

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion

CAPIFORCE

SCPI à capital fixe
au capital de 57 701 043 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
317 287 019 RCS NANTERRE

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

AVIS DE CONVOCATION

POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 25 JUIN 2025

statuant (1) sur les comptes de la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

ainsi que (2) sur des modifications statutaires portant

*(i) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024
et n°2025-230 du 12 mars 2025,*

*(ii) sur d'autres modifications statutaires : (a) actualisation de la composition statutaire du Conseil de Surveillance
avec revue des conditions d'éligibilité des membres
et (b) précision portant sur le fonctionnement du Conseil de Surveillance,
et (iii) sur l'actualisation de la numérotation de textes codifiés*

La société FIDUCIAL GÉRANCE, en sa qualité de Société de Gestion de la société **CAPIFORCE**, a l'honneur de convoquer Mesdames et Messieurs les porteurs de parts à l'Assemblée Générale Mixte qui aura lieu le :

Mercredi 25 juin 2025 à 10 heures
Immeuble Ellipse - 41 Avenue Gambetta - 92400 COURBEVOIE

Aux fins de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Décisions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.
Approbation des comptes de l'exercice 2024 et des opérations traduites ou résumées dans ces rapports.
- 2 Approbation du rapport du Commissaire aux Comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 3 Quitus à la Société de Gestion.
- 4 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 5 Affectation du résultat de l'exercice 2024.
- 6 Pouvoirs en vue des formalités.

Décisions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 7 Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier – Modification corrélative de l'article 2 des statuts.
- 8 Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 28 des statuts.
- 9 Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 24 des statuts.
- 10 Actualisation du nombre minimum légal des membres au Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier – Modification de l'avant dernier alinéa de l'article 21.2 des statuts.
- 11 Actualisation de la composition statutaire du Conseil de Surveillance en considération de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et revue des conditions d'éligibilité des membres – Modification de l'alinéa 1 de l'article 21.2 des statuts.
- 12 Précision portant sur le fonctionnement du Conseil de Surveillance – Ajout de deux (2) alinéas après l'alinéa 6 de l'article 21.3 des statuts.
- 13 Actualisation de la numérotation de textes codifiés.
- 14 Pouvoirs en vue des formalités.

A défaut de quorum, les associés seront à nouveau convoqués le Mardi 1^{er} juillet 2025 à 10h00.

Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2025 dans l'espace associé dédié.

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2024,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

A titre indicatif, les valeurs réglementaires au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- **valeur comptable :**
92 559 877,82 €, soit 245,43 € par part
- **valeur de réalisation :**
96 524 076,54 €, soit 255,94 € par part
- **valeur de reconstitution :**
113 207 889,28 €, soit 300,18 € par part.

Deuxième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission d'assistance et de contrôle au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cinquième résolution

- Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 6 117 644,60 €
soit 16,22 € par part
- auquel s'ajoute le compte « *report à nouveau* » qui s'élève à 3 497 315,82 €
- **formant ainsi un bénéfice distribuable de 9 614 960,42 €**

de répartir une somme de **6 034 096,00 €**, correspondant à 16,00 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

2°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

3°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 83 548,60 € au compte « *report à nouveau* », celui-ci présente un solde créditeur de **3 580 864,42 €**.

Sixième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

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

Septième résolution

**- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier -
Modification corrélatrice de l'article 2 des statuts**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,
après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - Objet comme suit :

« 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 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.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

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 sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;*
- *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.».

Huitième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 28 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'**alinéa 2 de l'article 28 – Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

*« Sur première convocation, l'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés ou votant par correspondance ou de manière dématérialisée détiennent au moins **le quart** du capital social. ».*

Neuvième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 24 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de l'**article 24 – Assemblées Générales** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Dixième résolution

- Actualisation du nombre minimum légal des membres au Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier - Modification de l'avant dernier alinéa de l'article 21.2 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025- 230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier concernant, notamment, le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance, que ledit nombre est passé de sept (7) membres à trois (3) membres

et

2°/ modifie en conséquence l'**avant dernier alinéa de l'article 21.2 - Nomination** des statuts comme suit :

« Si pour un quelconque motif, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal de trois (3), la Société de Gestion devra immédiatement convoquer une Assemblée Générale destinée à le compléter. ».

Onzième résolution

- Actualisation de la composition statutaire du Conseil de Surveillance en considération de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier et revue des conditions d'éligibilité des membres - Modification de l'alinéa 1 de l'article 21.2 des statuts -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide :

- en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant sur la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et sur l'instauration d'un nombre maximum légal, de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à quatre (4) et le nombre maximum à huit (8) ;
- de revoir également les conditions d'éligibilité des membres (i) en fixant à trois (3) ans la détention des cent cinquante (150) parts au minimum et (ii) en explicitant le paramètre relatif à l'exercice d'un autre mandat au sein de SCPI gérées par la même société de gestion que celle de CAPIFORCE en apportant la précision qu'il s'agit de toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, à l'exception des SCPI spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé ;

et

2°/ modifie en conséquence l'alinéa 1 de l'article 21.2 - **Nomination** des statuts comme suit :

« Le Conseil de Surveillance est composé de **quatre (4)** associés au moins et **huit (8)** associés au plus choisis parmi les associés porteurs de parts (i) détenant au moins cent cinquante (150) parts depuis **trois (3) 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 **toutes SCPI investies en bureaux, commerces, locaux d'activité, excepté celles spécialisées à plus de 50 % en logements, hôtels, tourisme, santé, gérées par la même société de gestion que celle de CAPIFORCE** au 31 décembre de l'année précédant l'élection. ».

Douzième résolution

- **Précision portant sur le fonctionnement du Conseil de Surveillance – Ajout de deux (2) alinéas après l'alinéa 6 de l'article 21.3 des statuts -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de préciser les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance concernant la participation du ou des Commissaire(s) aux Comptes ainsi que l'éventuelle participation de tout associé de la SCPI si ledit Conseil le juge utile lors de ses réunions

et

2°/ ajoute en conséquence les deux (2) alinéas ci-après à la suite de l'alinéa 6 de l'article 21.3 – **Fonctionnement du Conseil de Surveillance** des statuts :

« [...] Le ou les Commissaire(s) aux Comptes est/sont convié(s) lors de chaque réunion.

Lors de ses réunions, le Conseil de Surveillance, s'il le juge utile, peut inviter tout associé qui sera défrayé. [...] ».

Treizième résolution

- **Actualisation de la numérotation de textes codifiés -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir pris connaissance:

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide d'actualiser la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 22 Commissaire aux Comptes et dépositaire des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce.

Quatorzième 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

1°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées.