inscription de 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
- ✓ Suppression des frais relatifs à la tenue des assemblées générales
- ✓ Amélioration rédactionnelle précisant que la SCPI ne paiera que « *les charges des actifs immobiliers* »
- ✓ Précision de l'article du Comofi concernant la mission du Conseil de Surveillance « *Conformément aux dispositions de l'article L.214-99 du Code Monétaire et Financier etc....* »
- ✓ Ajout des dispositions réglementaires concernant la disposition du fichier des associés au Conseil de Surveillance pour communiquer sur la vie sociale sur le fondement de son intérêt légitime
- ✓ Modification des conditions d'éligibilités au conseil de surveillance comme suit :
 - Nombre de membres porté à 9
 - Détenir au moins cent cinquante (150) parts depuis au moins 5 ans

- Ne posséder 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
 - Possibilité de consultation par courriel en recommandé AR avec délai de 8 jours
- ✓ en considération de l'article 1844 du Code civil, précision sur le droit de vote accordé à l'usufruitier
 - ✓ aux fins de garantir l'équilibre de la détention capitalistique entre chaque associé en vue de la protection de l'*affectio societatis*, le pourcentage maximal de détention du capital par chaque associé tant personne physique que personne morale interposée en le portant de 5% à **3%** des parts du capital social
 - ✓ le dépositaire doit délivrer chaque année une attestation de bonne conformité au conseil de surveillance qui le signalera aux associés dans son rapport annuel
 - ✓ 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
 - ✓ Précision relative à l'assiette du droit de partage

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.

Les 2 SCPI ont à gagner de cette fusion

Sachez que vous ayez 1, 5, 10, 50 parts ou 100 ou plus, chaque associé constitue un élément indispensable du sociétariat pour faire vivre notre SCPI.

Quel que soit leur nombre de parts, les très nombreux associés ont toujours reçu une réponse et des conseils, dans les meilleurs délais possibles sur presidencecapiforce@hotmail.com. S'il y avait quelque interrogation sur cette fusion sachez qu'elle sera toujours prise en considération. Soyez patients pour la réponse.

Cette Assemblée Générale Extraordinaire sera décisive pour l'avenir de notre SCPI et, nous comptons sur vous pour renvoyer votre bulletin de vote dans les délais indiqués et dans l'enveloppe fournie

IL EST TRÈS IMPORTANT, de voter en renvoyant votre bulletin dans l'enveloppe T

Vous pouvez

--voter par correspondance en cochant les cases des résolutions que vous agréez

--**ou cocher simplement la case B** « *Je donne Pouvoir à une personne dénommée pour me représenter* » en mentionnant le nom et prénom de votre Présidente, MME HÉLÈNE KARSENTY dont le rôle est justement de vous représenter

Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs

ATTENTION Si vous donnez pouvoir au PRÉSIDENT sans préciser son nom, votre vote sera utilisé dans le sens de l'article Art. L214-104 du Code Monétaire et Financier et peut-être contraire aux recommandations des votes de vos représentants au sein du Conseil de Surveillance

Nous vous remercions, Chers Associés, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 18 novembre 2022

Mme Hélène Karsenty *Présidente du Conseil de Surveillance*
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC @-Mail : presidencecapiforce@hotmail.com

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA REMUNERATION DES APPORTS
DANS LE CADRE DE L'OPERATION DE FUSION ABSORPTION DE LA SCPI ATLANTIQUE
PIERRE 1 PAR LA SCPI CAPIFORCE PIERRE

Aux associés de la société civile de placement immobilier CAPIFORCE PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier ("SCPI") CAPIFORCE PIERRE et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 07 novembre 2022, par les représentants de FIDUCIAL GERANCE, société de gestion des SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable du rapport d'échange. A cet effet nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Nous vous présentons ci-après notre rapport selon le plan suivant :

- 1/ Présentation de l'opération,
- 2/ Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération,
- 3/ Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé,
- 4/ Conclusion.

Présentation de l'opération

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE, commune aux deux SCPI, ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE (ci-après dénommées respectivement "la Société Absorbée" et "la Société Absorbante") a établi un projet de traité de fusion de ces dernières, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe D du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit aux paragraphes C.1 et C.2 du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2022. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2022.

Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

2.1- Valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération

Les valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI sont les suivantes :

- € 300.98 par part pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE.
- € 254.37 par part pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1,

Les valeurs relatives attribuées aux parts correspondent à la valeur patrimoniale de chacune des SCPI. Cette approche tient, en effet, compte d'une part, de la valeur patrimoniale des parts des SCPI établie à partir des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au 30 septembre 2022 déterminées par un expert indépendant augmenté de la valeur nette comptable des autres actifs et diminué des autres passifs.

– La valeur patrimoniale est égale à la valeur vénale du patrimoine majorée de la valeur nette des autres actifs et passifs, déterminée sur la base des comptes joints au traité de fusion établis au 30 septembre 2022 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance respectifs tenus le 26 octobre 2022. Les comptes au 30 septembre 2022 ont également fait l'objet d'un rapport d'examen limité en date du 07 novembre 2022.

La valeur vénale du patrimoine prise en compte résulte bien des expertises ou actualisations détaillées au 30 septembre 2022.

– La valeur de rendement est habituellement déterminée à partir des résultats nets des trois (3) derniers exercices clos ainsi que des résultats nets prévisionnels des deux (2) exercices suivants, et par application d'un taux de capitalisation spécifique à chaque SCPI correspondant au taux de capitalisation moyen utilisé par les experts immobiliers, après prise en compte de coûts de structure normés à 20% des recettes locatives.

La société de gestion a décidé, du fait que le résultat net des deux (2) derniers exercices ainsi que de l'exercice en cours ont été fortement impactés par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et en considération des facteurs liés à l'inflation et au conflit russo-ukrainien conduisant à des incertitudes de marché ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur le résultat net prévisionnel des deux (2) exercices suivants, tant la Société de Gestion, que le groupe de travail et le Conseil de Surveillance ont estimé plus adapté de retenir uniquement l'approche patrimoniale pour le calcul de la parité des parts en vue de fixer le rapport d'échange.

Les méthodes de détermination de la valeur patrimoniale, de la valeur de rendement et de la valeur relative attribuée aux parts, ainsi que les calculs de ces valeurs, font l'objet d'une présentation détaillée aux paragraphes suivants : 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 et 2.2.3. du projet de traité de fusion.

Après calculs établis par votre société de gestion, le rapport d'échange ressort à 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à CAPIFORCE PIERRE,
- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par CAPIFORCE PIERRE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de CAPIFORCE PIERRE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 300.98 €.

Il est expressément convenu que le droit à la souscription d'une part supplémentaire moyennant un versement complémentaire ou au remboursement du rompu ne porte que sur le rompu résiduel au titre de l'ensemble des parts de chaque associé de la SCPI Absorbée.

En contrepartie des apports effectués par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés, soit 58 233 880.47 euros, et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI Absorbante qui résultera du rapport d'échange retenu, après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés de ATLANTIQUE PIERRE 1 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la SCPI Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés anciens et nouveaux de cette dernière.

2.2 -Diligences effectuées pour vérifier la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération.

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Nous avons pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes, et obtenu de la société de gestion toutes informations nécessaires sur l'opération projetée.

- Concernant la valeur de réalisation, nous nous sommes assuré que les comptes utilisés pour la détermination des valeurs de réalisation des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE correspondaient bien à ceux de l'exercice clos au 31 décembre 2021 que nous avons respectivement certifiés en date du 13 juin 2022 et du 10 juin 2022 ainsi que les situations intermédiaires établies au 30 septembre 2022 pour lesquelles, nous avons établi un rapport d'examen limité en date du 07 novembre 2022 pour chacune des deux SCPI.
- Nous avons également pris connaissance des rapports d'expertise immobilière établis par l'expert indépendant en vue de valoriser les actifs des deux SCPI au 30 septembre 2022, et procédé à la revue critique des bases et des méthodologies de valorisation ainsi que des hypothèses retenues par l'expert.
- Nous avons revu les retraitements attachés à la rétroactivité au 1^{er} janvier 2022 ;
- Nous avons obtenu de la part de la société de gestion la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé

Sur la base des valeurs relatives attribuées aux parts des deux SCPI, à savoir :

- € 300.98 par part pour la SCPI CAPIFORCE PIERRE.
- € 254.37 par part pour la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1,

Le rapport d'échange proposé est de 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires pour vérifier, conformément aux dispositions légales, que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et que le rapport d'échange est équitable.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que le rapport d'échange de 1 part de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0.84514 part de la SCPI CAPIFORCE PIERRE arrêté par votre société de gestion, présente un caractère équitable

Fait à Lyon, le 21 novembre 2022

Le commissaire aux comptes

EXPERIAL

Serge BOTTOLI

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LA VALEUR DES APPORTS DANS LE
CADRE DE L'OPERATION DE FUSION-ABSORPTION DE LA SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1
PAR LA SCPI CAPIFORCE PIERRE**

A l'attention des associés de la SCPI CAPIFORCE PIERRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier (« S.C.P.I ») CAPIFORCE PIERRE et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de Commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la valeur des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

L'actif net apporté, par chaque SCPI absorbée, est arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 07 novembre 2022 par les représentants de la société FIDUCIAL GERANCE, société de gestion des deux SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur au nominal des actions à émettre par la société absorbante augmentée de la prime de fusion.

1. PRESENTATION DE L'OPERATION

La société de gestion Fiducial Gérance, commune aux deux SCPI, ATLANTIQUE PIERRE 1 (ci-après dénommée « la Société Absorbée) et CAPIFORCE PIERRE (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») a établi un projet de fusion de ces dernières, après avis de leurs conseils de surveillance respectifs. Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe D du projet de traité de fusion.

Les deux SCPI possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable, décrit au paragraphe C.1 et C.2 du projet de traité de fusion, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article L214-117 du Code monétaire et financier.

La fusion proposée, dans le cas où elle serait approuvée, aura un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2022. Toutes les opérations actives et passives, faites par la Société Absorbée depuis le 1er janvier 2022 jusqu'à la date de réalisation définitive de la fusion, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la Société Absorbante. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1er janvier 2022.

Pour la valorisation des apports, a été retenue la valeur de réalisation au 30 septembre 2022 figurant dans l'état du patrimoine des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE annexés au projet de traité de fusion et calculée conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier. Cette valeur reflète l'actif net au 30 septembre 2022 des SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et CAPIFORCE PIERRE. Nous rappelons qu'elle prend en compte la valeur de réalisation des immeubles, résultant d'une expertise immobilière indépendante au 30 septembre 2022, cette valeur venant remplacer les valeurs nettes comptables des immeubles et les provisions pour grosses réparations y afférentes.

Les rapports d'expertise ont été établis par les sociétés JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL pour ATLANTIQUE PIERRE 1 et CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France pour CAPIFORCE PIERRE.

Aux termes du projet de traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent comme suit :

ACTIF APPORTÉ	ATLANTIQUE PIERRE 1
Immobilisations locatives au 31/12/2021	57 583 000.00
Immobilisations titres de participations financières au 31/12/2021	0.00
- Variation des Immobilisations locatives et des titres de participations financières au 30/09/2022	- 719 500.00
Total I - Actif immobilisé au 30/09/2022	56 863 500.00
Actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 31/12/2021	7 133.20
- Variation de l'actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 30/09/2022	- 26.00
= a) Total actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 30/09/2022	7 107.20
Créances d'exploitation nettes au 31/12/2021	914 712.19
Disponibilités au 31/12/2021	1 729 221.16
+ Variation de l'actif circulant au 30/09/2022	1 589 516.20
= b) Total actif circulant au 30/09/2022	4 233 449.55
Total II - Actifs d'exploitation au 30/09/2022 (a+b)	4 240 556.75
+ Comptes de régularisation actif - Charges constatées d'avance au 30/09/2022	8 309.70
A/ Total actif retraité au 30/09/2022	61 112 366,45

PASSIF PRIS EN CHARGE	
Dettes financières au 31/12/2021	2 212 692,56
Dettes d'exploitation au 31/12/2021	274 367.29
Dettes diverses au 31/12/2021	777 801.90
Dettes financières au 31/12/2021	2 212 692.56
Dettes diverses / Distribution au 31/12/2021	542 571.21
+ Variation des passifs d'exploitation au 30/09/2022	1 233 553,37
Total III - Passifs d'exploitation au 30/09/2022	5 040 986,33
+ Comptes de régularisation passif - Produits constatés d'avance au 30/09/2022	916.50
B/ Total passif retraité au 30/09/2022	5 041 902,83
Actif net retraité au 30/09/2022 (A/ - B/)	56 070 463,62

A ce titre, il est précisé qu'en raison de la rétroactivité de la jouissance, au 1^{er} janvier 2022, des parts sociales créées en contrepartie des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1, il convient, dans le cadre du calcul de la parité d'échange, de ne pas tenir compte des 3 acomptes sur dividendes versés et, ainsi, de les réintégrer à l'actif net retraité au 30 septembre 2022 qui s'élève ainsi à 58 233 880,47 euros.

La SCPI CAPIFORCE PIERRE reprendra également les engagements de toute nature de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, tel que décrit au paragraphe 1.1.4 du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI CAPIFORCE PIERRE dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI CAPIFORCE PIERRE constituera la prime de fusion.

2. DILIGENCES REALISEES

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, relative à cette mission ; ces diligences ont consisté à :

- Contrôler la réalité des actifs apportés et l'exhaustivité des passifs pris en charge par la Société Absorbante ;
- Revoir les méthodes et hypothèses retenues dans les expertises immobilières ;
- Analyser les valeurs proposées dans le projet traité de fusion ;
- Vérifier jusqu'à la date de ce rapport, l'absence de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valeur des apports.

3. CONCLUSIONS

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la valeur globale des apports de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1, s'élevant à 58 233 880.47 €, n'est pas surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté par la société absorbée est au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la SCPI CAPIFORCE PIERRE augmentée de la prime de fusion.

Fait à Lyon, le 21 novembre 2022

Les commissaires aux comptes
EXPERIAL

Serge BOTTOLI

PROJET DE TRAITÉ DE FUSION-ABSORPTION

SOCIÉTÉ ABSORBANTE :

CAPIFORCE PIERRE
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital de 28 133 334 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
317 287 019 RCS NANTERRE

SOCIÉTÉ ABSORBÉE :

ATLANTIQUE PIERRE 1
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital de 35 026 749 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
338 024 607 RCS NANTERRE

SOMMAIRE

EXPOSÉ	42
1. APPORT-FUSION DE LA SCPI ABSORBÉE A LA SCPI ABSORBANTE	46
1.1. Apport-fusion de ATLANTIQUE PIERRE 1	46
1.1.1. Actif apporté	46
1.1.1.1. Actif immobilisé	47
1.1.1.2. Actif circulant	47
1.1.1.3. Comptes de régularisation actif et passif	47
1.1.2. Passif pris en charge	47
1.1.3. Montant de l'actif net apporté	48
1.1.4. Engagements hors bilan	48
1.1.5. Montant de l'actif net retraité des événements intervenus au cours de la période intercalaire (du 1 ^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022)	48
1.2. Tableau récapitulatif indicatif des actifs / passifs d'ATLANTIQUE PIERRE 1 retraités au 30 septembre 2022 (Valeurs estimées)	49
2. MÉTHODES D'ÉVALUATION ET DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE	50
2.1. Méthodes d'évaluation	50
2.1.1. Valeur patrimoniale	50
2.1.2. Valeur de rendement	51
2.2. Détermination de la parité d'échange	52
2.2.1. Pondération des valeurs patrimoniales et de rendement	52
2.2.2. Valeurs d'échange des parts sociales de CAPIFORCE PIERRE, d'une part, et d'ATLANTIQUE PIERRE 1, d'autre part	52
2.2.3. Parité retenue	52
2.3. Traitement des rompus	52
2.4. Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-propriétaires	53
2.5. Dispositions applicables aux indivisions	54
2.6. Dispositions applicables aux parts nanties	54
3. RÉMUNÉRATION DES APPORTS ET AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI ABSORBANTE	55
3.1. Rémunération des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1	55
3.2. Jouissance des parts nouvelles	55
3.3. Affectation des primes de fusion	55
4. PROPRIÉTÉ DES APPORTS - ENTRÉE EN JOUISSANCE	56
5. CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS	56
6. DÉCLARATIONS	58
6.1. Déclarations générales	58
6.2. Origine de propriété	58
6.3. Énonciation des baux	58
6.4. Droit de préemption	59
6.5. Désistement de privilège et d'action résolutoire	59

7.	DISSOLUTION DE LA SCPI ABSORBÉE	59
7.1.	Dissolution d'ATLANTIQUE PIERRE 1	59
8.	CONDITIONS SUSPENSIVES - RÉALISATION DÉFINITIVE DE LA FUSION	59
8.1.	Conditions de réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE	59
9.	DISPOSITIONS D'ORDRE FISCAL - OPTIONS - ENGAGEMENTS	60
9.1.	Dispositions générales	60
9.2.	Impôts directs	60
	9.2.1. Plus ou moins-values sur éléments d'actifs apportés	60
	9.2.2. Plus ou moins-values d'échanges de titres	61
	9.2.3. Rompus	62
9.3.	Taxe sur la valeur ajoutée	62
9.4.	Au regard des autres impôts et taxes	62
9.5.	Enregistrement	63
	9.5.1. Passifs – Taxe de publicité foncière	63
	9.5.2. Contribution de sécurité immobilière	63
9.6.	Maintien des régimes fiscaux de faveur antérieurs	64
9.7.	Affirmation de sincérité	64
10.	DISPOSITIONS DIVERSES	64
10.1.	Marché des parts	64
10.2.	Sort des différents mandats au sein de la SCPI Absorbée	65
	10.2.1. Conseil de Surveillance	65
	10.2.2. Commissaires aux Comptes	67
	10.2.3. Experts Immobiliers	67
	10.2.4. Dépositaire	67
	10.2.5. Société de Gestion	67
10.3.	Rémunérations	67
	10.3.1. Groupe de Travail « Fusion »	67
	10.3.2. Conseil de Surveillance	68
	10.3.3. Société de Gestion	68
	10.3.3.1. Modifications du taux des commissions statutaires	68
	10.3.3.2. Modifications du taux des commissions non-statutaires	69
10.4.	Modification des statuts de la SCPI Absorbante	69
10.5.	Autres modifications non-statutaires en vue du développement et de la redynamisation de la SCPI fusionnée	70
10.6.	Formalités - pouvoirs	70
	10.6.1. Formalités	70
	10.6.2. Pouvoirs	70
10.7.	Inscription de privilèges, nantissements et gages	70
10.8.	Remise des titres	71
10.9.	Frais et droits	71
10.10.	Élection de domicile	71

ANNEXES :**73**

ANNEXE 1 -	COMPOSITION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2022	75
ANNEXE 2 -	ETAT DES IMMEUBLES EN ARBITRAGE SOUS PROMESSE DE VENTE (SITUATION AU 30 SEPTEMBRE 2022)	79
ANNEXE 3 -	COMPTES INTERCALAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2022	81
ANNEXE 4 -	SITUATION DES EMPRUNTS ET HYPOTHÈQUES	89
ANNEXE 4 BIS -	ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN	90
ANNEXE 5 -	ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX	91
ANNEXE 6 -	RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE	93

**PROJET DE TRAITÉ DE FUSION-ABSORPTION
D'ATLANTIQUE PIERRE 1
PAR CAPIFORCE PIERRE**

ENTRE LES SOCIÉTÉS SOUSSIGNÉES :

- CAPIFORCE PIERRE

Société civile de placement immobilier à capital fixe

Au capital social de 28 133 334 €

Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

Ayant pour numéro unique d'identification 317 287 019 RCS NANTERRE

Représentée par sa société de gestion FIDUCIAL Gérance, Société anonyme au capital de 20.360.000 euros, elle-même représentée par Monsieur Thierry GAIFFE, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "**CAPIFORCE PIERRE**" ou la "**SCPI Absorbante**"

D'une part

ET :

- ATLANTIQUE PIERRE 1

Société civile de placement immobilier à capital fixe

Au capital social de 35 026 749 €

Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

Ayant pour numéro unique d'identification 338 024 607 RCS NANTERRE

Représentée par sa société de gestion FIDUCIAL Gérance, Société anonyme au capital de 20.360.000 euros, elle-même représentée par Monsieur Guirec PENHOAT, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "**ATLANTIQUE PIERRE 1**" ou la "**SCPI Absorbée**"

D'autre part

Les sociétés soussignées étant encore dénommées ensemble les "**SCPI**"

PRÉALABLEMENT AU PROJET DE FUSION, OBJET DES PRÉSENTES, LES SOCIÉTÉS SOUSSIGNÉES ONT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

A. Caractéristiques communes des sociétés intéressées

Les sociétés soussignées, en leur qualité de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) sont régies par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L.214-24 et suivants, par les articles L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier et les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers ainsi que par tous les textes subséquents et par leurs statuts.

Elles sont à capital fixe et clôturent leurs comptes au 31 décembre.

Elles ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Elles gèrent actuellement un patrimoine immobilier de composition comparable, à usage exclusivement d'entreprises, comportant une proportion importante et homogène de locaux commerciaux et de bureaux avec quelques locaux d'activités.

La liste détaillée des actifs immobiliers détenus par les SCPI au 30 septembre 2022 figure en **Annexe 1**.

B. Liens entre les sociétés

Société de Gestion

Les sociétés soussignées ont toutes les deux (2) pour Société de Gestion :

FIDUCIAL GÉRANCE

Société anonyme au capital de 20.360.000 euros

Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

ayant pour numéro unique d'identification 612 011 668 RCS NANTERRE

Membres communs des conseils de surveillance

Les conseils de surveillance des sociétés soussignées comprennent des membres communs siégeant dans les deux (2) conseils, à savoir :

- Hélène KARSENTY – Présidente,
- Jean-Yves DAVID,
- Fanchon MARQUET,
- Henri TIESSEN en nom propre au sein du conseil de surveillance de la SCPI CAPIFORCE PIERRE et *via* la personne morale de la SCI LES GÉMEAUX au sein du conseil de surveillance de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1.

Commissaires aux comptes

ATLANTIQUE PIERRE 1 a pour commissaires aux comptes co-titulaires :

- la société LUCIEN BLANCHARD ET ASSOCIÉS – LBA
- la société EXPERIAL.

CAPIFORCE PIERRE a pour commissaire aux comptes titulaire :

- la société EXPERIAL.

Expert immobilier

Le patrimoine des deux (2) sociétés soussignées fait l'objet d'expertises immobilières et d'actualisation effectuées :

- pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES – JLL
- pour CAPIFORCE PIERRE : par la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE.

Dépositaire

ATLANTIQUE PIERRE 1 a désigné, comme dépositaire, CACEIS BANK FRANCE.

CAPIFORCE PIERRE a désigné, comme dépositaire, SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES HOLDING – SGSS HOLDING

C. Présentation de chacune des sociétés

C.1. Société Absorbante

CAPIFORCE PIERRE

SCPI à capital fixe :

- Immatriculée le 09 décembre 1982 sous la dénomination sociale CAPITAL PIERRE, devenue à compter du 1^{er} janvier 2007 CAPIFORCE PIERRE suite à la fusion-absorption de NATIO MÉDIFORCE PIERRE, expirant le 08 décembre 2081
- Capital social : 28 133 334 euros, divisé en 183 878 parts de 153 euros chacune de nominal
- Affectation du résultat net 2021 : l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2022 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice 2021, d'un montant de 2 749 281,41 euros, comme suit :

Résultat de l'exercice	2 749 281,41 €
Report à nouveau de	927 910,28 €
Montant total disponible	3 677 191,69 €

Affectation :

Dividende de l'exercice	2 574 292,00 €
Report à nouveau du solde, soit	1 102 899,69 €

Montant global des plus-values immobilières versé en 2021 en sus des dividendes versés : 1 € net par part
- États comptables au 30 septembre 2022 :

Résultat au 30/09/2022	2 352 314,74 €
Report à nouveau de	1 102 899,69 €
Montant total disponible	3 455 214,43 €

Versement acomptes sur dividendes 2022 :

Total des montants comptabilisés au 30/09/2022	1 976 688,51 €
--	----------------
- Montant global des plus-values immobilières versé en 2022 à titre exceptionnel dans le cadre du projet de fusion-absorption : 5 € net par part

Au 3^{ème} trimestre 2022, le taux d'occupation financier (montant total des loyers facturés/montant total des loyers facturables) du patrimoine de CAPIFORCE PIERRE s'établissait à 99,82 %. En moyenne au 30 septembre 2022, ce taux a été de 97,58 % tandis qu'au 31 décembre 2021, ce taux était en moyenne annuelle de 94,98%.

La répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale au 30 septembre 2022 est la suivante :

	Locaux commerciaux	Bureaux	Locaux d'activités	Total
Paris	47,56%	5,52%	-%	53,08%
Région Parisienne	14,65%	4,76%	6,34%	25,75%
Province	5,73%	1,01%	14,43%	21,17%
Total	67,94%	11,29%	20,77%	100,00%

C.2. Société Absorbée

ATLANTIQUE PIERRE 1

SCPI à capital fixe :

- Constituée le 11 juin 1986, expirant le 24 juin 2085
- capital social : 35 026 749 euros, divisé en 228 933 parts de 153 euros chacune de nominal
- Affectation du résultat net 2021 : l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 29 juin 2022 a décidé d'affecter le résultat de l'exercice 2021, d'un montant de 2 560 908,67 euros, comme suit :

Résultat de l'exercice	2 560 908,67 €
Report à nouveau de	2 032 846,06 €
Montant total disponible	4 593 754,73 €
Affectation :	
Dividende de l'exercice	2 747 196,00 €
Report à nouveau du solde, soit	1 846 558,73 €
- États comptables au 30 septembre 2022 :

Résultat au 30/09/2022	2 510 376,28 €
Report à nouveau de	1 846 558,73 €
Montant total disponible	4 356 935,01 €
Versement acomptes sur dividendes 2022 :	
Total des montants comptabilisés au 30/09/2022	2 163 416,85 €

Au 3ème trimestre 2022, le taux d'occupation financier (montant total des loyers facturés/montant total des loyers facturables) du patrimoine d'ATLANTIQUE PIERRE 1 s'établissait à 94,38 %. En moyenne au 30 septembre 2022, ce taux a été de 94,68 % tandis qu'au 31 décembre 2021, ce taux était en moyenne annuelle de 88,60%.

La répartition du patrimoine en pourcentage de la valeur vénale au 30 septembre 2022 est la suivante :

	Locaux commerciaux	Bureaux	Locaux d'activités	Total
Paris	-%	-%	-%	-%
Région Parisienne	23,57%	0,47%	-%	24,04%
Province	47,75%	27,31%	0,90%	75,96%
Total	71,32%	27,78%	0,90%	100,00%

D. Motifs, buts et sens de la fusion

La SCPI Absorbante et la SCPI Absorbée possèdent un patrimoine immobilier de composition comparable et peuvent fusionner, conformément aux dispositions de l'article L 214-117 du Code monétaire et financier.

Le but de la fusion est de constituer une société de taille plus significative dont les actifs immobiliers présenteraient une valorisation hors droits au 30 septembre 2022 autour de 124 M€, détenue par 1 542 anciens associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et par 1 802 de CAPIFORCE PIERRE, qui aura les moyens de mieux valoriser ses actifs.

La réunion des patrimoines permettra de faire bénéficier l'ensemble des associés :

- d'une politique d'acquisition portant sur des actifs immobiliers de plus grande taille répondant à un marché immobilier plus profond ;
- d'une politique commerciale portant sur un véhicule unique entraînant une meilleure perception des distributeurs et des investisseurs ;
- d'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'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'augmenter le nombre d'actifs immobiliers et de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ d'un locataire ;
- d'une augmentation de la liquidité du marché secondaire grâce à une plus grande taille et un plus grand nombre de parts ;
- d'éviter d'avoir recours à des acquisitions immobilières en indivision.

CAPIFORCE PIERRE a été retenue comme SCPI Absorbante compte tenu notamment de l'importance de son patrimoine de manière à minimiser les frais de mutation et de fiscalité.

E. Date de réalisation et date d'effet de la fusion

La fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE sera définitivement réalisée d'un point de vue juridique à la Date de Réalisation de la fusion, tel que ce terme est défini à l'article 8 ci-après, sous réserve, de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 8.1.

La fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE

prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2022. Les opérations de la SCPI Absorbée seront donc considérées comme accomplies par la SCPI Absorbante à partir du 1^{er} janvier 2022. En conséquence, la SCPI Absorbante reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par la SCPI Absorbée à partir de cette date.

La rétroactivité s'applique également, à compter de la même date, aux résultats qui seront distribués aux associés anciens et nouveaux de la SCPI Absorbante.

F. Comptes des SCPI intéressées retenus pour établir les conditions de la fusion

Chacune des SCPI a arrêté au 31 décembre 2021, l'état du patrimoine prévu par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et un compte de résultat (ci-après ensemble les "**Comptes annuels 2021**"), qui ont été soumis à l'examen de leur conseil de surveillance respectif et respectivement approuvés par les Assemblées Générales Ordinaires de chacune des SCPI en date du 29 juin 2022. **A ce titre, il est précisé que les actifs et les passifs d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sont apportés pour leur valeur au 1^{er} janvier 2022, conformément aux dispositions applicables en la matière.**

Le projet de traité de fusion étant élaboré plus de six (6) mois après les arrêtés de Comptes annuels 2021, chacune des SCPI a ainsi établi au 30 septembre 2022, l'état du patrimoine prévu par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et un compte de résultat (ci-après ensemble les "**Comptes intercalaires 2022**"), qui ont été soumis à l'examen de leur conseil de surveillance respectif et attestés par les commissaires aux comptes titulaires. **A ce titre, il est précisé que les Comptes intercalaires ont servi à l'établissement de la parité d'échange.**

Les Comptes annuels 2021 et les Comptes intercalaires 2022 des SCPI figurent en **Annexe 3**.

La fusion prenant effet au 1^{er} janvier 2022, le détail des postes d'actif et de passif de la SCPI Absorbée est ainsi arrêté sur la base des Comptes Annuels 2021 de la SCPI Absorbée.

G. Caractère provisoire du projet de fusion

Le présent projet de fusion, établi par la Société de Gestion des SCPI, après avis du conseil de surveillance de chacune desdites SCPI, sur le principe et les conditions de la fusion, est soumis à diverses conditions suspensives relatées à l'article 8 du présent traité. Il ne deviendra donc définitif, pour la SCPI Absorbée, qu'à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives la concernant.

CECI EXPOSÉ, LES SOUSSIGNÉES ONT ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. APPORTS-FUSION DE LA SCPI ABSORBÉE A LA SCPI ABSORBANTE

L'apport-fusion portant sur l'ensemble des biens, droits et obligations, sans exception ni réserve, de la SCPI Absorbée, tels qu'ils existaient au 31 décembre 2021 et existeront à la Date de Réalisation de la fusion, l'ensemble des opérations actives et passives réalisées depuis le 1^{er} janvier 2022, date choisie pour établir les conditions de l'opération, jusqu'à la Date de Réalisation de la fusion, sera réputé réalisé au bénéfice et à la charge de la SCPI Absorbante.

Les biens et droits immobiliers plus amplement désignés et évalués dans le présent traité sont apportés pour leur valeur vénale au 31 décembre 2021 estimée par l'expert immobilier actualisée au 30 septembre 2022.

Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine de la SCPI Absorbée devant être intégralement dévolu à la SCPI Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la fusion.

1.1. Apport-fusion d'ATLANTIQUE PIERRE 1

Monsieur Guirec PENHOAT, agissant au nom et pour le compte d'ATLANTIQUE PIERRE, en vue de la fusion à intervenir entre cette société et CAPIFORCE PIERRE, au moyen de l'absorption de la première par la seconde, fait apport, sous les garanties ordinaires et de droit et sous les conditions ci-après stipulées, à CAPIFORCE PIERRE, ce qui est accepté par Monsieur Thierry GAIFFE, ès qualités, pour le compte de cette dernière sous les mêmes conditions, de tous les éléments actifs et passifs, droits, valeurs et obligations d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et les éléments actifs et passifs résultant des opérations faites depuis le 1^{er} janvier 2022, date choisie d'un commun accord pour établir les conditions de l'opération, jusqu'à la Date de Réalisation de la fusion.

A la date du 31 décembre 2021 actualisés à la date du 30 septembre 2022, les placements immobiliers et les autres actifs et passifs d'exploitation d'ATLANTIQUE PIERRE 1 consistaient dans les éléments ci-après énumérés. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif, le patrimoine d'ATLANTIQUE PIERRE 1 devant être intégralement dévolu à CAPIFORCE PIERRE dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la fusion.

1.1.1. ACTIF APPORTÉ

Sur la base des Comptes annuels 2021, les éléments d'actifs transmis par ATLANTIQUE PIERRE 1 dans la fusion sont les suivants :

1.1.1.1. Actif immobilisé

• Immobilisations incorporelles

L'activité de gestion d'un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur d'ATLANTIQUE PIERRE 1, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l'exploitation d'ATLANTIQUE PIERRE 1 avec tous tiers; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l'exploitation de l'activité d'ATLANTIQUE PIERRE 1, ainsi que tous autres éléments incorporels pouvant exister.

L'ensemble desdits éléments apportés pour mémoire, ci MÉMOIRE

• Immobilisations locatives (Placements immobiliers = actifs immobiliers et droits immobiliers)

. Immobilisations locatives dont le détail figure dans le **Rapport annuel 2021** apportées pour une valeur estimée hors droits à : 57 583 000,00 €

L'évaluation du patrimoine a fait l'objet d'expertises ou d'actualisations au 31 décembre 2021 par JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL.

• Immobilisations financières autres que les titres de participations financières

. Dépôts et cautionnements 7 133,20 €

Total de l'actif immobilisé (valeur hors droits)..... 57 590 133,20 €

1.1.1.2. Actif circulant

. Créances d'exploitation (nettes de provisions)..... 914 712,19 €

. Valeurs mobilières de placement et disponibilités..... 1 729 221,16 €

Total de l'actif circulant..... 2 643 933,35 €

1.1.1.3. Comptes de régularisation actif et passif

. Charges constatées d'avance..... - €

Soit un total de l'actif apporté de : 60 234 066,55 €

Le détail de chacun des postes ci-dessus figure en **Annexe 3**.

L'ensemble des actifs d'ATLANTIQUE PIERRE 1 à la Date de Réalisation de la fusion, y compris tout actif qui viendrait à se révéler ultérieurement et qui aurait été omis dans l'énumération ci-dessus, sera transmis à CAPIFORCE PIERRE sans exception ni réserve.

Le représentant de CAPIFORCE PIERRE, ès qualités, déclare en avoir pris connaissance au siège d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et dispense expressément le représentant d'ATLANTIQUE PIERRE 1 d'en faire une plus ample désignation.

1.1.2. PASSIF PRIS EN CHARGE

L'apport des biens et droits ci-dessus aura lieu moyennant notamment la prise en charge par CAPIFORCE PIERRE, aux lieu et place d'ATLANTIQUE PIERRE 1, de tout le passif d'ATLANTIQUE PIERRE 1, de quelque nature qu'il soit, et notamment le passif tel qu'il ressort des Comptes annuels 2021 de CAPIFORCE PIERRE ci-après annexés (**Annexe 3**).

Il est précisé, en tant que de besoin, que la stipulation ci-dessus ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers, lesquels sont tenus d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Sous réserve des justifications prévues à l'alinéa ci-avant, le passif d'ATLANTIQUE PIERRE 1 s'élevait, au 31 décembre 2021, à la somme de **3 807 432,96 €**, se décomposant de la façon suivante :

. Dettes financières.....	2 212 692,56 €
. Dettes d'exploitation.....	274 367,29 €
. Dettes diverses.....	777 801,90 €
. Dettes diverses/Distribution.....	542 571,21 €

Soit un total du passif pris en charge par CAPIFORCE PIERRE de 3 807 432,96 €

suivant détail de chacun des postes ci-dessus figurant en **Annexe 3**.

L'ensemble du passif d'ATLANTIQUE PIERRE 1 à la Date de Réalisation de la fusion, y compris tout passif qui viendrait à se révéler ultérieurement et qui aurait été omis dans l'énumération ci-dessus, ainsi que l'ensemble des frais, droits, honoraires et les charges fiscales occasionnées par la dissolution d'ATLANTIQUE PIERRE 1, seront transmis à CAPIFORCE PIERRE sans exception ni réserve.

1.1.3. MONTANT DE L'ACTIF NET APPORTÉ

. les biens apportés étant estimés à.....	60 234 066,55 €
. et le passif à prendre en charge s'élevant à.....	- 3 807 432,96 €

Le montant de l'actif net au 31/12/2021 s'élève à 56 426 633,59 €

1.1.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

CAPIFORCE PIERRE reprendra les engagements hors bilan reçus et donnés au 31 décembre 2021 par ATLANTIQUE PIERRE 1, actualisés au 30 septembre 2022 et figurant en **Annexe 4 bis**.

1.1.5. MONTANT DE L'ACTIF NET RETRAITÉ DES ÉVÉNEMENTS INTERVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE INTERCALAIRE (DU 1^{ER} JANVIER 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2022)

A titre informatif, sont présentées les variations survenues au cours de la période intercalaire :

1. Montant actif net au 31 décembre 2021		56 426 633,59 €
2. Montant de la variation des valeurs d'expertises estimées	-	719 500,00 €
3. Montant de la variation des actifs d'exploitation	+	1 589 490,20 €
4. Montant de la variation des passifs d'exploitation	-	1 233 553,37 €
5. Montant de la variation des comptes de régularisation	+	7 393,20 €
6. Montant de l'actif net retraité au 30 septembre 2022		56 070 463,62 €

Ces variations tiennent compte du versement des trois (3) acomptes sur dividendes.

A ce titre, il est précisé qu'en raison de la rétroactivité de la jouissance, au 1^{er} janvier 2022, des parts sociales créées en contrepartie des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1, il convient, dans le cadre du calcul de la parité d'échange, de ne pas tenir compte des acomptes sur dividendes versés et, ainsi, de les réintégrer à l'actif net retraité au 30 septembre 2022 et qui s'élève ainsi à **58 233 880,47 euros**.

1.2. Tableau récapitulatif indicatif des actifs / passifs d'ATLANTIQUE PIERRE 1 retraités au 30 septembre 2022 (Valeurs estimées)

en euros

ACTIF APPORTÉ	ATLANTIQUE PIERRE 1
Immobilisations locatives au 31.12.2021	57 583 000,00
Immobilisations titres de participations financières au 31.12.2021	0,00
- Variation des Immobilisations locatives et des titres de participations financières au 30.09.2022	719 500,00
Total I - Actif immobilisé au 30.09.2022	56 863 500,00
Actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 31.12.2021	7 133,20
- Variation de l'actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 30.09.2022	26,00
= a) Total actif immobilisé autre que les titres de participations financières au 30.09.2022	7 107,20
Créances d'exploitation nettes au 31.12.2021	914 712,19
Disponibilités au 31.12.2021	1 729 221,16
+ Variation de l'actif circulant au 30.09.2022	1 589 516,20
= b) Total actif circulant au 30.09.2022	4 233 449,55
Total II – Actifs d'exploitation au 30.09.2022 (a+b)	4 240 556,75
+ Comptes de régularisation actif – Charges constatées d'avance au 30.09.2022	8 309,70
A/ Total actif retraité au 30.09.2022	61 112 366,45
PASSIF PRIS EN CHARGE	
Dettes financières au 31.12.2021	2 212 692,56
Dettes d'exploitation au 31.12.2021	274 367,29
Dettes diverses au 31.12.2021	777 801,90
Dettes diverses/Distribution au 31.12.2021	542 571,21
+ Variation des passifs d'exploitation au 30.09.2022	1 233 553,37
Total III – Passifs d'exploitation au 30.09.2022	5 040 986,33
+ Comptes de régularisation passif – Produits constatés d'avance au 30.09.2022	916,50
B/ Total passif retraité au 30.09.2022	5 041 902,83
Actif net retraité au 30.09.2022 (A/ - B/)	56 070 463,62

2. MÉTHODES D'ÉVALUATION ET DÉTERMINATION DU RAPPORT D'ÉCHANGE

2.1. Méthodes d'évaluation

Pour les besoins de la fusion, conformément à la pratique du marché, la SCPI Absorbante et la SCPI Absorbée déterminent la valeur des parts sociales selon deux (2) approches :

- **l'approche patrimoniale** qui consiste à retenir les valeurs d'expertise du patrimoine immobilier au 30 septembre 2022 telles qu'elles figurent en **Annexe 1** et la valeur nette comptable à la même date des autres actifs et des passifs ;
- **l'approche par le rendement** qui consiste à valoriser les SCPI sur la base de leur capacité à produire des revenus. Les comptes servant de base à cette valorisation sont les comptes des des trois (3) derniers exercices clos et les comptes prévisionnels des deux (2) exercices suivants.

La valeur retenue pour fixer la parité d'échange est usuellement la moyenne arithmétique de la valeur patrimoniale et de la valeur de rendement.

2.1.1. VALEUR PATRIMONIALE

La valeur patrimoniale de chaque SCPI reflète la valeur de l'ensemble des actifs et passifs existant au 30 septembre 2022.

Cette valeur est égale à la somme des valeurs vénales des actifs immobiliers composant le patrimoine de chaque SCPI, hors TVA et hors droits et frais, augmentée de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant des passifs.

Les valeurs vénales des actifs immobiliers résultent d'expertises ou d'actualisations au 30 septembre 2022 réalisées par chacun des experts immobiliers de chaque SCPI, selon les règles en vigueur et notamment les dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables du 15 avril 2016.

Aux termes de ces dispositions, la valeur vénale d'un actif immobilier pour une SCPI est le prix présumé qu'accepterait d'en donner un investisseur éventuel dans l'état et le lieu où se trouve cet actif immobilier. A l'arrêté des comptes, l'actif immobilier sera normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Par exception, la valeur des actifs immobiliers sous promesse de vente tels que listés à l'**Annexe 2** correspond aux prix de vente figurant dans les promesses ou dans les offres d'achat reçues.

La valeur vénale des actifs immobiliers ainsi déterminée a été augmentée, pour chaque SCPI, de la valeur nette comptable des autres actifs et diminuée du montant de la valeur nette comptable des passifs au 30 septembre 2022, afin de définir la valeur patrimoniale.

Comme précédemment indiqué, en raison de la rétroactivité de la jouissance, au 1^{er} janvier 2022, des parts sociales créées en contrepartie des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1, dans le cadre du calcul de la parité d'échange, les acomptes sur dividendes versés au cours de la période intercalaire par les deux (2) SCPI participant à l'opération de fusion-absorption, ont fait l'objet d'une réintégration à l'actif net retraité au 30 septembre 2022.

Cependant, il sera tenu compte des acomptes déjà versés au moment de la fixation du montant de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2022 pour former le dividende global annuel de la SCPI fusionnée dont chaque associé aura ainsi droit sur la base du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022. Lors de la mise en paiement du solde du dividende (4^{ème} acompte), il sera procédé, pour chacune des parts nouvelles créées, à l'imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus par ladite part au titre des parts de la société absorbée dont elle provient, de sorte que chaque associé de CAPIFORCE PIERRE perçoive, après fusion, au titre de l'exercice social 2022, **un dividende global de même montant**.

La valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 de chaque SCPI impliquée dans la présente fusion, rapportée à une part, s'établit comme suit, en euros, après réintégration du montant des acomptes sur dividendes versés au cours de la période intercalaire :

		ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Nombre de parts au 30 septembre 2022		228 933	183 878
Valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 (1)	Globale (K€)	58 234	55 344
	Unitaire (€)	254,37	300,98

(1) La valeur patrimoniale au 30 septembre 2022 intègre :

- les valeurs estimées des valeurs d'expertise au 30/09/2022,
- la distribution de Plus-Values Immobilières (PVI) de 5 € net / part intervenue au troisième trimestre 2022 au profit des associés de CAPIFORCE PIERRE,
- la réintégration du montant des acomptes sur dividendes versés au cours de la période intercalaire, à savoir :
 - pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : 2 163 416,85 euros,
 - pour CAPIFORCE PIERRE : 1 976 688,51 euros.

2.1.2. VALEUR DE RENDEMENT

La valeur de rendement des parts de chaque SCPI est habituellement déterminée à partir :

- des résultats nets des trois (3) derniers exercices clos ainsi que des résultats nets prévisionnels des deux (2) exercices suivants,
- d'un taux de capitalisation spécifique à chaque SCPI correspondant au taux de capitalisation moyen utilisé par les experts immobiliers, après prise en compte de coûts de structure normés à 20% des recettes locatives.

Les comptes prévisionnels sont établis par la Société de Gestion pour chacune des SCPI en appliquant des règles identiques et en prenant en considération les éléments suivants :

- possibilité de renouvellement ou de renégociation à des prix de marché actuels des baux en cours arrivant à échéance au cours desdits exercices,
- délai de relocation des locaux actuellement vacants ou susceptibles d'être libérés,
- travaux d'entretien et frais destinés à faciliter la commercialisation des locaux disponibles,
- travaux estimatifs et provisions pour grosses réparations,
- provisions pour créances douteuses,
- contentieux en cours et des risques de défaillance de locataires.

En raison du fait que le résultat net des deux (2) derniers exercices clos ainsi que de l'exercice en cours ont été impactés par la crise sanitaire liée à la pandémie de la COVID-19 et en considération des facteurs liés à l'inflation et au conflit russo-ukrainien conduisant à des incertitudes de marché ne permettant pas d'avoir une visibilité suffisante sur le résultat net prévisionnel des deux (2) exercices suivants, tant la Société de Gestion, que le groupe de travail « fusion » et le conseil de surveillance ont estimé plus adapté de retenir uniquement l'approche patrimoniale pour la détermination du rapport d'échange des parts en vue d'arrêter la parité d'échange desdites parts.

2.2. Détermination de la parité d'échange

2.2.1. PONDÉRATION DES VALEURS PATRIMONIALES ET DE RENDEMENT

Le choix a ainsi été fait de donner une importance à la valeur patrimoniale à hauteur de **100%** sans tenir compte de la valeur de rendement pour les raisons indiquées au 2.1.2..

2.2.2. VALEURS D'ÉCHANGE DES PARTS SOCIALES DE CAPIFORCE PIERRE D'UNE PART ET D' ATLANTIQUE PIERRE 1 D'AUTRE PART

Le rapport d'échange des parts est, en conséquence, déterminé comme suit :

	ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Valeur patrimoniale retenue / part	254,37	300,98
Valeur de rendement retenue / part	-	-
Valeur d'échange obtenue / part	254,37	300,98
Rapport de la valeur d'échange	0,84514	1,000

Ces valeurs ont été présentées aux commissaires aux comptes, agissant en qualité de commissaires à la fusion, conformément à l'article L 214-111 du Code monétaire et financier et ce, afin qu'ils vérifient la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération et apprécient le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

2.2.3. PARITÉ RETENUE

La parité résultant de la valeur d'échange a été arrêtée à :

0,84514

correspondant à :

1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 (SCPI absorbée) donnant droit à **0,84514** part de CAPIFORCE PIERRE (SCPI absorbante).

Dans le cadre du traitement des rompus, il est précisé que le multiplicateur de 0,84514 sera ainsi appliqué.

De ce fait, la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE engendra des rompus.

Les parts nouvelles seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante à compter du jour de la réalisation de la fusion **avec une entrée en jouissance rétroactive au 1^{er} janvier 2022.**

2.3. Traitement des rompus

Conformément aux dispositions de l'article R. 214-154 du Code monétaire et financier, dans le cas où un associé de la SCPI absorbée ne pourrait obtenir en échange de l'ensemble de ses parts un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE, il pourra recevoir :

- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement supérieur, moyennant un versement complémentaire effectué en numéraire par l'associé à CAPIFORCE PIERRE,
- soit le nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE immédiatement inférieur, accompagné d'un remboursement du rompu effectué par CAPIFORCE PIERRE au profit de l'associé.

Le versement complémentaire et le remboursement du rompu sont calculés à partir de la valeur de la part de CAPIFORCE PIERRE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit **300,98 euros**.

Il est expressément convenu que le droit à la souscription d'une part supplémentaire moyennant un versement complémentaire ou au remboursement du rompu ne porte que sur le rompu résiduel au titre de l'ensemble des parts de chaque associé de la SCPI Absorbée.

A titre d'exemple,

- un associé d'ATLANTIQUE PIERRE 1 qui détient une (1) part sociale aura droit en échange de sa part :
 - soit à aucune part de CAPIFORCE PIERRE, avec remboursement du rompu correspondant à 0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE, soit 254,37 euros,
 - soit à une (1) part de CAPIFORCE PIERRE en opérant un versement complémentaire en numéraire correspondant à 0,15486 part de CAPIFORCE PIERRE, soit 46,61 euros.
- un associé d'ATLANTIQUE PIERRE 1 qui détient cinq (5) parts de cette dernière aura le choix suivant :
 - recevoir quatre (4) parts de CAPIFORCE PIERRE accompagnées d'un remboursement du rompu correspondant à 0,2257 part de CAPIFORCE PIERRE, soit 67,93 euros,
 - recevoir cinq (5) parts de CAPIFORCE PIERRE en opérant un versement complémentaire en numéraire correspondant à 0,7743 part de CAPIFORCE PIERRE, soit 233,05 euros.

Les associés de la SCPI Absorbée titulaires de droits formant rompu devront exercer leur choix par lettre qui devra être reçue par la Société de Gestion au plus tard le **vingtième (20) jour** à compter de la date d'envoi du courrier adressé à cet effet par la Société de Gestion à chaque associé concerné, accompagné d'un coupon réponse permettant à celui-ci d'exercer son choix, entre le versement complémentaire ou le remboursement du rompu.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai ci-dessus sera réputé avoir définitivement opté pour le remboursement du rompu.

2.4. Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires

À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont à faire à l'usufruitier et ce, en application des statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et de CAPIFORCE PIERRE.

Conformément aux principes généraux du droit des sociétés et aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, tant le nu-proprétaire que l'usufruitier seront convoqués aux Assemblées Générales Extraordinaires appelées à statuer sur la fusion et exerceront leur droit de vote conformément aux stipulations statutaires et, à défaut, aux dispositions légales.

Les parts de la SCPI Absorbante attribuées aux associés de la SCPI Absorbée en échange de leurs parts seront démembrées dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes de la SCPI Absorbée.

En ce qui concerne le traitement des rompus, **sauf convention contraire entre eux notifiée à la Société avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion**, il appartiendra conjointement aux nus-proprétaires et aux usufruitiers de parts de la SCPI Absorbée de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur soit du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle, soit du remboursement du rompu.

Ils devront notifier leur choix concernant le rompu à la Société de Gestion par lettre portant leur signature conjointe et accompagnée, le cas échéant, du versement complémentaire nécessaire à la souscription d'une part supplémentaire, dans le délai de **vingt (20) jours** mentionné à l'article 2.3. ci-avant.

En cas de souscription de part supplémentaire, le démembrement sera appliqué entre nue-propiété et usufruit dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes de la SCPI Absorbée.

En cas d'option pour le remboursement en numéraire, celui-ci sera effectué entre les mains du nu-propiétaire à charge de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier et ce, en accord avec ce dernier, sous leur responsabilité.

A défaut d'option adressée à la Société de Gestion dans le délai susvisé par lettre conjointe, l'usufruitier et le nu-propiétaire de parts de la SCPI Absorbée seront réputés avoir opté pour un remboursement en numéraire selon les modalités mentionnées à l'article 2.3..

2.5. Dispositions applicables aux indivisions

Conformément aux statuts d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et de CAPIFORCE PIERRE et, à défaut, aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Les parts de la SCPI Absorbante attribuées aux associés de la SCPI Absorbée en échange de leurs parts resteront soumises à l'indivision dans les mêmes proportions et conditions que lesdites parts de la SCPI Absorbée.

En ce qui concerne le traitement des rompus, **sauf convention contraire entre les copropriétaires indivis de parts de la SCPI Absorbée notifiée à la Société avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion**, il appartient auxdits copropriétaires de décider de l'option choisie et au représentant de l'indivision de faire parvenir à la Société de Gestion dans le délai de **vingt (20) jours** visé à l'article 2.3. ci-avant les instructions écrites concernant ladite option, accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire nécessaire à l'attribution d'une part supplémentaire.

Les parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire ou le remboursement du rompu seront remises au représentant des copropriétaires indivis de parts de la SCPI Absorbée, à charge pour ce dernier d'en effectuer la répartition, sous sa responsabilité.

A défaut d'option adressée dans les formes et le délai ci-dessus, les copropriétaires indivis de parts seront réputés avoir opté pour un remboursement en numéraire, selon les modalités mentionnées à l'article 2.3..

2.6. Dispositions applicables aux parts nanties

Les parts de la SCPI Absorbante attribuées aux associés de la SCPI Absorbée dont les parts feraient l'objet d'un nantissement seront elles-mêmes nanties au profit du créancier.

En cas de rompus, il appartiendra à l'associé de la SCPI Absorbée d'opter entre la souscription d'une part supplémentaire moyennant un versement complémentaire ou le remboursement du rompu dans les conditions prévues à l'article 2.3. ci-avant.

A défaut d'option de l'associé dans les formes et délais ci-dessus, le remboursement du rompu sera effectué au profit du créancier nanti sauf instruction contraire de celui-ci. Toute part nouvelle souscrite à la suite d'un versement complémentaire sera nantie au profit du créancier.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société Absorbée en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

3. RÉMUNÉRATION DES APPORTS ET AUGMENTATION DU CAPITAL DE LA SCPI ABSORBANTE

3.1. Rémunération des apports d'ATLANTIQUE PIERRE 1

En conséquence du rapport d'échange ci-dessus arrêté, l'apport-fusion d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sera rémunéré par l'attribution à chacun des associés de cette dernière de parts de CAPIFORCE PIERRE sur la base du multiplicateur de **0,84514** correspondant à **0,84514** part de CAPIFORCE PIERRE pour **1** part d'ATLANTIQUE PIERRE 1, à émettre par la SCPI Absorbante à titre d'augmentation de capital.

La différence entre la valeur nette des biens et droits apportés au 31 décembre 2021, actualisée à la date de réalisation de l'opération de fusion et le montant de l'augmentation de capital de la SCPI Absorbante qui résultera du rapport d'échange retenu, après prise en compte dans le cadre de la gestion des rompus du choix des associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 entre le versement complémentaire à titre de souscription ou le remboursement du rompu, constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la SCPI Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés de l'entité fusionnée.

3.2. Jouissance des parts nouvelles

Les parts nouvelles de CAPIFORCE PIERRE créées en vue de rémunérer les apports effectués par la SCPI Absorbée seront entièrement libérées et **porteront jouissance à compter du 1^{er} janvier 2022**, date d'ouverture de l'exercice en cours de CAPIFORCE PIERRE. Elles seront entièrement assimilées aux autres parts composant le capital social, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles de CAPIFORCE PIERRE seront immédiatement cessibles dès leur création.

3.3. Affectation des primes de fusion

Il sera proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de CAPIFORCE PIERRE appelée à statuer sur la fusion objet du présent traité :

- d'autoriser la Société de Gestion :
 - à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite fusion ;
 - à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la SCPI Absorbée, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
 - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2021 provenant de la SCPI Absorbée ;
 - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par la SCPI Absorbée ;
 - à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la SCPI Absorbée ;
 - à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de la SCPI absorbée ;
 - à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la Date de Réalisation définitive de la fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du présent traité ;
- de conférer à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI Absorbante le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales en vigueur.

4. PROPRIÉTÉ DES APPORTS - ENTRÉE EN JOUISSANCE

La SCPI Absorbante sera propriétaire et prendra possession des biens et droits mobiliers et immobiliers apportés à titre de fusion par la SCPI Absorbée, incluant ceux qui auraient été omis aux présentes ou dans la comptabilité de la SCPI Absorbée, à compter du jour où ces apports seront devenus définitifs par suite de la réalisation définitive de la fusion.

La SCPI Absorbée s'interdit formellement jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, si ce n'est avec l'agrément de la SCPI Absorbante, d'accomplir tout acte de disposition relatif aux biens apportés et de signer tout accord, traité ou engagement quelconque les concernant, sortant du cadre de la gestion courante et, en particulier, de contracter tout emprunt, sous quelque forme que ce soit.

La SCPI Absorbée continuera, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, à gérer son actif social selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé.

Le patrimoine de la SCPI Absorbée sera dévolu dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation de la fusion. De convention expresse, il est stipulé que toutes les opérations actives et passives faites par la SCPI Absorbée **depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à la Date de Réalisation de la fusion**, seront considérées comme l'ayant été pour le compte et aux risques et profits exclusifs de la SCPI Absorbante.

Tous accroissements, droits et investissements nouveaux, tous risques, charges et dépenses et tous profits quelconques afférents aux biens apportés seront activement et passivement portés au compte de la SCPI Absorbante, qui accepte de prendre, au jour où la remise lui en sera faite, tout l'actif apporté et tout le passif pris en charge, tels qu'ils existeront alors et comme tenant lieu de ceux existant au 1^{er} janvier 2022 d'après les bilans et les inventaires de la SCPI Absorbée au 31 décembre 2021, retenus forfaitairement pour base de la présente fusion.

5. CHARGES ET CONDITIONS DES APPORTS

Les présents apports sont faits sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que les représentants de la SCPI Absorbante et de la SCPI Absorbée, agissant ès qualités, obligent les sociétés qu'ils représentent respectivement à accomplir et exécuter, savoir :

- a) La SCPI Absorbante prendra les biens et droits à elle apportés dans la consistance et l'état où le tout se trouvera lors de la prise de possession, sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre la SCPI Absorbée, notamment pour erreur de désignation, de contenance, vices de construction, dégradation des immeubles, mauvais état du sol ou du sous-sol, mitoyenneté ou changement dans la composition des biens existants à la date d'entrée en jouissance.
- b) La SCPI Absorbante aura tous pouvoirs à compter de la Date de Réalisation de la fusion pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires anciennes et nouvelles concernant les biens apportés aux lieu et place de la SCPI Absorbée, pour donner acquiescement à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.

Un état récapitulatif sommaire des litiges, déclarations de sinistres et procédures judiciaires affectant le patrimoine de la SCPI Absorbée figure en **Annexe 5** aux présentes.

- c) La SCPI Absorbante acquittera à compter du jour de l'entrée en possession toutes les contributions, primes et, généralement, toutes les charges ordinaires qui pourraient grever les biens et droits apportés ou qui seront inhérents à leur propriété ou à leur détention, y compris ceux afférents à la période intercalaire.

- d) La SCPI Absorbante continuera à compter de son entrée en possession :
- l'exécution de tous les traités, marchés, conventions et engagements quelconques ayant pu être contractés par la SCPI Absorbée relativement aux biens et droits apportés;
 - tous contrats d'assurances contre l'incendie, le dégât des eaux, les accidents et autres risques concernant les biens apportés et elle sera subrogée dans les droits et obligations en résultant à ses risques et périls sans recours contre la SCPI Absorbée, sauf à conclure des avenants ou à procéder à toute résiliation.
- e) La SCPI Absorbante sera subrogée dans le bénéfice de tous accords, garanties locatives, baux commerciaux ou autres consentis sur les immeubles apportés, autorisations ou permissions administratives passées par la SCPI Absorbée à charge d'en assurer les charges et obligations correspondantes. Elle sera subrogée de la même manière dans les bénéfices et les charges de tous contrats pouvant exister à la Date de Réalisation de la fusion.
- f) La SCPI Absorbante sera subrogée purement et simplement d'une façon générale dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la SCPI Absorbée. A ce titre, elle se trouvera notamment débitrice des créanciers de la SCPI Absorbée, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers et quel que soit le passif exigible, tout excédent étant à acquitter par la SCPI Absorbante sans recours ni revendication de part ni d'autre.
- Cette subrogation s'étend au bénéfice de toutes sûretés, garanties, cautions, privilèges ou hypothèques, nantissement et autres gages et avals, sans que cette énumération soit limitative.
- g) La SCPI Absorbante souffrira toutes les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens immobiliers apportés par la SCPI Absorbée, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la SCPI Absorbée et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi et des titres réguliers non prescrits.
- A cet égard, Monsieur Guirec PENHOAT, représentant ATLANTIQUE PIERRE 1, déclare qu'à sa connaissance, il n'existe sur les immeubles apportés par la SCPI Absorbée qu'il représente aucune servitude autres que celles pouvant résulter des règlements d'urbanisme, de la loi, des titres de propriété ou de la situation matérielle des lieux.
- h) La SCPI Absorbante sera tenue de payer en l'acquit de la SCPI Absorbée tout passif dans les termes et conditions où il est et deviendra exigible comme la SCPI Absorbée est tenue de le faire elle-même.
- i) La SCPI Absorbante supportera tous les frais, droits et honoraires afférents à la présente fusion, y compris ceux des actes et pièces appelés à en constater la réalisation définitive, ainsi que tous frais et impôts qui en seront la conséquence directe ou indirecte.
- j) Après la Date de Réalisation de la fusion, le représentant de la SCPI Absorbée fournira, à première demande et aux frais de la SCPI Absorbante, tous concours, signatures et justifications quelconques qui pourraient se révéler nécessaires en vue de la régularisation de la transmission régulière des biens, droits, dettes et engagements de la SCPI Absorbée et de l'accomplissement de toutes formalités, notamment pour l'agrément de la SCPI Absorbante comme cessionnaire de créances de diverses natures.
- k) Les associés de la SCPI Absorbée, qui ont, dès avant ce jour, demandé le versement de leurs revenus sur des comptes différents et/ou tenus par des établissements financiers distincts, doivent, dans les **vingt (20) jours** de la Date de Réalisation de la fusion, adresser à la Société de Gestion les coordonnées du compte sur lequel devront être versés les revenus des parts de la SCPI Absorbante reçues en échange.

A défaut d'instruction, ces revenus seront versés selon les modalités qui s'appliquaient aux revenus des parts anciennes.

6. DÉCLARATIONS

6.1. Déclarations générales

Au nom de la société CAPIFORCE PIERRE, Monsieur Thierry GAIFFE, ès qualités, déclare :

- que CAPIFORCE PIERRE n'a jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable,
- qu'à sa connaissance, son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation; il n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage à l'exception des hypothèques listées dans l'**Annexe 4**,
- que l'état des litiges, déclarations de sinistres et procédures judiciaires affectant le patrimoine de CAPIFORCE PIERRE est conforme à la présentation faite dans l'**Annexe 5**.

Au nom de la société ATLANTIQUE PIERRE 1, Monsieur Guirec PENHOAT, ès qualités, déclare :

- que ATLANTIQUE PIERRE 1 n'a jamais été en état de faillite, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire et qu'elle n'a jamais demandé le bénéfice d'un règlement amiable,
- qu'à sa connaissance, son patrimoine n'est menacé d'aucune confiscation ou d'aucune mesure d'expropriation; il n'est grevé d'aucun privilège, hypothèque, nantissement ou autre gage à l'exception des hypothèques listées dans l'**Annexe 4**,
- que l'état des litiges, déclarations de sinistres et procédures judiciaires affectant le patrimoine de ATLANTIQUE PIERRE 1 est conforme à la présentation faite dans l'**Annexe 5**,
- que le transfert du bénéfice des contrats d'assurances sera notifié à la compagnie concernée.

6.2. Origine de propriété

Les parties conviennent d'établir l'origine de propriété complète des biens immobiliers apportés par la SCPI Absorbée et l'état des servitudes actives et/ou passives les concernant, découlant des titres de propriété, de la loi et des règlements d'urbanisme, lors du dépôt du présent projet de fusion au rang des minutes de l'Office notarial désigné à cet effet par la Société de Gestion.

A cet effet, tous pouvoirs sont donnés à tout clerc de l'Office notarial ainsi désigné pour établir une désignation complète des immeubles et droits immobiliers, l'origine de propriété, faire dresser et signer tout acte ainsi que tout rectificatif, modificatif ou complément, accomplir les formalités de publicité foncière et faire toute déclaration civile ou fiscale requise.

6.3. Énonciation des baux

Les baux consentis sur les actifs immobiliers compris dans le patrimoine de la SCPI Absorbée ont été tenus à la disposition de la SCPI Absorbante, ce dont Monsieur Thierry GAIFFE, ès qualités, donne acte à la SCPI Absorbée. Monsieur Thierry GAIFFE déclare en outre bien connaître lesdits baux pour en avoir pris connaissance dès avant ce jour et dispense en conséquence la SCPI Absorbée de plus amples indications.

6.4. Droit de préemption

Les parties prennent acte que les opérations de fusion ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme sur le droit de préemption urbain conformément à la réponse ministérielle du 3 août 1989 - réponse donnée à la question écrite de Monsieur André Fosset, Sénateur (JO du 3 août 1989, page 1186), par le Ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer.

La réponse ministérielle susvisée a été confirmée par une réponse ministérielle du Ministre de l'Équipement, du Transport et du Tourisme, du 22 avril 1993, à une question écrite de Monsieur Alex Turck, Sénateur (JO Sénat, 1^{er} juillet 1993, page 1055).

6.5. Désistement de privilège et d'action résolutoire

Monsieur Guirec PENHOAT, ès qualités de représentant d'ATLANTIQUE PIERRE 1, s'engage à se désister expressément par l'effet de la réalisation définitive de la fusion de cette société avec la SCPI Absorbante, de tout privilège et de l'action résolutoire pouvant lui profiter à raison des diverses charges imposées à la SCPI Absorbante, y compris celles d'acquitter son passif et de supporter ses obligations et engagements.

En conséquence des engagements qui précèdent, il ne sera pris aucune inscription de privilège ou d'action résolutoire à la Conservation des Hypothèques compétente.

7. DISSOLUTION DE LA SCPI ABSORBÉE

7.1. Dissolution d'ATLANTIQUE PIERRE 1

ATLANTIQUE PIERRE 1 se trouvera dissoute de plein droit à la Date de Réalisation de la fusion.

Du fait de la reprise par CAPIFORCE PIERRE de la totalité de l'actif et du passif d'ATLANTIQUE PIERRE 1, la dissolution de cette dernière ne sera suivie d'aucune opération de liquidation.

8. CONDITIONS SUSPENSIVES - RÉALISATION DÉFINITIVE DE LA FUSION

8.1. Conditions de réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE

La fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE ne sera définitive qu'à compter de la Date de Réalisation de l'ensemble des conditions ci-après (la "**Date de Réalisation de la fusion**") :

- a) Approbation du présent projet de fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1;
- b) Approbation du présent projet de fusion par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de CAPIFORCE PIERRE.

La réalisation des conditions suspensives ci-dessus sera suffisamment établie, vis à vis de quiconque, par la remise d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de chacune des délibérations des Assemblées Générales susvisées.

Si les conditions suspensives visées au présent article n'étaient pas toutes réalisées au plus tard le 31 décembre 2022, le présent traité de fusion serait considéré comme nul et non avenue pour ce qui concerne la fusion absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE sans qu'il y ait lieu à paiement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

9. DISPOSITIONS D'ORDRE FISCAL - OPTIONS – ENGAGEMENTS

Les représentants des SCPI Absorbante et Absorbée, ès-qualités, déclarent que les SCPI sont des sociétés soumises au régime fiscal des sociétés de personnes (articles 8 et 239 septies du Code Général des Impôts).

9.1. Dispositions générales

La SCPI Absorbée devra se conformer aux dispositions du Code Général des Impôts en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de toutes impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des apports faits à titre de fusion. En tant que de besoin, les déclarations seront effectuées par la SCPI Absorbante au nom et pour le compte de la SCPI Absorbée.

9.2. Impôts directs

La SCPI Absorbante et la SCPI Absorbée n'étant pas assujetties à l'impôt sur les sociétés, la présente opération ne peut bénéficier du régime défini aux articles 210 A et suivants du Code Général des Impôts. Dans cette mesure, les plus et/ou moins-values sur les éléments d'actif apportés ainsi que les plus ou moins-values d'échanges de titres sont imposables, dans les conditions précisées ci-après, du chef des associés de la SCPI Absorbée à la date de la fusion.

9.2.1. PLUS OU MOINS-VALUES SUR ÉLÉMENTS D'ACTIFS APPORTÉS

En cas de plus-values constatées à l'occasion de la fusion sur les immeubles de la SCPI Absorbée, celles-ci sont en principe imposables au nom des associés en proportion de leurs parts et en fonction de leur qualité, conformément au droit commun qui leur est applicable (article 238 bis K du Code Général des Impôts).

Les règles sont à cet égard les suivantes:

- *Associés personnes physiques et sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles relatives aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières des particuliers :*

Pour la détermination de la plus-value ou moins-value nette imposable entre les mains de ces associés, le calcul est effectué selon les règles définies aux articles 150 U et suivants du Code déjà cité. L'Administration a en outre admis que, en cas de fusion de SCPI, il soit procédé à une compensation entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la SCPI Absorbée (BOI-RFPI-PVI-20-20 n° 180).

Comme le prévoit le BOI précité, la plus ou moins-value brute réalisée est notamment diminuée des abattements visés à l'article 150 VC du Code Général des Impôts.

L'article 1609 nonies G du Code Général des Impôts prévoit par ailleurs une taxe additionnelle sur les plus-values de cessions d'immeubles autres que des terrains à bâtir d'un montant supérieur à 50.000 €, réalisées par les mêmes personnes physiques. Ladite taxe a la même assiette que celle applicable à l'impôt sur le revenu dû au titre des plus-values immobilières des particuliers.

L'impôt de plus-value dû le cas échéant par les associés personnes physiques et les sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts et dont le bénéfice est sur ce point déterminé selon les règles relatives aux plus-values immobilières des particuliers, est en principe prélevé pour leur compte par la SCPI Absorbée à la Date de Réalisation de la fusion.

En l'espèce, après compensation des plus ou moins-values constatées sur les actifs immobiliers inscrits à l'actif de la société Absorbée et application des abattements par durée de détention, la mise en œuvre de la fusion ne dégage pas de plus-value nette taxable au taux de 19 % (article 200 B du Code Général des Impôts) augmenté des prélèvements sociaux au taux cumulé de 17,20 % (articles 1600-0 D et 1600-0 E, 1600-0 H et 1600-0 J, et 235 ter du Code Général des Impôts).

- *Associés relevant de l'impôt sur les sociétés, sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles des bénéficiaires industriels et commerciaux, et associés entreprises individuelles ayant inscrit les parts des SCPI à leur bilan :*

Le résultat calculé de la SCPI Absorbée à la Date de Réalisation de la fusion est pris en compte par ces associés selon les règles applicables en matière d'impôt sur les sociétés et de bénéficiaires industriels et commerciaux (article 38 1 du Code Général des Impôts).

Les plus et moins-values nettes sur les éléments d'actif apportés par la SCPI Absorbée sont déterminées par différence entre leur prix de cession et leur valeur nette comptable (valeur d'origine moins les amortissements pratiqués), quelle que soit la durée de détention des biens cédés.

Si en conséquence ce résultat est positif, il est pris en compte dans les résultats des associés proportionnellement à leur quote-part de participation dans les conditions suivantes :

- Associés relevant de l'impôt sur les sociétés : Plus-value nette comprise dans le bénéfice taxable à taux plein,
- Autres associés : Plus-value nette comprise dans son intégralité dans le bénéfice taxable selon le barème de l'impôt sur le revenu si l'immeuble est détenu depuis moins de deux ans ; dans le cas contraire, cette même plus-value nette est comprise dans son intégralité dans le bénéfice taxable selon le barème de l'impôt à hauteur des amortissements pratiqués et, pour le surplus, au taux de 12,8 % fixé à l'article 39 quinquies I 1 du Code Général des Impôts. En outre, et dans tous les cas, la plus-value nette est également soumise aux contributions sociales, dont le taux global est égal à 17,20 %,

A l'inverse, et pour tous les types d'associés relevant de l'impôt sur les sociétés et des bénéficiaires industriels et commerciaux, un résultat négatif donne lieu à la constatation d'une perte fiscalement déductible dans les mêmes proportions.

9.2.2. PLUS OU MOINS-VALUES D'ÉCHANGES DE TITRES

La plus ou moins-value résultant de l'échange des titres de la SCPI Absorbée contre des titres de la SCPI Absorbante sera traitée de la manière suivante :

- *Associés personnes physiques et sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles relatives aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières des particuliers :*

La plus-value d'échange est imposable selon le régime des plus-values immobilières des particuliers, en application des dispositions des articles 150 U et suivants du Code

Général des Impôts. Cependant, ce régime prévoit (article 150 UB II du Code Général des Impôts) que cette plus-value bénéficie de plein droit d'un sursis d'imposition dispensant le contribuable de souscrire une déclaration au titre de l'année d'échange, à condition que la soulte reçue par ce dernier n'excède pas 10% de la valeur nominale des titres reçus en échange. Si les titres reçus à l'occasion de la fusion sont cédés ultérieurement, les plus-values éventuelles seront calculées à partir de la date et du prix de revient initial des titres apportés par l'associé lors de la fusion.

En cas de moins-value, celle-ci sera sans incidence sur le montant des revenus taxables à la Date de Réalisation de la fusion et ne sera pas non plus admise en déduction du revenu global imposable.

- *Associés relevant de l'impôt sur les sociétés, sociétés relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts dont le résultat est déterminé selon les règles des bénéficiaires industriels et commerciaux, et associés entreprises individuelles ayant inscrit les parts des SCPI à leur bilan :*

Le profit ou la perte réalisés lors de l'échange de droits sociaux peut être compris dans le résultat de l'exercice au cours duquel les droits sociaux remis en échange sont cédés et, ce, en application des dispositions de l'article 38-7 bis du Code Général des Impôts. Pour bénéficier de ce sursis d'imposition, les associés concernés de la SCPI Absorbée seront tenus de respecter les conditions de forme prévues en la matière et notamment de tenir l'état de suivi des plus-values non imposées prévu à l'article 54 septies du même Code.

9.2.3. ROMPUS

Le remboursement de rompus constitue une opération de vente imposable immédiatement selon le régime de droit commun applicable à l'associé tel qu'il a été exposé ci-dessus.

9.3. Taxe sur la valeur ajoutée

L'opération de fusion est placée sous le régime défini par l'article 257 bis du Code Général des Impôts, en vertu duquel le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit d'une universalité totale ou partielle de biens est dispensé du paiement de la TVA. Les représentants des SCPI déclarent à cet égard que l'ensemble des conditions prévues pour l'application de cet article sont réunies en l'espèce.

La SCPI Absorbante, qui entend exploiter l'universalité transmise, est ainsi réputée continuer la personne de la SCPI Absorbée et se trouve pleinement subrogée aux droits et obligations de ces dernières et bénéficiera notamment de plein droit du transfert des options à la TVA formulées par la SCPI Absorbée au titre des immeubles apportés, sur le fondement des dispositions de l'article 260 2° du CGI.

Corrélativement, la SCPI Absorbante devra, le cas échéant, procéder aux régularisations des droits à déduction et aux taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient incombé à la SCPI Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même l'universalité de biens transmise; ladite SCPI Absorbée n'est en effet pas tenue aux régularisations du droit à déduction prévues à l'article 207 de l'annexe II au Code Général des Impôts, en application plus précisément du 1° du 4 du III de cette disposition réglementaire.

Enfin, la SCPI Absorbante et la SCPI Absorbée devront mentionner le montant total hors taxe de la transmission de biens réalisée sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne "Autres opérations non imposables".

9.4. Au regard des autres impôts et taxes

La SCPI Absorbante fera, dès la réalisation définitive de la fusion, objet des présentes, son affaire de la production de toutes déclarations lui incombant et du paiement des impôts et taxes y attachés.

Comme conséquence de l'effet au 1^{er} janvier 2022 donné à la présente fusion, les droits et taxes payés le cas échéant postérieurement à cette date par la SCPI Absorbée seront à la charge de la SCPI Absorbante.

9.5. Enregistrement

9.5.1. PASSIFS – TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Au regard des droits d'enregistrement, la présente opération de fusion est considérée comme un apport mixte, c'est-à-dire, à la fois, pur et simple enregistré gratuitement (article 810 I du Code Général des impôts), et à titre onéreux à concurrence du passif apporté (BOI-ENR-AVS-20-60-20 n° 60).

A cet égard les SCPI considèrent comme transmis à titre onéreux les biens exempts de droits de mutation suivants :

Valeurs au 31.12.2021 en €	ATLANTIQUE PIERRE 1
Passifs apportés	3 807 432,96 €
Imputation des passifs apportés sur les valeurs mobilières de placement et les disponibilités à concurrence de :	- 1 729 221,16 €
Imputation des passifs apportés sur les créances d'exploitation nettes à concurrence de :	- 914 712,19 €
Imputation des passifs apportés sur les immobilisations financières autres que les titres de participations à concurrence de :	- 7 133,20 €
Passif résiduel imputé sur les immeubles neufs (1) :	-
Solde des passifs apportés après imputation sur apports exonérés	1 156 366,41 €

(1) La fraction du passif d'ATLANTIQUE PIERRE 1 qui n'est pas imputé sur des apports exonérés peut, le cas échéant, être imputée intégralement sur des immeubles neufs, achevés depuis moins de cinq (5) ans. En l'espèce, cette possibilité n'est pas applicable, la SCPI n'étant pas propriétaire d'immeubles neufs depuis moins de cinq (5) ans.

L'Administration autorise les sociétés parties à la fusion à pratiquer l'imputation de l'apport à titre onéreux de la manière qui leur est la plus favorable. En fait, elles peuvent ainsi considérer comme transmis à titre onéreux, d'abord les biens exempts du droit de mutation (numéraire, créances), ensuite ceux donnant ouverture à la TVA lorsqu'elle est récupérable, enfin ceux soumis aux droits ou taxes les moins élevés (BOI-ENR-AVS-20-60-20 n°90).

En définitive, puisque le montant du passif est supérieur à la valeur des actifs apportés exempts de droits de mutation, la présente opération de fusion est passible, à ce titre, de la taxe de publicité foncière et du prélèvement pour frais d'assiette pour un montant estimé à environ 68 k€, outre l'application de la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1 % sur la valeur des éléments d'actif immobiliers apportés.

9.5.2. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La base de calcul de la contribution de sécurité immobilière est constituée par la valeur des actifs immobiliers apportés par ATLANTIQUE PIERRE 1, soit une valeur totale de 56 863 500 €, donnant lieu à une contribution, soumise à un taux de 0,1 % (article 881 K du Code Général des Impôts), égale à 56 864 € (valeur 30 septembre 2022).

9.6. Maintien des régimes fiscaux de faveur antérieurs

La SCPI Absorbante reprend le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être souscrits par la SCPI Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement ou de taxe sur le chiffre d'affaires.

9.7. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, en outre, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des apports et du passif pris en charge.

10. DISPOSITIONS DIVERSES

10.1 Marché des parts

Les Assemblées Générales seront appelées à statuer sur la fusion-absorption selon le calendrier ci-après :

- **Sur première convocation** :
 - Pour ATLANTIQUE PIERRE 1, le 14 décembre 2022
 - Pour CAPIFORCE PIERRE, le 14 décembre 2022
- **Sur seconde convocation** :
 - Pour ATLANTIQUE PIERRE 1, le 22 décembre 2022
 - Pour CAPIFORCE PIERRE, le 22 décembre 2022.

Compte tenu des conséquences de la fusion et conformément aux dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, il a été décidé la suspension du marché des parts de chacune de la SCPI Absorbée et Absorbante comme suit :

- **Marché des parts de la SCPI Absorbée** :

A compter du 1^{er} août 2022, le marché des parts de la Société Absorbée a été suspendu.

Sous la condition suspensive de la réalisation de l'opération de fusion-absorption et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, le marché des parts reprendra selon les modalités prévues par celui de la Société Absorbante.

- **Marché des parts de la SCPI Absorbante** :

A compter du 1^{er} août 2022, le marché des parts de la Société Absorbante a été suspendu.

Sous la condition suspensive de la réalisation de l'opération de fusion-absorption et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, le marché des parts reprendra selon les modalités prévues par celui de la Société Absorbante.

Ces modalités font, également, l'objet d'un avis sur le site Internet de la Société de Gestion et l'Autorité des marchés financiers est informée de ladite suspension ainsi que des modalités de reprise du marché des parts après fusion.

Dès réalisation de la fusion, la Société de Gestion de la SCPI Absorbante appliquera la règle de jouissance des parts suivante : le cédant cesse de bénéficier des distributions de revenus le 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 1^{er} jour du mois suivant la cession.

10.2. Sort des différents mandats au sein de la SCPI Absorbée

10.2.1. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les conseils de surveillance sont actuellement composés comme suit :

a) Membres du conseil de surveillance actuel de CAPIFORCE PIERRE

- Hélène KARSENTY – Présidente
- Jean-Yves DAVID
- Vincent DEFREYN
- Xavier ELBEL
- Fanchon MARQUET
- Pascal SCHREINER
- Gérald SEVIGNAC
- Henri TIESSEN

b) Membres du conseil de surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE 1

- Hélène KARSENTY – Présidente
- Philippe CASTAGNET
- Jean-Yves DAVID
- Christian DESMAREST
- Fanchon MARQUET
- Xavier-Charles NICOLAS
- André SUTEAU
- SCI LES GÉMEAUX, prise en la personne de M. Henri TIESSEN.

En raison de l'opération de fusion par voie d'absorption, l'Assemblée Générale Extraordinaire, par dérogation aux dispositions statutaires de chaque SCPI concernée par ladite opération, statuera sur la proposition de maintenir l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion retraité des mandats détenus dans les deux (2) conseils de surveillance des SCPI par une même personne physique et ce, jusqu'à leur échéance en juin 2023 (ci-après « **Période Transitoire** »).

En conséquence, le conseil de surveillance de CAPIFORCE PIERRE, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire, sera composé de **douze (12)** membres issus des deux (2) conseils de surveillance, lesquels seront ainsi :

Membres	Profession / Représentant
Philippe CASTAGNET	Entrepreneur individuel – Expérience au sein de Conseils d'administration, professionnalisée par l'acquisition d'une certification (Institut de formation des administrateurs, IFA Sciences Po) – Exercice de la profession de vétérinaire libéral en association
Jean-Yves DAVID	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (association de protection des porteurs de parts de SCPI)
Vincent DEFREYN	Chef d'entreprise
Christian DESMAREST	Ingénieur chez SCHNEIDER ELECTRIC – Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans – Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI diversifiées
Xavier ELBEL	Animation d'une petite exploitation agricole, Gestion immobilière d'un parc immobilier familial, Animation d'une association de personnes handicapées, Direction jusqu'en 2012 d'une SA de production et de commercialisation alimentaire
Hélène KARSENTY	Ex-administrateur filiale France Multinationale USA – Formation Expert-Comptable – Présidente et membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI - Associé depuis 1982 Présidente de l'Association de protection des porteurs de parts (APPSCPI) en France
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 CAPIFORCE PIERRE depuis la constitution et d'ATLANTIQUE PIERRE 1, également, depuis sa constitution
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
Pascal SCHREINER	Responsable projets informatiques à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE depuis 1989 et mis à disposition d'une O.N.G. humanitaire depuis 2021 – Membre actuel au sein de Conseils de Surveillance de quatre (4) SCPI
Gérald SEVIGNAC	Retraité - auparavant pilote Air France
André SUTEAU	Industriel retraité
Henri TIESSEN ou <i>via</i> la SCI LES GÉMEAUX	Retraité – Auparavant inspecteur des assurances – Gérant de quatre (4) sociétés immobilières

Et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022, les dispositions statutaires de CAPIFORCE PIERRE s'appliquant, ensuite, de nouveau.

A ce titre, il est proposé de modifier le nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance à l'issue de la période transitoire de manière à porter ce nombre à neuf (9) membres.

10.2.2. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions applicables, les mandats des Commissaires aux Comptes en fonction au sein de la Société Absorbée prendront automatiquement fin à la date de la dernière assemblée générale votant le projet de fusion.

10.2.3. EXPERTS IMMOBILIERS

A titre transitoire et exceptionnel, il est proposé aux associés de se prononcer sur la prorogation de la durée du contrat de l'expert immobilier de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante et ce, jusqu'à l'exercice clos au 31 décembre 2023.

10.2.4. DÉPOSITAIRE

Conformément aux stipulations du contrat en vigueur, le mandat du Dépositaire en fonction prendra fin dans les conditions indiquées selon les termes dudit contrat.

10.2.5. SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions applicables, le mandat de la Société de Gestion en fonction au sein de la Société Absorbée prendra automatiquement fin à la date de la dernière assemblée générale votant le projet de fusion.

10.3. Rémunérations

10.3.1. GROUPE DE TRAVAIL « FUSION »

Dans le cadre de la réflexion relative au projet de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, un groupe de travail « Fusion » a été constitué :

- de deux (2) membres du conseil de surveillance d'ATLANTIQUE PIERRE 1 :
 - Mme Fanchon MARQUET,
 - M. André SUTEAU,
 - avec comme suppléant : M. Xavier-Charles NICOLAS;

- de deux (2) membres du conseil de surveillance de CAPIFORCE PIERRE :
 - Mme Hélène KARSENTY,
 - M. Jean-Yves DAVID,
 - avec comme suppléant : Mme Fanchon MARQUET et M. Pascal SCHREINER.

Ce groupe s'est respectivement réuni en date des 19 juillet, 12 septembre et 26 septembre 2022 sous la direction de la Présidente des deux (2) conseils de surveillance, Mme Hélène KARSENTY.

En contrepartie de ce travail d'analyse et de réflexion portant sur l'opération de fusion-absorption et sur le développement et la redynamisation de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de statuer sur le montant de la rémunération du groupe de travail « Fusion » sur la base d'un montant de 300 € par participant et par réunion avec une part supplémentaire accordée à la Présidente, soit : 300 € x 3 réunions x 4 membres + 1 représentant au total **4 500 euros**, étant précisé que ce montant a été pris en compte dans le cadre de la détermination du montant global du coût de fusion.

10.3.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE

En cas de réalisation de l'opération de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, il est proposé aux associés de fixer le montant du jeton de présence par membre et par réunion à **430 euros** avec une part supplémentaire accordée à la Présidente auquel s'ajoute la commission comptable de 600 euros. En conséquence, au titre de l'exercice 2023, le montant global des jetons de présence soumis à l'approbation des associés s'élève à **19 090 euros** se décomposant comme suit :

1 réunion à 12 + 1 13 x 430 = 5 590 euros +	3 réunions à 9 + 1 30 x 430 = 12 900 euros +	Commission comptable 600 euros
---	--	--

A toutes fins utiles, il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance, au titre de l'exercice 2022, percevront le montant de leurs jetons de présence tel que fixé :

- pour ATLANTIQUE PIERRE 1 : à 12 200 euros aux termes de la seizième (16ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 22 juin 2015;
- pour CAPIFORCE PIERRE : à 16 200 euros dont 600 euros de commission comptable aux termes de la dixième (10ème) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 10 juin 2015.

10.3.3. SOCIÉTÉ DE GESTION

Les taux de commissions versées à la Société de Gestion n'étant pas homogènes entre les Sociétés Absorbée et Absorbante, il est ainsi proposé aux associés de revoir lesdits taux et ce, en appui au développement, à la redynamisation et à la gestion des contraintes de mises aux normes environnementales (notamment, la mise en œuvre du décret tertiaire) de la SCPI fusionnée.

10.3.3.1. Modifications du taux des commissions statutaires

a) taux des commissions statutaires actuels

Les taux de commissions statutaires sont actuellement les suivants pour chacune des SCPI :

HT (en %)	ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Commission de gestion	8,50 % des loyers nets encaissés 8,50 % des produits financiers	8 % des loyers nets encaissés 3 % des produits financiers
Commission de souscription sur marché primaire	8 % sur le montant H.T. des souscriptions réalisées	8 % sur le montant H.T. des souscriptions réalisées
Commission de cession de parts sur marché secondaire	en fonction du délai de détention des parts par le cessionnaire : 5 % si détention < à 3 ans 2 % si détention = ou > à 3 ans	en fonction du délai de détention des parts par le cessionnaire : 5 % si détention < à 3 ans 2 % si détention = ou > à 3 ans
Commission sur mutation de parts : cession sans intervention de la Société de Gestion – gré à gré ou par voie de succession ou de donation	frais de dossier 89,70 €	frais de dossier 80 €

b) taux des commissions statutaires proposés

Dans le cadre du développement et de la redynamisation de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de fixer les taux de commissions statutaires comme suit :

HT (en %)	SCPI fusionnée
Commission de gestion	8,50 % des loyers nets encaissés 6 % des produits financiers
Commission de souscription sur marché primaire	8 % sur le montant H.T. des souscriptions réalisées, sauf décision dérogatoire des associés adoptées aux conditions de quorum et de majorité de l'Assemblée Générale Ordinaire
Commission de cession de parts sur marché secondaire	en fonction du délai de détention des parts par le cessionnaire : 5 % si détention < à 5 ans 2 % si détention = ou > à 5 ans
Commission sur mutation de parts : cession sans intervention de la Société de Gestion – gré à gré ou par voie de succession ou de donation	frais de dossier : 100 €

10.3.3.2. Modifications du taux des commissions non-statutaires

a) taux des commissions non-statutaires actuels

Les taux de commissions non-statutaires sont actuellement les suivants pour chacune des SCPI :

HT (en %)	ATLANTIQUE PIERRE 1	CAPIFORCE PIERRE
Commission d'arbitrage des actifs	1 % du prix du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI	0,75 % du prix du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission sur les investissements des actifs	1 % du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI	0,75 % du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens	0 % sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou des gros travaux d'entretien	0 % sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou des gros travaux d'entretien

b) taux des commissions non-statutaires proposés

Dans le cadre du développement, de la redynamisation et de la gestion des contraintes de mises aux normes environnementales (notamment, la mise en œuvre du décret tertiaire) de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de fixer les taux de commissions non-statutaires comme suit :

HT (en %)	SCPI fusionnée
Commission d'arbitrage des actifs	1,25 % du prix du prix de vente (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission de réemploi des actifs	1,25 % du prix d'acquisition (hors droits et hors frais) des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI
Commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens	2 % sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou des gros travaux d'entretien

À ce titre, il est précisé aux associés que la perception desdites commissions non-statutaires par la Société de Gestion fera l'objet d'un suivi par les membres du conseil de surveillance afin de s'assurer de leur correcte application. Pour rappel, le taux desdites commissions sera revu chaque année.

10.4. Modifications des statuts de la SCPI Absorbante

Dans le cadre de la réalisation de l'opération de fusion et en vue de la redynamisation et du développement de la SCPI fusionnée, il est proposé aux associés de la Société Absorbante d'apporter diverses modifications aux statuts, telles qu'elles sont résumées à l'**Annexe 6** et portant notamment sur :

- la modification de la dénomination sociale de la SCPI fusionnée en CAPIFORCE;
- l'actualisation de l'objet social sur la base des dispositions du Code monétaire et financier;
- les modifications corrélatives des points abordés ci-avant :
 - nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance à l'issue de la période transitoire,
 - taux des commissions statutaires et non-statutaires perçues par la Société de Gestion;
- le montant du capital maximum statutaire fixé à l'article 7 des statuts dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI fusionnée;
- l'actualisation des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion dans le cadre des augmentations de capital;
- des modifications ou précisions relatives à la protection des associés de la SCPI fusionnée;

- des mises à jour d'articles des Codes visés ou de la terminologie employée;
- l'adaptation de certaines stipulations statutaires par rapport aux dispositions du Code monétaire et financier et du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

10.5. Autres modifications non-statutaires en vue du développement et de la redynamisation de la SCPI fusionnée

Dans le cadre du développement et de la redynamisation de la SCPI fusionnée, il est, notamment, soumis aux associés :

- la ré-ouverture du capital de la SCPI fusionnée, aucune augmentation de capital n'ayant été réalisée depuis plus de cinq (5) ans;
- l'actualisation de la politique d'investissement de la SCPI fusionnée.

10.6. Formalités - pouvoirs

10.6.1. FORMALITÉS

La SCPI Absorbante remplira, dans les délais prescrits, les formalités légales et fera opérer toutes les publications prescrites par la loi, en vue de rendre opposable aux tiers la dévolution des éléments d'actif et de passif découlant de la fusion. A cet effet, elle fera notamment procéder :

- à la publication des apports, en particulier aux Conservations des Hypothèques du lieu de situation des immeubles apportés,
- à la signification des apports-fusions, si besoin est, à tous débiteurs de la SCPI Absorbée à raison des transferts de créances à leur encontre, dans les conditions prévues aux articles 1324 et 1690 du Code civil,
- et, généralement, à tout ce qui est nécessaire auprès des sociétés et collectivités dont la SCPI Absorbée détiendrait des titres de placement ou de participation, sauf à avoir obtenu l'agrément préalable au transfert dans le cas où un tel agrément aurait été prescrit par les statuts de ces sociétés ou collectivités.

10.6.2. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- à la Société de Gestion des SCPI aux fins de constater la réalisation définitive de la fusion entre la SCPI Absorbante et de la SCPI Absorbée,
- aux soussignés, ès qualités, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de réitérer les apports, de réparer les omissions, de compléter les désignations, d'établir et compléter les origines de propriété et, en général, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs,
- aux porteurs d'originaux, de copies ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de l'apport pour l'accomplissement des formalités légales prescrites.

10.7. Inscription de privilèges, nantissements et gages

Au cas où l'accomplissement des formalités de publication et de réquisition d'états révélerait l'existence d'inscriptions de privilège, de nantissement ou de gage, autres que ceux relatés aux présentes ou dans tous documents séparés en faisant suite, la SCPI Absorbante en ferait son affaire personnelle ainsi que l'y oblige Monsieur Thierry GAIFFE, ès qualités.

10.8. Remise des titres

Il sera remis à la SCPI Absorbante, lors de la réalisation définitive de la fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la SCPI Absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et autres droits sociaux et tous les contrats, archives et pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés par la SCPI Absorbée.

10.9. Frais et droits

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la SCPI Absorbante ainsi que l'y oblige Monsieur Thierry GAIFFE, ès qualités.

10.10. Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et des actes ou procès-verbaux qui en seront la suite ou la conséquence, les représentants des sociétés soussignées, ès qualités, font respectivement élection de domicile au siège social respectif des sociétés qu'ils représentent.

Fait le **07 novembre 2022**

En **neuf (9)** exemplaires

dont quatre pour le Greffe, un pour l'Etude Notariale, un pour chacune des SCPI, un pour l'Enregistrement

SCPI Absorbante :

SCPI Absorbée :

Pour **CAPIFORCE PIERRE**
M. Thierry GAIFFE

Pour **ATLANTIQUE PIERRE 1**
M. Guirec PENHOAT

ANNEXES

Annexe 1 - COMPOSITION ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2022

Composition et évaluation des biens de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES (en M ²)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2021 (en €)	VALEURS D'EX- PERTISE AU 30.09.2022 (en €)
17 boulevard Malesherbes – Paris (75)	303		
5 avenue du Général de Gaulle – Saint-Mandé (94)	712		
7 rue Paul Verlaine – Villeurbanne (69)	218		
5 rue Augereau – Paris (75)	45		
118 rue de la Croix Nivert – Paris (75)	85		
56 boulevard Diderot – Paris (75)	45		
78 boulevard Voltaire – Paris (75)	137		
167 avenue Gambetta – Paris (75)	286		
9 bis rue Boileau – Paris (75)	30		
13 rue Poirier de Narçay – Paris (75)	72		
20 rue Caulaincourt – Paris (75)	110		
55 boulevard Voltaire – Paris (75)	219		
67 rue de la Jonquière – Paris (75)	145		
18 rue Rollin – Paris (75)	50		
40 rue Prony – Paris (75)	30		
13 rue Linné – Paris (75)	84		
13 bis rue Saint-Maur - Paris (75)	80		
100 rue Legendre – Paris (75)	46		
82-84 boulevard des Batignolles – Paris (75)	105		
22 rue Henri Monnier – Paris (75)	67		
43 rue Laffitte – Paris (75)	45		
37 rue du Faubourg Montmartre – Paris (75)	35		
98-100 avenue Simon Bolivar – Paris (75)	60		
41 rue du Poitou – Paris (75)	43		
19 rue de Washington – Paris (75)	120		
89 boulevard du Montparnasse – Paris (75)	93		
21 rue Martel / 17 rue du Paradis – Paris (75)	257		
22 avenue de Flandre – Paris (75)	65		
90 avenue de la République – Paris (75)	37		
81 boulevard Malesherbes – Paris (75)	88		
20 rue de la Verrerie – Paris (75)	70		
17 rue des Blancs Manteaux – Paris (75)	62		
24 rue de la Boétie – Paris (75)	57		
40 rue Richer – Paris (75)	113		
24 rue Saint-Sulpice – Paris (75)	69		
112 rue Marcadet / 1-3 rue Trétaigne – Paris (75)	222		
45 rue du Faubourg Montmartre – Paris (75)	82		
6 rue de Clignancourt – Paris (75)	255		
25 avenue Vellefaux – Paris (75)	65		
89 rue du Faubourg du Temple – Paris (75)	238		
89 rue Daguerre – Paris (75)	80		
24 rue Saint-Placide – Paris (75)	54		
137 rue du Faubourg Saint-Antoine – Paris (75)	71		
99 avenue d'Argenteuil – Asnières-sur-Seine (92)	71		
95 avenue de la Marne – Asnières-sur-Seine (92)	307		
191 avenue Gallieni – Boulogne-Billancourt (92)	60		
28 place de l'Europe – Rueil-Malmaison (92)	273		
156 rue Gambetta – Suresnes (92)	96		

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES (en M²)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2021 (en €)	VALEURS D'EX- PERTISE AU 30.09.2022 (en €)
16 rue Georges Boisseau – Clichy-la-Garenne (91)	108		
4 avenue Gambetta – Mantes-la-Jolie (78)	183		
61 rue de Saint-Denis – Colombes (92)	139		
2 boulevard de Chanzy – Montreuil (93)	188		
2 rond-point de l'Europe – La Garennes Co- lombes (92)	438		
8-10 rue Aguesseau – Boulogne-Billancourt (92)	190		
48 rue Jeanne d'Arc – Orléans (45)	54		
12 rue du Vieux Marché aux Vins – Strasbourg (67)	42		
27 avenue Félix Viallet – Grenoble (38)	38		
57 rue de la République- Charleville-Mézières (08)	65		
5 place Saint-Sébastien – Nevers (58)	92		
10-12 rue de Clercs / 2 rue Lafayette / 1-3 Place Claveyson – Grenoble (38)	966		
20 avenue de l'Europe – Roncq (59)	2 677		
2 rue de Bastia – Strasbourg (67)	1 763		
12 rue de Berlin – Vitrolles (13)	1 850		
6 rue de Strasbourg – Bruges (33)	2 342		
ZAC du Chêne Saint Fiacre – Chanteloup-en-Brie (77)	2 193		
105 rue de l'Ardèche – Strasbourg (67)	1 450		
150-158 rue de Lille – Tourcoing (59)	3 425		
11-17 rue des Tilleuls – Voisins-le-Bretonneux (78) (5 lots)	1 096		
TOTAUX	25 256	66 595 000	67 309 300

Composition et évaluation des biens de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	SURFACES TOTALES (en M ²)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2021 (en €)	VALEURS D'EX- PERTISE AU 30.09.2022 (en €)
15-33 rue Le Corbusier – Créteil (94)	230		
11 avenue André Roussin – Marseille (13)	4 033		
18 rue de la Petite Sensive – Nantes (44)	2 236		
32-34-36bis rue Amiral Linois – Brest (29)	787		
275 boulevard Marcel Paul – Saint-Herblain (44)	1 328		
360 avenue du Général de Gaulle – Clamart (92)	2 838		
75-77 rue de la Louvière – Rambouillet (78)	2 946		
18 avenue de la Convention – Bonneuil-sur- Marne (94)	1 069		
77 rue de Paris – Clichy (92)	99		
16 place de la Paix – Saint-Herblain (44)	77		
31 rue du Chemin Vert – Pont-Péan (35)	120		
43 rue des Halles – Carquefou (44)	605		
5 rue Freyssinet – Langueux (22)	894		
17 rue Fulgence Bienvenue – Langueux (22)	570		
1 avenue Tavel – Les Angles (30)	3 035		
Rue Bordevieille – Beaumont de Lomagne (82)	2 788		
2-4 rue de la Croix Verte – Autun (71)	2 110		
Lieudit Le Bois du Cours – Bernay (27)	1 104		
67 avenue du 85 ^{ème} régiment d'infanterie - Cosne Cours sur Loire (58)	2 714		
7 rue des Boulangers – Colmar (68)	620		
8 avenue Pierre Guégin – Concarneau (29)	260		
Rue Hélène Boucher – Evreux (27)	713		
32 rue de la Liberté – Dijon (21)	178		
23 rue Adolphe Thiers – Boulogne-sur-Mer (62)	218		
23 place d'Armes – Douai (59)	264		
12 avenue Anatole France – Trignac (44)	268		
5 rue de la Saline – Cherbourg (50)	926		
TOTAUX	33 030	57 583 000	56 863 500

Nota bene : les valeurs d'expertise retenues tiennent compte d'un réajustement de valeur lié aux offres reçues en vue des arbitrages en cours pour :

- les actifs de Tourcoing et de Voisins-le-Bretonneux (2 lots sur les 5 composant l'actif) concernant la SCPI CAPIFORCE PIERRE.

Annexe 2 - ETAT DES IMMEUBLES EN ARBITRAGE SOUS PROMESSE DE VENTE (SITUATION AU 30/09/2022)

SCPI CAPIFORCE PIERRE



TOURCOING (59) – RUE DE LILLE

- Surface utile : 3.425 m²
- VNC : 383 K€
- Expertise 2021 : **925 K€**
- **Promesse de vente signée le 27/07/2022**
- **Condition suspensive de permis de construire**
- **Réitération sous 12 mois**



VOISINS LE BRETONNEUX (78) - RUE DES TILLEULS

- Vente partielle (2 lots)
- Surface vendue : 387 m²
- VNC : 275 K€
- Expertise 2021 : **426 K€**
- Offre du locataire après négociation : **545 K€**
- **Promesse de vente signée le 18/10/2022** en vue d'une réitération planifiée au plus tard le 16/01/2023 : la promesse est assortie d'une condition de financement

A noter que pour l'actif de Voisins-le-Bretonneux, dont la promesse de vente a été signée le 17/10/2022 et concerne deux (2) des cinq (5) lots composant l'actif, le prix de cession convenu a été porté de 535 K€ net vendeur à 545 K€ net vendeur afin d'inclure des places de stationnement.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Néant

Annexe 3 - COMPTES INTERCALAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2022

SCPI CAPIFORCE PIERRE

1/ État du patrimoine

SCPI CAPIFORCE PIERRE		EN EUROS			
Etat du Patrimoine au 30/09/2022					
	30/09/2022		31/12/2021		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	
Placements immobiliers					
Immobilisations locatives					
Terrains et constructions locatives	+ 51 512 648,55	+ 67 309 300,00	+ 51 501 263,55	+ 66 595 000,00	
Immobilisations en cours	+	+	+	+	
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	- 547 775,00	-	- 540 400,00	-	
Titres financiers contrôlés					
TOTAL I (Placements immobiliers)	50 964 873,55	67 309 300,00	50 960 863,55	66 595 000,00	
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	+ 1 828 002,50	
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 179 001,62	- 179 001,62	- 237 881,62	- 237 881,62	
TOTAL II (Immobilisations financières)	1 649 000,88	1 649 000,88	1 590 120,88	1 590 120,88	
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés					
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+ 997 878,93	+ 997 878,93	+ 1 518 781,37	+ 1 518 781,37	
Autres créances	+ 134 985,97	+ 134 985,97	+ 234 098,40	+ 234 098,40	
Provision pour dépréciation des créances	- 562 290,71	- 562 290,71	- 964 064,32	- 964 064,32	
Valeurs de placement et disponibilités					
Autres disponibilités	+ 1 400 940,28	+ 1 400 940,28	+ 2 431 977,13	+ 2 431 977,13	
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	1 971 514,47	1 971 514,47	3 220 792,58	3 220 792,58	
Provisions pour risques et charges					
Dettes					
Dettes financières	- 15 117 050,44	- 15 117 050,44	- 15 279 047,95	- 15 279 047,95	
Dettes d'exploitation	- 541 428,69	- 541 428,69	- 1 005 953,31	- 1 005 953,31	
Dettes diverses	- 1 230 341,50	- 1 230 341,50	- 851 541,66	- 851 541,66	
Dettes diverses/Distribution	- 729 005,78	- 729 005,78	- 1 104 557,40	- 1 104 557,40	
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 17 617 826,41	- 17 617 826,41	- 18 241 100,22	- 18 241 100,22	
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+ 16 595,56	+ 16 595,56	+	+	
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 38 425,17	+ 38 425,17	+ 49 390,56	+ 49 390,56	
TOTAL V (Comptes de régularisation)	55 020,73	55 020,73	49 390,56	49 390,56	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	37 022 583,22		37 580 067,35		
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		53 367 009,67		53 214 203,80	

Nota bene : ces états financiers en date d'arrêté du 30/09/2022 intègrent :

- (i) la distribution de PVI de 5,00 € net/part intervenue au T3 2022 ;
- (ii) les valeurs estimées des valeurs d'expertise au 30/09/2022;
- (iii) la distribution du dividende T3-2022 à hauteur de 3,89 €/part.

Dans le cadre de la fixation de la parité d'échange, la valeur patrimoniale au 30/09/2022 est retraitée des acomptes sur dividendes versés, s'élevant ainsi à : 55 343 698,18 euros.

2/ Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

SCPI CAPIFORCE PIERRE

EN EUROS

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 30/09/2022				
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	30/09/2022
Capital				
Capital souscrit	28 133 334,00			28 133 334,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	6 686 657,29			6 686 657,29
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 319 953,73			-2 319 953,73
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé si le résultat distribuable	721 622,73			721 622,73
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	3 255 507,37		-933 110,36	2 322 397,01
Réserves				
Report à nouveau	927 910,28	174 989,41		1 102 899,69
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 749 281,41	-2 749 281,41		0,00
Résultat de l'exercice N			2 352 314,74	2 352 314,74
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 574 292,00	2 574 292,00		
Acomptes sur distribution N			-1976 688,51	-1976 688,51
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	37 580 067,35		-557 484,13	37 022 583,22

Nota bene : ces états financiers en date d'arrêté du 30/09/2022 intègrent :

- la distribution de PVI de 5,00 € net/part intervenue au T3 2022 : le montant total versé, soit 933,1 K€, inclut une régularisation de la quote-part d'imposition en faveur des associés personnes morales, pour un montant de 13,7 K€. Il convient de noter que cette régularisation sera réalisée au T4 2022 mais que l'écriture comptable a bien été provisionnée dans les états financiers au 30/09/2022 ;
- la distribution du dividende T3-2022 à hauteur de 3,89 €/part.

3/ Compte de résultat

SCPI CAPIFORCE PIERRE

EN EUROS

Compte de Résultat au 30/09/2022					
CHARGES (Hors Taxes)	30/09/2022	31/12/2021	PRODUITS (Hors Taxes)	30/09/2022	31/12/2021
Charges de l'activité immobilière			Produits de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	469 894,03	603 177,29	Loyers	2 815 911,29	3 653 522,10
Travaux de gros entretiens	29 675,30	48 683,82	Charges facturées	469 894,03	603 177,29
Charges d'entretien du patrimoine locatif	40 524,67	88 407,17	Autres revenus locatifs	-15 810,75	6 306,44
			Produits des participations contrôlées		
Charges annexes		290 180,10	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	173 672,43	540 400,00	Produits annexes	107 524,18	16 944,21
Dotations aux provisions pour gros entretiens	37 050,00		Reprises de provisions	29 675,00	428 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			Transferts de charges immobilières		3 690,00
Dépréciations des titres de participations contrôlés					
Total II : Charges Immobilières	750 816,43	1 560 848,38	Total I : Produits Immobiliers	3 407 193,75	4 711 640,04
Résultat de l'activité immobilière	2 656 377,32	3 150 791,66			
Charges d'exploitation			Produits d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	225 831,36	287 571,44	Transferts de charges d'exploitation	-38,80	
Honoraires de souscription			Divers produits d'exploitation	2,67	2,48
Diverses charges d'exploitation	22 408,64	186 420,76	Rentrées sur créances irrécouvrables	143 985,26	
Pertes sur créances irrécouvrables	250 036,32		Reprises d'amortissement d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	10 965,39	14 942,88	Reprises de provision d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation			Reprises de provision pour créances douteuses	239 949,28	708 068,66
Dépréciation des créances douteuses	58 179,50	524 911,78			
Total II : Charges d'exploitation	567 421,21	1 013 846,86	Total I : Produits d'exploitation	383 898,41	708 071,14
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-183 522,80	-305 775,72			
Charges financières			Produits financiers		
Charges d'intérêts des emprunts	248 157,55	75 901,49	Dividendes des participations non contrôlées	68 836,00	129 207,55
Charges d'intérêts des comptes courants			Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières			Autres produits financiers	0,64	
Dépréciations sur charges financières		237 881,62	Reprises de provisions sur charges financières	58 880,00	99 795,82
Total II : Charges financières	248 157,55	313 783,11	Total I : Produits financiers	127 716,64	229 003,37
Résultat financier	-120 440,91	-84 779,74			
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	98,87	501 427,00	Produits exceptionnels		490 472,21
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			Reprise de provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	98,87	501 427,00	Total I : Produits exceptionnels		490 472,21
Résultat exceptionnel	-98,87	-10 954,79			
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 352 314,74	2 749 281,41			
TOTAL GENERAL	3 918 808,80	6 139 186,76	TOTAL GENERAL	3 918 808,80	6 139 186,76

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

1/ État du patrimoine

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

EN EUROS

Etat du Patrimoine au 30/09/2022				
	30/09/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
<i>Terrains et constructions locatives</i>	+ 55 842 579,05	+ 56 863 500,00	+ 55 827 030,65	+ 57 583 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
<i>Gros entretiens</i>	- 778 519,00	-	- 746 600,00	-
<i>Provisions pour risques et charges</i>	- 22 149,35	-	- 22 149,35	-
Titres financiers contrôlés				
TOTAL I (Placements immobiliers)	55 041 910,70	56 863 500,00	55 058 281,30	57 583 000,00
Immobilisations financières				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 7 107,20	+ 7 107,20	+ 7 133,20	+ 7 133,20
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1646 450,47	+ 1646 450,47	+ 1346 318,79	+ 1346 318,79
Autres créances	+ 1036 070,25	+ 1036 070,25	+ 251 273,89	+ 251 273,89
Provision pour dépréciation des créances	- 332 822,79	- 332 822,79	- 682 880,49	- 682 880,49
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	+ 1883 751,62	+ 1883 751,62	+ 1729 221,16	+ 1729 221,16
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 240 556,75	4 240 556,75	2 651 066,55	2 651 066,55
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 2 188 109,50	- 2 188 109,50	- 2 212 692,56	- 2 212 692,56
Dettes d'exploitation	- 578 346,57	- 578 346,57	- 274 367,29	- 274 367,29
Dettes diverses	- 1 521 308,68	- 1 521 308,68	- 777 801,90	- 777 801,90
Dettes diverses/Distribution	- 753 221,58	- 753 221,58	- 542 571,21	- 542 571,21
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 5 040 986,33	- 5 040 986,33	- 3 807 432,96	- 3 807 432,96
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 8 309,70	+ 8 309,70		
Produits constatés d'avance	- 916,50	- 916,50		
TOTAL V (Comptes de régularisation))	7 393,20	7 393,20		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	54 248 874,32		53 901 914,89	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		56 070 463,62		56 426 633,59

Nota bene : ces états financiers en date d'arrêté du 30/09/2022 intègrent les valeurs estimées des valeurs d'expertise au 30/09/2022 ainsi que la distribution T3-2022 à hauteur de 3,29 €/part.

Dans le cadre de la fixation de la parité d'échange, la valeur patrimoniale au 30/09/2022 est retraitée des acomptes sur dividendes versés, s'élevant ainsi à : 58 233 880,47 euros.

2/ Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

EN EUROS

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 30/09/2022				
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	30/09/2022
Capital				
Capital souscrit	35 026 749,00			35 026 749,00
Fonds de garantie 1 %	347 710,63			347 710,63
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	31 858 874,11			31 858 874,11
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-12 045 328,09			-12 045 328,09
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	6 489 708,45			6 489 708,45
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-9 622 357,94			-9 622 357,94
Réserves				
Report à nouveau	2 032 846,06	-186 287,33		1 846 558,73
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	2 560 908,67	-2 560 908,67		0,00
Résultat de l'exercice N			2 510 376,28	2 510 376,28
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-2 747 196,00	2 747 196,00		
Acomptes sur distribution N			-2 163 416,85	-2 163 416,85
TOTAL GENERAL	53 901 914,89		346 959,43	54 248 874,32

Nota bene : ces états financiers en date d'arrêté du 30/09/2022 intègrent la distribution du dividende T3-2022 à hauteur de 3,29 €/part.

3/ Compte de résultat

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

EN EUROS

Compte de Résultat au 30/09/2022					
CHARGES (Hors Taxes)	Au 30/09/2022	31/12/2021	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 30/09/2022	31/12/2021
Charges de l'activité immobilière			Produits de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	893 063,91	1 218 167,13	Loyers	2 925 791,42	3 898 945,41
Travaux de gros entretiens	4 831,00	63 567,94	Charges facturées	893 063,91	1 218 167,13
Charges d'entretien du patrimoine locatif	129 457,51	12 787,05	Autres revenus locatifs	1 573,61	180 000,00
Charges annexes			Produits annexes		
Autres charges Immobilières	192 038,44	739 142,56	Produits annexes	-14 207,88	2 680,00
Dotations aux provisions pour gros entretiens	36 750,00	746 600,00	Reprises de provisions	4 831,00	384 828,20
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers			Transferts de charges immobilières		188 050,23
Dépréciations des titres de participations contrôlés					
Total II : Charges Immobilières	1 256 140,86	2 780 264,68	Total I : Produits Immobiliers	3 811 052,06	5 872 670,97
Résultat de l'activité immobilière	2 554 911,20	3 092 406,29			
Charges d'exploitation			Produits d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	277 494,51	286 245,66	Transferts de charges d'exploitation		
Honoraires de souscription			Divers produits d'exploitation	5,41	1,99
Diverses charges d'exploitation	98 456,22	169 789,83	Reprises sur créances irrécouvrables	1 255,53	
Pertes sur créances irrécouvrables	7 101,90	624 690,99	Reprises d'amortissement d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation			Reprises de provision d'exploitation		210 737,33
Dotations aux provisions d'exploitation		124 560,41	Reprises de provision pour créances douteuses	415 471,71	692 424,15
Dépréciation des créances douteuses	65 414,01	336 202,49			
Total II : Charges d'exploitation	448 466,64	1 541 489,38	Total I : Produits d'exploitation	416 732,65	903 163,47
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière	-31 733,99	-638 325,91			
Charges financières			Produits financiers		
Charges d'intérêts des emprunts	11 173,94	13 395,44	Dividendes des participations non contrôlées		
Charges d'intérêts des comptes courants			Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières			Autres produits financiers		
Dépréciations sur charges financières			Reprises de provisions sur charges financières		
Total II : Charges financières	11 173,94	13 395,44	Total I : Produits financiers		
Résultat financier	-11 173,94	-13 395,44			
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles	2 282,09	75 599,68	Produits exceptionnels	655,10	195 823,41
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles			Reprise de provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 282,09	75 599,68	Total I : Produits exceptionnels	655,10	195 823,41
Résultat exceptionnel	-1 626,99	120 223,73			
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 510 376,28	2 560 908,67			
TOTAL GENERAL	4 228 439,81	6 971 657,85	TOTAL GENERAL	4 228 439,81	6 971 657,85

Annexe 4 - SITUATION DES EMPRUNTS ET HYPOTHÈQUES AU 30 SEPTEMBRE 2022

SCPI CAPIFORCE PIERRE

SCPI	<u>Capiforce Pierre</u>	<u>Capiforce Pierre</u>	<u>Capiforce Pierre</u>
Banque	LCL	Bred	LCL
typologie de prêt	EMPRUNT	RCF REVOLVING	EMPRUNT
Montant du crédit ou CRD	3 510 010 €	10 000 000 €	680 700 €
Date de mise en place	04/08/2016	22/05/2019	02/03/2017
Date d'échéance	29/09/2023	22/05/2026	31/03/2027
Durée du Crédit-Revolving / Prêt	7 ans	7 ans	10 ans
Taux <u>yc.</u> Commission d'utilisation	1,60%	Euribor 3 mois (>0%) + 1,1%	1,85%
Commission de non-utilisation		0,35%	
Covenants	<ul style="list-style-type: none"> Ratio LTV < 25 % 	<ul style="list-style-type: none"> Ratio LTV < 30 % Ratio ICR > 200 % Valeur du patrimoine > 45 M€ Ratio R1 (dette financière sécurisée/valeur du patrimoine) < 20% → A transmettre dans les cinq mois suivant la clôture annuelle des comptes → A transmettre au plus tard le 30 octobre de chaque année sur la base des comptes sociaux semestriels au 30 juin 	<ul style="list-style-type: none"> Ratio LTV < 30 %

Au 30/09/2022, le capital restant dû des emprunts de la SCPI CAPIFORCE PIERRE s'élève à 14 190 710 €, dont une ligne de crédit tirée à 100 % pour 10 000 000 €.

Accord de principe des établissements bancaires pour surseoir à la clause d'exigibilité dans le cadre du projet de fusion entre les SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

SCPI	Atlantique Pierre 1	Atlantique Pierre 1
Banque	Crédit du Nord	Crédit du Nord
Typologie de prêt	EMPRUNT	EMPRUNT
Montant du crédit ou CRD	460 000 €	762 090 €
Date de mise en place	17/02/2021	17/02/2021
Date d'échéance	17/02/2031	17/02/2036
Durée du crédit	10 ans	15 ans
Taux d'intérêt	1,38%	1,10%
Covenants	<ul style="list-style-type: none"> Copie certifiée conforme des comptes annuels, sociaux, audités et certifiés Rapport annuel Rapport des CAC 	<ul style="list-style-type: none"> Copie certifiée conforme des comptes annuels, sociaux, audités et certifiés Rapport annuel Rapport des CAC

Au 30/09/2022, le capital restant dû des emprunts de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 s'élève à 1 222 090 €.

Accord de principe des établissements bancaires pour surseoir à la clause d'exigibilité dans le cadre du projet de fusion entre les SCPI CAPIFORCE PIERRE et ATLANTIQUE PIERRE 1.

Annexe 4 bis - SITUATION DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 30 SEPTEMBRE 2022

4 bis.a. Engagements donnés

SCPI CAPIFORCE PIERRE

Au 31 décembre 2021, les engagements donnés étaient constitués des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédits » et étaient comptabilisés pour un montant global de 4 427 196 €.

Au 30 septembre 2022, les engagements donnés sont constitués des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédits » et sont comptabilisés pour un montant global de 4 190 710 €.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Au 31 décembre 2021, les engagements donnés étaient constitués des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédits » et étaient comptabilisés pour un montant global de 1 261 206 €.

Au 30 septembre 2022, les engagements donnés sont constitués des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédits » et sont comptabilisés pour un montant global de 1 222 090 €.

4 bis.b. Engagements reçus

SCPI CAPIFORCE PIERRE

Au 31 décembre 2021, les engagements reçus étaient constitués des « avals et cautions bancaires » et étaient comptabilisés pour un montant global de 3 166 754 €.

Au 30 septembre 2022, les engagements reçus sont constitués des « avals et cautions bancaires » et s'élèvent à 373 223 €.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Au 31 décembre 2021, aucun engagement reçu n'avait été comptabilisé.

Au 30 septembre 2022, les engagements reçus sont constitués des « avals et cautions bancaires » et s'élèvent à 182 038 €.

Annexe 5 - ÉTAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX AU 30 SEPTEMBRE 2022

1- Contentieux relatifs aux recouvrement des loyers et charges locatives

Les locataires qui n'honorent pas ponctuellement leur loyer relèvent d'un traitement précontentieux qui s'effectue sous forme de relance simple, mise en demeure de payer en recommandé A.R. Ensuite, la phase contentieuse est enclenchée par des saisies bancaires, des commandements de payer par voie d'huissier puis l'engagement des procédures judiciaires afin de recouvrer les créances dues et le cas échéant procéder à l'application de la clause résolutoire du bail.

Sur le plan des principes comptables, les créances locatives font l'objet, sauf cas particulier, d'une dotation aux provisions pour dépréciation à 100 % dès lors que les loyers impayés sont supérieurs au dépôt de garantie, celui-ci représentant généralement un trimestre de loyer. Les créances des sociétés en liquidation sont provisionnées à 100 % et passées en pertes lorsque les procédures sont terminées ou que les mandataires judiciaires ont envoyé des certificats d'irrecouvrabilité.

SCPI CAPIFORCE PIERRE

Au 31 décembre 2021, les créances douteuses s'élevaient à 964 064,32 € après déduction des dépôts de garantie et de la TVA. Les dossiers provisionnés représentent la somme de 744 060,49 € soit 77 %.

Au 30 septembre 2022, les créances douteuses s'élèvent à 562 290,71 €, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA. Les dossiers provisionnés représentent la somme de 562 290,71 € soit 100%.

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

Au 31 décembre 2021, les créances douteuses s'élevaient à 682 880,49 €, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA. Les dossiers provisionnés représentent la somme de 644 905,03 € soit 94%.

Au 30 septembre 2022, les créances douteuses s'élèvent à 332 822,79 €, après déduction des dépôts de garantie et de la TVA. Les dossiers provisionnés représentent la somme de 332 822,79 € soit 100%.

2- Litiges

Il convient de noter que l'ensemble des locataires concernés par une procédure collective et/ou contentieuse font systématiquement l'objet d'une provision à 100% au sein des créances douteuses, qui seront revues sur une base trimestrielle par les équipes de gestion, du « fund management » et de la comptabilité.

Concernant les autres créances douteuses, ces dernières font l'objet d'une revue granulaire spécifique : une provision dédiée est appliquée à chaque créance en fonction de l'espérance de recouvrement des sommes dues.

Annexe 6 - RÉSUMÉ DES PROPOSITIONS DE MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

I/ Modification de la dénomination sociale suite à la réalisation de la fusion-absorption :

- **Article 3 – Dénomination** : Modification de la dénomination de la SCPI Absorbante : « CAPIFORCE PIERRE » en « CAPIFORCE »
- **Article 17 – Désignation de la Société de Gestion** : Mise à jour de la nouvelle dénomination sociale

II/ Actualisation de l'objet social de la SCPI sur la base des dispositions du Code monétaire et financier :

- **Article 2 – Objet** : Remplacement de la rédaction actuelle de l'article par celle suivante :

« 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. »

III/ 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 :

- **Article 6 – Capital social** : Actualisation du montant du capital social suite à la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 du fait de la création des nouvelles parts de CAPIFORCE à la valeur nominale en contrepartie des apports et ce, après traitement des rompus
- **Article 7 – Augmentation du capital** : Modification du montant du capital social maximum statutaire dans le cadre du projet de réouverture du capital social de la SCPI en prévoyant la possibilité de le porter de 90 000 000 euros à 250 000 000 € en une ou plusieurs fois et ainsi de remplacer la rédaction actuelle par celle suivante :

*« 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. »*

IV/ Actualisation des pouvoirs de la Société de Gestion :

- **Article 18 – Pouvoirs de la Société de Gestion** :

Actualisation des pouvoirs de la Société de Gestion conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, avec l'ajout exprès de l'autorisation préalable des associés dans le cadre de la vente d'éléments d'actifs, échanges, aliénations ou constitutions de droit réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et remplacement de l'expression « *emprunts faits* » par « **emprunts souscrits** » proposant la rédaction suivante en substitution de la rédaction actuelle des deux (2) derniers paragraphes de l'article 18 :

« 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 ~~législatifs~~ 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. »*

V/ Rectification concernant les frais réglés directement par la Société et Modification du taux des commissions perçues par la Société de Gestion ou de leur modalités suite à la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 et dans le cadre du projet de réouverture du capital social :

• **Article 20 – Rémunération de la Société de Gestion :**

- **Article 20.1 :** Rectification concernant les frais réglés directement par la Société :
 - Suppression des frais relatifs à la tenue des assemblées générales entraînant la rédaction ci-après : « *les frais entraînés par la tenue des Conseils et l'information des associés* »
 - Amélioration rédactionnelle en remplaçant « *et, en général, toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société* » par « **et, en général, toutes les charges des actifs immobiliers** »
- **Article 20.2 :** Modification du taux des commissions perçues par la Société de Gestion ou de leurs modalités de perception en remplaçant la rédaction actuelle des paragraphes « Gestion », « Souscription » et « Cessions de parts sur le marché secondaire » par la rédaction suivante :

« 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 taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur,*
- *pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins **cinq (5) ans** à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.*

Cette commission est à la charge de l'acquéreur. »

et en précisant en fin du point 20.2 que :

« toute autre commission peut être octroyée à la Société de Gestion et ce, dûment autorisée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire »

VI/ 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 :

- **Article 21 – Conseil de Surveillance** : Actualisation et modification des articles 21.1, 21.2, 21.4, 21.6 et 21.7 comme suit :
 - **article 21.1** : Actualisation de la mission du Conseil de Surveillance au regard de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier en remplaçant la rédaction actuelle par la rédaction suivante :

« 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. »
 - **article 21.2** : Actualisation des modalités de composition du Conseil de Surveillance intégrant la période transitoire post-fusion en remplaçant la rédaction actuelle des trois premiers paragraphes par la rédaction suivante :

« 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 précédent 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 14 ou 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. »
 - **article 21.4** : Ajout de la possibilité d'organiser des consultations du Conseil de Surveillance **par courriel avec demande d'accusé-réception** avec un délai de réponse de **huit (8) jours** à compter de la date d'envoi de la lettre ou du courriel
 - **article 21.6** : Précision que (i) le budget pour consultations juridiques est alloué dans le cadre de l'exercice des missions du Conseil de Surveillance et que (ii) la collecte des données relatives aux associés en vue de leur information périodique est réalisée par le Conseil de Surveillance dans le respect des dispositions de la législation et de la réglementation applicable en matière de protection du traitement des données à caractère personnel

- **article 21.7** : Remplacement du terme « contrôle » par « **surveillance** »

VII/ Précisions apportées concernant les associés relatives à leur protection et/ou en raison de la modification des dispositions légales :

- **Article 11 – Indivisibilité des parts sociales** : En considération de l'article 1844 du Code civil, précision (i) que les usufruitiers et les nus-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire commun dans le cadre de l'exercice du droit de vote et (ii) que le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires
- **Article 12 – Droits et obligations attachés aux parts sociales** : Afin d'équilibrer la détention capitalistique entre chaque associé en vue de la protection de l'*affectio societatis*, le pourcentage maximal de détention du capital par chaque associé tant personne physique que personne morale interposée est fixé à **3 %** des parts du capital social – amélioration rédactionnelle du paragraphe concernant la distribution de plus-values et le versement des acomptes sur cession d'actifs, lesquels sont réalisés au profit de l'usufruitier sur le fondement de l'article 587 du Code civil avec la précision que, 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-proprétaire.
- **Article 13 – Transmission des parts** : Précision qu'en cas de défaut d'agrément d'un cessionnaire par la Société de Gestion, la cession est réalisée à la valeur du marché en cours et, à défaut d'accord, le prix de rachat est fixé conformément au point II l'article 1843-4 du Code civil.
- **Article 22 – Commissaire aux Comptes et Dépositaire** : Précision que « *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* ».
- **Article 23 – Expert externe en évaluation** : Précision que « *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.* ».

VIII/ Actualisation des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion dans le cadre de la réouverture du capital social :

- **Article 32 – Inventaire et comptes annuels** : En remplacement du paragraphe 6, il est précisé ce qui suit :

« *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. »

IX/ Précision relative à l'assiette du droit de partage :

- **Article 35 – Liquidation - Partage** : insertion du paragraphe ci-après à la suite du premier paragraphe :

« *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.* »

X/ Diverses modifications liées au changement de numérotation d'articles des codes, de précisions terminologiques ou juridiques :

- **Article 1 – Forme :**
 - Suite à l'abrogation des articles L.214-119 et L.214-120 du Code monétaire et financier aux termes de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 – article 121(V), actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « L.214-120 » par « **L.214-118** » ;
 - Suite au transfert de siège social de la SCPI dans le ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre, précision que les statuts sont déposés audit Greffe
- **Article 4 – Siège social :** Précision que le transfert de siège social hors du même département est de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.
- **Article 14 – Responsabilité des associés :** Suite au changement de numérotation de l'article L.214-55 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « L.214-55 » par « **L.214-89** »
- **Article 22 – Commissaires aux Comptes et Dépositaire :** Suite à l'abrogation de l'article L.225-219 du Code de commerce aux termes de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 – article 112, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « L.225-219 » par « **L.822-1** »
- **Article 25 – Convocation :**
 - Suite au changement de numérotation des articles L.214-75 et R.214-125 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « L.214-75 » par « **L.214-105** » et de « R.214-125 » par « **R.214-138** » ;
 - Précision que tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs
- **Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire :** Suite au changement de numérotation de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « L.214-76 » par « **L.214-106** »
- Remplacement du terme « *immeuble(s)* » stipulé dans les statuts par le terme « **actifs immobiliers** »
- Remplacement du terme bulletin « *trimestriel* » ou communication « *trimestrielle* » par le terme « **périodique** »
- Remplacement d'obligations « *légales* » quand ce terme est suivi de réglementaires par le terme « **législatives** »
- Remplacement de l'expression « *société civile* » par le terme « **Société** »
- Remplacement à l'article 8 de l'expression « *associés anciens* » par « **associés** »
- Remplacement aux articles 13 et 21 de l'expression « *Autorité de contrôle prudentiel* » par « **Autorité de contrôle prudentiel et de résolution** »
- Remplacement à l'article 32 du titre « *Inventaire et comptes sociaux* » par « **Inventaire et comptes annuels** ».

SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1

(Société Absorbée)

Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation, du 14 décembre 2022 à défaut, sur seconde convocation, du 22 décembre 2022

Projet de texte des résolutions

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIÈRE RÉOLUTION

- **Approbation du projet de traité de fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE; plus généralement, approbation de l'ensemble des modalités et conditions énoncées dans le projet de fusion dont la rémunération de l'opération -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2021,
- des comptes intercalaires au 30 septembre 2022,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Commissaires aux Comptes,

et pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes en date du 07 novembre 2022, aux termes duquel ATLANTIQUE PIERRE 1 fait apport à CAPIFORCE PIERRE à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par CAPIFORCE PIERRE de l'intégralité de son passif et des frais occasionnés par la fusion, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022,

1^o/ approuve :

- le projet de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, sous la condition suspensive de l'accord des associés de la société absorbante réunis en Assemblée Générale Extraordinaire,
- les apports faits par ATLANTIQUE PIERRE 1 au titre de la fusion et l'évaluation qui en est faite,
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de ATLANTIQUE PIERRE 1 de parts sociales nouvelles de CAPIFORCE PIERRE de 153 € de valeur nominale selon le multiplicateur de **0,84514** correspondant à un rapport d'échange d'1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE,
- le traitement des rompus des associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par l'option, soit pour un versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues par le traité de fusion,
- les dispositions concernant la composition du Conseil de Surveillance, le montant des jetons de présence alloués, la suspension du marché des parts et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la fusion telles qu'énoncées dans le projet de fusion.

2^o/ décide en conséquence la fusion par voie d'absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, sous les conditions et, en particulier, la condition suspensive, prévues au traité.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

- Dissolution sans liquidation de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 comme conséquence de l'opération de fusion-absorption avec la SCPI CAPIFORCE PIERRE -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide :

- que, du seul fait de la réalisation définitive de la fusion, ATLANTIQUE PIERRE 1 se trouvera dissoute de plein droit,
- qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation d'ATLANTIQUE PIERRE 1 étant donné que la totalité du passif de cette société sera transmise à CAPIFORCE PIERRE et que les parts créées par CAPIFORCE PIERRE, en rémunération de l'apport qui lui en est fait, seront immédiatement libérées après accomplissement de toutes les formalités légales et réglementaires et seront directement attribuées aux associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 selon les modalités et conditions prévues au traité de fusion, CAPIFORCE PIERRE assurant la répartition des parts revenant aux associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1, notamment en ce qui concerne le traitement des rompus, compte tenu de la parité d'échange correspondant au multiplicateur de **0,84514**.

TROISIÈME RÉSOLUTION

- Constitution de la prime de fusion et approbation des dispositions du traité de fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1^o/ décide que la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par ATLANTIQUE PIERRE 1 et le montant nominal total des parts de CAPIFORCE PIERRE créées en rémunération des apports constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de ladite Société;

2^o/ autorise, conformément aux termes du traité de fusion, la Société de Gestion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite fusion, notamment, la rémunération du Groupe de travail « Fusion » fixée à 4 500 euros ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef d'ATLANTIQUE PIERRE 1, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2021 provenant d'ATLANTIQUE PIERRE 1 ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par ATLANTIQUE PIERRE 1 ;
- à imputer, le cas échéant, sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la SCPI Absorbée ;
- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet, procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 ;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du présent traité;

3^o/ confère à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de CAPIFORCE PIERRE le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales en vigueur.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

- Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le projet de fusion, à savoir :

- que l'Assemblée Générale Extraordinaire de CAPIFORCE PIERRE approuve le projet de fusion,

constate que la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la fusion.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

- Maintien de l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion et ce, jusqu'à leur échéance en juin 2023 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1^o/ prend acte, du fait de la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, que, par dérogation à l'article 21 des statuts, l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance est maintenu à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion retraité des mandats détenus dans les deux (2) conseils de surveillance des SCPI par une même personne physique et ce, jusqu'à leur échéance en juin 2023, portant ainsi à douze (12) membres le conseil de surveillance pendant cette période;

2^o/ prend acte que les jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2023 seront ceux adoptés par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de CAPIFORCE PIERRE du 14 décembre 2022 sur première convocation ou du 22 décembre 2022 sur seconde convocation, soit 430 € par membre et par réunion;

3^o/ prend acte qu'à l'issue de la période transitoire le nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance sera porté de huit (8) à neuf (9) membres.

SIXIÈME RÉSOLUTION

- Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de déléguer et/ou à toute personne désignée par le conseil d'administration de la Société de Gestion, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions précédentes -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

délègue tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de déléguer, et/ou à toute personne désignée par le conseil d'administration de la Société de Gestion, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions précédentes, notamment :

- constater la réalisation des conditions suspensives de la fusion et la réalisation définitive de cette dernière ;
- réitérer le cas échéant par actes sous seing privé ou notariés les apports faits à la société absorbante ;
- établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs et remplir toutes formalités ;
- en cas de difficultés, agir en justice tant en demande qu'en défense ;
- transiger, traiter ;
- procéder à toutes modifications ou radiations à la Conservation des hypothèques ou ailleurs ;
- élire domicile ;
- signer tous actes ou pièces ;
- effectuer toutes formalités ou publicités légales et généralement faire le nécessaire.

SEPTIÈME RÉOLUTION
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer les formalités qu'il appartiendra.

SCPI CAPIFORCE PIERRE
(Société Absorbante)

**Assemblée Générale Extraordinaire
sur première convocation, du 14 décembre 2022
à défaut, sur seconde convocation, du 22 décembre 2022**

Projet de texte des résolutions

**DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE**

PREMIÈRE RÉSOLUTION

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » à titre exceptionnel préalablement à la réalisation de l'opération de fusion-absorption -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1^o/ prend acte qu'à titre exceptionnel préalablement à la réalisation de l'opération de fusion-absorption, le montant de 5,00 € net par part prélevé sur les réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs* » a été distribué;

2^o/ approuve cette distribution de plus-values, laquelle a été comptabilisée dans les comptes intercalaires au 30 septembre 2022 établi en vue de fixer la parité d'échange.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

- Approbation du projet de traité de fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE ; plus généralement, approbation de l'ensemble des modalités et conditions énoncées dans le projet de fusion dont approbation de l'évaluation du patrimoine transmis ainsi que sa rémunération -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels au 31 décembre 2021,
- des comptes intercalaires au 30 septembre 2022,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

et pris connaissance du projet de traité de fusion et de ses annexes en date du 07 novembre 2022, aux termes duquel ATLANTIQUE PIERRE 1 fait apport à CAPIFORCE PIERRE à titre de fusion de l'ensemble de ses biens, droits et obligations moyennant la prise en charge par CAPIFORCE PIERRE de l'intégralité de son passif et des frais occasionnées par la fusion, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022,

1°/ approuve :

- le projet de fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1, sous la condition suspensive de l'accord des associés de cette société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire,
- les apports faits par ATLANTIQUE PIERRE 1 au titre de la fusion et l'évaluation qui en est faite,
- la rémunération de ces apports par l'attribution aux associés de ATLANTIQUE PIERRE 1 de parts sociales nouvelles de CAPIFORCE PIERRE de 153 € de valeur nominale selon le multiplicateur de **0,84514** correspondant à un rapport d'échange d'1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE,
- l'augmentation de capital de CAPIFORCE PIERRE qui en résulte,
- le traitement des rompus des associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par l'option, soit pour un versement complémentaire afin d'obtenir un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE, soit pour le remboursement du rompu résiduel dans les conditions et selon les modalités prévues par le traité de fusion ainsi que l'augmentation de capital corrélative aux fins de traiter les rompus,
- les dispositions concernant la composition du Conseil de Surveillance, le montant des jetons de présence alloués, la suspension du marché des parts et, plus généralement, l'ensemble des conditions et modalités de la fusion telles qu'énoncées dans le projet de fusion.

2°/ décide, en conséquence, la fusion par voie d'absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE, sous les conditions prévues au traité et sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1.

TROISIÈME RÉSOLUTION

- Mandat à la Société de Gestion pour la réalisation de l'augmentation de capital suite à la fusion et du traitement des rompus ainsi que pour la mise à jour corrélative de l'article 6 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

en conséquence de la résolution qui précède et sous la condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 :

1°/ donne mandat à la Société de Gestion à l'effet :

- d'augmenter le capital social de CAPIFORCE PIERRE en conséquence de l'émission de parts sociales de 153 € de nominal chacune, entièrement libérées, destinées à être réparties entre les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 sur la base du multiplicateur arrêté à **0,84514** correspondant à un rapport d'échange d'1 part d'ATLANTIQUE PIERRE 1 pour 0,84514 part de CAPIFORCE PIERRE et, selon l'option entre versement complémentaire ou remboursement du rompu résiduel exercée par les associés qui n'auront pas droit, compte tenu de la parité, à un nombre entier de parts;
- d'augmenter le capital social de CAPIFORCE PIERRE dans le cadre du traitement des rompus de manière que les associés disposant de rompus et souhaitant verser un complément en espèces puissent recevoir un nombre entier de parts de CAPIFORCE PIERRE;
- d'assurer la répartition des parts nouvelles revenant aux associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1 ;
- de constater, dans les **soixante (60) jours** de la présente Assemblée, la réalisation définitive de l'augmentation du capital de CAPIFORCE PIERRE résultant de la fusion ;

2°/ confère, en conséquence, tous pouvoirs à la Société de Gestion pour accomplir tous actes et formalités nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital consécutive à l'opération de fusion comprenant, notamment, la mise à jour de l'article 6 des statuts ;

3°/ décide que les parts sociales nouvelles ainsi émises seront dès leur création assimilées aux parts sociales anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires et qu'elles jouiront des mêmes droits **à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2022**, date d'effet de la fusion. Chaque associé de la société absorbante aura ainsi droit à un montant égal de dividende lors de la mise en distribution du résultat de l'exercice social clos au 31 décembre 2022. Lors de la mise en paiement du solde du dividende, il sera procédé, pour chacune des parts nouvelles, à l'imputation des acomptes sur dividendes déjà perçus par ladite part au titre des parts de la société absorbée dont elle provient, de sorte que chaque associé de CAPIFORCE PIERRE perçoive, après fusion, au titre de l'exercice social 2022, **un dividende global annuel de même montant.**

QUATRIÈME RÉOLUTION

- Constitution de la prime de fusion et approbation des dispositions du traité de fusion relatives aux prélèvements sur la prime de fusion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1°/ décide que :

- la différence entre la valeur nette des biens et droits apportés par ATLANTIQUE PIERRE 1 et le montant nominal total des parts de CAPIFORCE PIERRE créées en rémunération des apports constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la société absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de la Société;
- dans le cadre de l'augmentation de capital corrélative au traitement des rompus, la différence entre la valeur de la part de CAPIFORCE PIERRE retenue pour déterminer la parité de fusion, soit 300,98 €, et sa valeur nominale constituera une prime de fusion qui sera inscrite au passif du bilan de la Société Absorbante et sur laquelle porteront les droits de tous les associés, anciens et nouveaux, de la Société.

2°/ autorise la Société de Gestion,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1, conformément aux termes du traité de fusion :

- à imputer sur la prime de fusion globale les frais, droits et honoraires occasionnés par ladite fusion, notamment, la rémunération du Groupe de travail « Fusion » fixée à 4 500 euros ;
- à imputer sur cette prime tout passif omis ou non révélé concernant les biens apportés et, en particulier, tout passif fiscal inhérent à la fusion du chef de la SCPI Absorbée, ainsi que toutes sommes nécessaires pour doter toute provision ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du report à nouveau après affectation des résultats au 31 décembre 2021 provenant de la SCPI Absorbée ;
- à imputer sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, des provisions pour gros entretiens constituées antérieurement par la SCPI Absorbée ;
- à imputer, le cas échéant, sur cette prime la reconstitution, à due concurrence, du stock de plus-values réalisées antérieurement par la SCPI Absorbée ;
- à procéder à tout ajustement de la prime de fusion dans le cadre du traitement des rompus, à cet effet procéder à tout prélèvement ou dotation de la prime de fusion en fonction des demandes de remboursement ou d'attribution d'une part complémentaire par les associés de la SCPI Absorbée;
- à augmenter la prime de fusion de tout excédent d'actif net qui résulterait de la consistance définitive des éléments d'actif apporté et de passif pris en charge, à la date de réalisation définitive de la fusion, par rapport à la consistance des mêmes éléments résultant du traité de fusion ;

3°/ confère à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de CAPIFORCE PIERRE le pouvoir de donner à la prime de fusion toutes autres affectations compatibles avec les dispositions légales en vigueur.

CINQUIÈME RÉOLUTION

- Constatation de la réalisation définitive de la fusion-absorption de la SCPI ATLANTIQUE PIERRE 1 par la SCPI CAPIFORCE PIERRE -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée dans le projet de fusion, à savoir :

- que l'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATLANTIQUE PIERRE 1 approuve le projet de fusion,

1°/ constate que la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE est définitivement réalisée, la première étant dissoute de plein droit à compter de la date de réalisation définitive de la fusion;

2°/ prend acte que toutes les résolutions adoptées antérieurement à la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE restent applicables et ce, tant qu'elles n'ont pas fait l'objet de nouvelles résolutions de même objet.

SIXIÈME RÉOLUTION

- Fixation du montant de la rémunération allouée au Groupe de travail « FUSION » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1°/ décide d'allouer aux membres du Groupe de travail « FUSION », en contrepartie du travail d'analyse et de réflexion portant sur l'opération de fusion-absorption et sur le développement et la redynamisation de la SCPI fusionnée, une rémunération sur la base d'un montant de 300 € par participant et par réunion avec une part supplémentaire accordée à la Présidente, soit : 300 € x 3 réunions x 4 membres + 1 représentant au total **4 500 euros**;

2°/ prend acte que ce montant a été pris en compte dans le cadre de la détermination du montant global du coût de fusion et sera imputé sur la prime de fusion globale comme précisé aux termes de la résolution précédente.

SEPTIÈME RÉOLUTION

- Composition du conseil de surveillance de CAPIFORCE PIERRE à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1°/ décide de maintenir l'ensemble des mandats des membres du conseil de surveillance à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion retraité des mandats détenus dans les deux (2) conseils de surveillance des SCPI par une même personne physique et ce, jusqu'à leur échéance en juin 2023;

2°/ prend acte qu'en conséquence, le conseil de surveillance, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption, à titre transitoire et dérogatoire, est composé de douze (12) membres issus des deux (2) conseils de surveillance, lesquels sont ainsi :

Membres	Profession / Représentant
Philippe CASTAGNET	Entrepreneur individuel – Expérience au sein de Conseils d'administration, professionnalisée par l'acquisition d'une certification (Institut de formation des administrateurs, IFA Sciences Po) – Exercice de la profession de vétérinaire libéral en association
Jean-Yves DAVID	Investisseur privé, membre de conseils de surveillance de SCPI, membre de l'APPSCPI (association de protection des porteurs de parts de SCPI) Membre du Conseil de Surveillance de Capiforce Pierre depuis 25 ans
Vincent DEFREYN	Chef d'entreprise

Christian DESMAREST	Ingénieur chez SCHNEIDER ELECTRIC – Associé d'une vingtaine de SCPI depuis plus de trente (30) ans – Membre de plusieurs Conseils de Surveillance de SCPI diversifiées
Xavier ELBEL	Animation d'une petite exploitation agricole, Gestion immobilière d'un parc immobilier familial, Animation d'une association de personnes handicapées, Direction jusqu'en 2012 d'une SA de production et de commercialisation alimentaire
Hélène KARSENTY	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 Capiforce Pierre depuis 30 ans Présidente de l'Association de protection des porteurs de parts (APPSCPI) en France
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 CAPIFORCE PIERRE depuis la constitution et d'ATLANTIQUE PIERRE 1, également, depuis sa constitution
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 du Conseil d'Atlantique Pierre 1 depuis 20 ans
Pascal SCHREINER	Responsable projets informatiques à la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE depuis 1989 et mis à disposition d'une O.N.G. humanitaire depuis 2021 – Membre actuel au sein de Conseils de Surveillance de quatre (4) SCPI
Gérald SEVIGNAC	Retraité - auparavant pilote Air France - Membre du Conseil de Surveillance de Capiforce Pierre depuis sa constitution
André SUTEAU	Industriel retraité - Membre du Conseil de Surveillance d'Atlantique Pierre 1 depuis 20 ans
Henri TIESSEN ou <i>via</i> la SCI LES GÉMEAUX	Retraité – Auparavant inspecteur des assurances – Gérant de quatre (4) sociétés immobilières

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;

3°/ modifie ainsi l'article **21.2 - Nomination** - des statuts en procédant à l'ajout, en dessous de l'alinéa 1, de l'alinéa ci-après :

« [...] 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 14 ou 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. [...] » ;

4°/ fixe, au titre de l'exercice 2023, le montant du jeton de présence par membre et par réunion à **430** euros avec une part supplémentaire accordée à la Présidente auquel s'ajoute la commission comptable de 600 euros, soit un montant global de jetons de présence s'élevant à **19 090** euros ;

5°/ décide de porter le nombre maximum statutaire de membres composant le conseil de surveillance à l'issue de la période transitoire de huit (8) à **neuf (9)** membres et d'actualiser l'article **21.2 – Nomination –** des statuts en conséquence.

HUITIÈME RÉOLUTION

- Sort du mandat de l'expert immobilier -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

décide, à titre transitoire et exceptionnel, de manière à permettre une transmission de l'historique et de la connaissance des actifs immobiliers à l'expert immobilier de la Société Absorbante, de proroger la durée du contrat de l'expert immobilier de la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante et ce, jusqu'à l'exercice clos au 31 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉOLUTION

- Modification de la dénomination sociale -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1°/ décide d'adopter la dénomination sociale « **CAPIFORCE** » en remplacement de la dénomination « CAPIFORCE PIERRE »;

2°/ modifie corrélativement les articles ci-après des statuts comme suit :

- **Article 3 – Dénomination** : « La Société prend la dénomination sociale de « **CAPIFORCE** »
- **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 par l'Assemblée Générale Ordinaire ».

DIXIÈME RÉOLUTION

- Actualisation de l'objet social -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la Société conformément aux dispositions du Code monétaire et financier;

2°/ modifie corrélativement l'**article 2 – Objet** – des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

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

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

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

Nouvelle rédaction :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, 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. »

ONZIÈME RÉSOLUTION

- Modification du taux de la commission de gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1^o/ décide de porter le taux de la commission de gestion de :

- 8% H.T. à **8,5%** H.T. concernant les loyers nets encaissés,
- 3% H.T. à **6%** H.T. concernant les produits financiers;

2^o/ modifie, en conséquence, l'**article 20 – Rémunération de la Société de Gestion** – comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 % hors taxes des loyers nets encaissés hors les charges, taxes et travaux récupérés;**
- **3 % hors taxes des produits financiers. »**

Nouvelle rédaction :

« 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. »**

DOUZIÈME RÉSOLUTION

- Modification des modalités de perception des commissions de souscription, de cessions de parts sur le marché secondaire et sur mutation des parts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1^o/ décide d'apporter des précisions ou des modifications concernant les modalités de perception des commissions de souscription, de cessions de parts sur le marché secondaire et sur mutation des parts comme suit :

- **Commission de souscription :**
précision que :
 - le taux est de 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.
- *Commission de cessions de parts sur le marché secondaire :*
Modification de la durée de détention des parts dans le cadre de l'application des taux de commission en la portant de trois (3) à **cinq (5) ans**
- *Commission sur mutation des parts :*
Modification du montant par dossier en le passant de 89,70 € H.T. à **100 € H.T.**
- Ajout d'un point prévoyant que toute autre commission octroyée à la Société de Gestion est de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire;

2°) modifie, en conséquence, l'**article 20 – Rémunération de la Société de Gestion** – comme suit :

Ancienne rédaction :

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

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

- pour tout cessionnaire qui n'est pas déjà porteur de parts de la SCPI ou qui est porteur de parts de la SCPI depuis moins de trois (3) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 5 % hors taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins trois (3) ans à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur. »

Commission sur mutation de 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 peut être octroyée à la Société de Gestion et ce, dûment autorisée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire »

Nouvelle rédaction :

« 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 taxe maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur
- pour tout cessionnaire porteur de parts de la SCPI depuis au moins **cinq (5) ans** à la date d'inscription de son ordre d'achat de parts, la Société de Gestion percevra une rémunération de 2 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) de la somme revenant au vendeur.

Cette commission est à la charge de l'acquéreur. »

Commission sur mutation de 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 peut être octroyée à la Société de Gestion et ce, dûment autorisée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire »

TREIZIÈME RÉOLUTION

- Modification du taux des commissions d'arbitrage et de réemploi d'actifs -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

décide de porter :

- le taux de la commission d'arbitrage de 0,75% H.T. à **1,25%** H.T. 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;
- le taux de la commission de réemploi de 0,75% H.T. à **1,25%** H.T. 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.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

- Mise en place d'une commission sur le pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens - Tous les autres travaux seront exclus de cette commission -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous condition suspensive de l'approbation de ladite fusion-absorption par les associés d'ATLANTIQUE PIERRE 1,

1°/ décide la mise en place d'une commission relative au pilotage interne des travaux immobilisés ou de gros entretiens de la SCPI dont le taux est fixé à **2%** H.T. sur le montant H.T. des travaux immobilisés ou de gros entretiens. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission ;

2°/ prend acte que la perception de cette commission par la Société de Gestion fera l'objet d'un suivi attentif de la part du conseil de surveillance et que cette commission sera allouée pour éviter tout autre intervenant (architecte, conducteur de travaux, etc).

QUINZIÈME RÉSOLUTION

- Pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de déléguer et/ou à toute personne désignée par le conseil d'administration de la Société de Gestion, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions précédentes -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption d'ATLANTIQUE PIERRE 1 par CAPIFORCE PIERRE,

délègue tous pouvoirs au représentant de la Société de Gestion, avec faculté de déléguer, et/ou à toute personne désignée par le Conseil d'Administration de la Société de Gestion, à l'effet de parvenir à la réalisation définitive de l'opération objet des résolutions précédentes, notamment :

- réitérer le cas échéant par actes sous seing privé ou notariés les apports faits à la société Absorbante ;
- établir tous actes confirmatifs, complémentaires ou rectificatifs et remplir toutes formalités ;
- en cas de difficultés, agir en justice tant en demande qu'en défense ;
- transiger, traiter ;
- procéder à toutes modifications ou radiations à la Conservation des hypothèques ou ailleurs ;
- élire domicile ;
- signer tous actes ou pièces ;
- effectuer toutes formalités ou publicités légales et généralement faire le nécessaire.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

- Autorisation de réouverture du capital social et augmentation du montant du capital maximum statutaire -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance,

sous le visa du Commissaire aux Comptes, conformément à l'article 422-223, 1° du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la SCPI n'ayant réalisé aucune augmentation de capital depuis une période de plus de cinq (5) ans,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

1°/ autorise, dans le cadre de la redynamisation de la SCPI, à rouvrir le capital 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 euros ;**

2°/ prend acte que les augmentations successives de capital seront réalisées conformément aux clauses statutaires de délégation d'augmentation de capital stipulées aux articles 7 et 8 des statuts. ;

3°/ modifie l'article 7 – *Augmentation de capital* – des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 90 millions d'euros (quatre-vingt-dix millions d'euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. [...] »

Nouvelle rédaction :

« 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. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

- Actualisation de la politique d'investissement -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

1^o/ décide d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI comme suit :

« La SCPI **CAPIFORCE** est SCPI diversifiée de rendement investie en FRANCE, principalement dans des actifs immobiliers de proximité dont les activités exercées sont résilientes, répartis de manière équilibrée entre commerces, bureaux et locaux d'activité. »

2^o/ prend acte de sa retranscription au paragraphe du « 2.Politique d'investissement de la SCPI » de l'introduction de la note d'information de CAPIFORCE.

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

- Actualisation des pouvoirs de la Société de Gestion-

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1^o/ décide d'actualiser les pouvoirs de la Société de Gestion conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, avec l'ajout exprès de l'autorisation préalable des associés dans le cadre de la vente d'éléments d'actifs, échanges, aliénations ou constitutions de droit réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et de remplacer l'expression « *emprunts faits* » par « **emprunts souscrits** »

2^o/ modifie en conséquence la rédaction des deux (2) derniers paragraphes de l'article 18 comme suit :

Ancienne rédaction :

« [...] 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 réglementaires en vigueur :

- procéder à des acquisitions payables à terme ;
- contracter au nom de la société civile des emprunts
- assumer des dettes, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts ~~faits~~ 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. »

Nouvelle rédaction :

« [...] 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. »

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

- Rectification concernant les frais réglés directement par la Société -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

1°/ décide d'apporter les rectifications ci-après concernant les frais réglés directement par la Société :

- Suppression des frais relatifs à la tenue des assemblées générales entraînant la rédaction ci-après : « *les frais entraînés par la tenue des Conseils et l'information des associés* » ;
- Amélioration rédactionnelle en remplaçant « *et, en général, toutes les charges des immeubles n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société* » par « **et, en général, toutes les charges des actifs immobiliers** »

2°/ modifie corrélativement l'**article 20.1 – Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion** – comme indiqué en 1°/.

VINGTIÈME RÉOLUTION

- 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 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide :

1. d'actualiser la mission du conseil de surveillance au regard de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et de modifier corrélativement l'**article 21.1 – Mission** - comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société 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. »

Nouvelle rédaction :

« 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 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. »

2. de modifier les conditions d'éligibilités au conseil de surveillance comme suit :

- porter la détention du nombre de parts de « au moins cent (100) parts » à « **au moins cent cinquante (150) parts depuis cinq (5) ans au moins** »,
- ajouter la condition supplémentaire suivante : « **ne posséder 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 précédent l'élection.** »

et de modifier corrélativement les trois premiers paragraphes de l'**article 21.2 – Nomination** – des statuts avec intégration des modifications proposées à la septième résolution comme suit :

Ancienne rédaction :

« Le conseil de surveillance est composé de sept associés au moins et huit associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts détenant au moins cent parts et étant associé de la SCPI depuis trois 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.

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

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

Nouvelle rédaction :

*« 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 précédent 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 14 ou 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. »

3. de prévoir la possibilité d'organiser des consultations du conseil de surveillance **par courriel avec demande d'accusé-réception** assorties d'un délai de réponse passant de quinze (15) jours à **huit (8) jours** à compter de la date d'envoi de la lettre ou du courrier et de modifier corrélativement l'**article 21.4 – Consultation par correspondance ou par courriel** – des statuts en ce sens.

4. de préciser au sein de l'**article 21.6 – Pouvoirs du Conseil de Surveillance** – des statuts que (i) le budget pour consultations juridiques est alloué dans le cadre de l'exercice des missions du Conseil de Surveillance, que (ii) la collecte des données relatives aux associés en vue de leur information périodique est réalisée par le Conseil de Surveillance dans le respect des dispositions de la législation et de la réglementation applicable en matière de protection du traitement des données à caractère personnel, (iii) que la lettre périodique sur l'activité de la Société est disjointe du bulletin d'information périodique de la Société de Gestion mais envoyée simultanément et de modifier corrélativement ledit article comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 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 ;
- le conseil de surveillance dispose d'un budget pour communiquer sur la vie sociale avec les associés qui auront individuellement consenti à ce qu'il accède à leurs nom, prénom et coordonnées pour les contacter (adresse postale, adresse électronique et numéro de téléphone), conformément à la réglementation sur la protection des données personnelles applicable. 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 L214-99 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, SCPI, OPCI ;
- agrément du nantissement de parts pour les associés relevant de l'Autorité de contrôle prudentiel ;
- 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 R214-156-I et R.214-156-II du COMOFI ;
- conditions de vente de biens immobiliers, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale, en conformité avec les articles 18 le chapitre VI des présents statuts ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible. »

Nouvelle rédaction :

« 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, nu 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 L214-99 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 R214-156-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 18 le chapitre VI des présents statuts ;
- conditions d'emprunt, dans le respect des autorisations délivrées par l'Assemblée Générale ;
- conditions de placement de la trésorerie disponible. »

5. de remplacer le terme « contrôle » par « surveillance » au sein de l'article 21.7 – Responsabilité – des statuts et de modifier corrélativement ledit article comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 contrôle. »

Nouvelle rédaction :

« 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**. »

VINGT ET UNIÈME RÉOLUTION

- Précisions apportées concernant les associés relatives à leur protection et/ou en raison de la modification des dispositions légales -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide :

1. d'apporter, en considération de l'article 1844 du Code civil, la précision (i) que les usufruitiers et les nus-proprétaires peuvent se faire représenter par un mandataire commun dans le cadre de l'exercice du droit de vote et (ii) que le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires et de modifier corrélativement l'**article 11 – Indivisibilité des parts sociales** – des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« 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 sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales. »

Nouvelle rédaction :

« *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. »

2. de (i) revoir, aux fins de garantir l'équilibre de la détention capitalistique entre chaque associé en vue de la protection de l'*affectio societatis*, le pourcentage maximal de détention du capital par chaque associé tant personne physique que personne morale interposée en le portant de 5% à **3%** des parts du capital social et d'(ii) améliorer la rédaction du paragraphe concernant la distribution de plus-values et le versement des acomptes sur cession d'actifs, lesquels sont réalisés au profit de l'usufruitier sur le fondement de l'article 587 du Code civil avec la précision que, 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 et, ainsi, de modifier corrélativement l'**article 12 – Droits et obligations attachés aux parts sociales** – des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

« Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfiques, 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 5 % 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 des acomptes de liquidation sont faites à l'usufruitier, ce dernier en disposant à titre de quasi- usufruit au sens de l'article 587 du Code civil. »

Nouvelle rédaction :

« *Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfiques, 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. »

3. d'apporter la précision qu'en cas de défaut d'agrément d'un cessionnaire par la Société de Gestion, la cession est réalisée à la valeur du marché en cours et, à défaut d'accord, le prix de rachat est fixé conformément au point II l'article 1843-4 du Code civil et de modifier corrélativement les **alinéas 5 et 6 de l'article 13.1 – Les parts sont librement cessibles entre associés** – des statuts comme suit :

Ancienne rédaction :

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

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

Nouvelle rédaction :

« 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 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.** »

4. d'apporter la précision que le dépositaire doit délivrer chaque année une attestation de bonne conformité au conseil de surveillance qui le signalera aux associés dans son rapport annuel et de modifier corrélativement l'**article 22.2 – Dépositaire** – des statuts en ajoutant en fin dudit article ce qui suit :

« [...] 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 »

5. d'apporter la précision que l'expert externe en évaluation doit, chaque année, lors de la présentation des comptes annuels, se présenter devant le conseil de surveillance pour rendre compte de sa mission et de modifier corrélativement l'article 22.3 – Expert externe en évaluation – des statuts en ajoutant en fin dudit article ce qui suit :

« [...] 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. »

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

- Actualisation des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion dans le cadre de la réouverture du capital social -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide de remplacer le paragraphe 6 de l'**article 32 – Inventaire et comptes sociaux** – des statuts suivant :

« [...] Les frais d'augmentation de capital et les frais d'acquisition des immeubles peuvent être amortis par prélèvement sur la prime d'émission. [...]»

par :

« [...] 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. [...]»

VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

- Précision relative à l'assiette du droit de partage -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide d'apporter une précision relative à l'assiette du droit de partage et d'insérer, à la suite du premier paragraphe de l'**article 35 – Liquidation – Partage** – des statuts, le paragraphe ci-après :

« [...] 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.[...] »

VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

- Diverses modifications liées au changement de numérotation d'articles des codes et à des précisions terminologiques ou juridiques -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

décide d'apporter des modifications liées au changement de numérotation d'articles des codes et des précisions terminologiques ou juridiques comme suit :

- **Article 1 – Forme** :
 - Suite à l'abrogation des articles L.214-119 et L.214-120 du Code monétaire et financier aux termes de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 – article 121(V), actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « **L.214-120** » par « **L.214-118** » ;
 - Suite au transfert de siège social de la SCPI dans le ressort du Greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre, précision que les statuts sont déposés audit Greffe
- **Article 4 – Siège social** : Précision que le transfert de siège social hors du même département est de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire
- **Article 14 – Responsabilité des associés** : Suite au changement de numérotation de l'article L.214-55 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « **L.214-55** » par « **L.214-89** »
- **Article 22 – Commissaires aux Comptes et Dépositaire** : Suite à l'abrogation de l'article L.225-219 du Code de commerce aux termes de la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003 – article 112, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « **L.225-219** » par « **L.822-1** »
- **Article 25 – Convocation** :
 - Suite au changement de numérotation des articles L.214-75 et R.214-125 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « **L.214-75** » par « **L.214-105** » et de « **R.214-125** » par « **R.214-138** » ;
 - Précision que tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs
- **Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire** : Suite au changement de numérotation de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier aux termes de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 – article 6, actualisation de la numérotation mentionnée : remplacement de « **L.214-76** » par « **L.214-106** »

- Remplacement du terme « *immeuble(s)* » stipulé dans les statuts par le terme « **actifs immobiliers** »
- Remplacement du terme bulletin « *trimestriel* » ou communication « *trimestrielle* » par le terme « **périodique** »
- Remplacement d'obligations « *légales* » quand ce terme est suivi de réglementaires par le terme « **législatives** »
- Remplacement de l'expression « *société civile* » par le terme « **Société** »
- Remplacement à l'article 8 de l'expression « *associés anciens* » par « **associés** »
- Remplacement aux articles 13 et 21 de l'expression « *Autorité de contrôle prudentiel* » par « **Autorité de contrôle prudentiel et de résolution** »
- Remplacement à l'article 32 du titre « *Inventaire et comptes sociaux* » par « **Inventaire et comptes annuels** ».

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les Assemblées Générales Extraordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer les formalités qu'il appartiendra.



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr