

# **SCPI AGF PIERRE**

## **NOTE D'INFORMATION**

### **INTRODUCTION**

A - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

B - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

1. PATRIMOINE IMMOBILIER
2. EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET RENDEMENT

C - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

D - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

### **CHAPITRE I CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

A - MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION
2. MODALITES DE VERSEMENT

B - PARTS SOCIALES

1. VALEUR NOMINALE
2. FORME DES PARTS

C - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

D - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

## **CHAPITRE II MODALITES DE SORTIE**

### A - DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

1. REGISTRE DES TRANSFERTS - PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION
2. CESSION DE GRE A GRE
3. CLAUSE D'AGREMENT
4. EFFET DE LA CESSION - ENTREE EN JOUISSANCE
5. FRAIS - DROITS D'ENREGISTREMENT - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

### B - REGISTRE DES ORDRES

1. REGISTRE DES ORDRES - MODALITES PRATIQUES
2. COUVERTURE DES ORDRES
3. EXECUTION
4. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

## **CHAPITRE III FRAIS - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### A - LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

### B - GESTION DU PATRIMOINE

### C - CESSION DES PARTS SOCIALES

## **CHAPITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### A - REGIME DES ASSEMBLEES

### B - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

1. REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS
2. PROVISION POUR GROS TRAVAUX

### C - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

1. LES CONVENTIONS PARTICULIERES
2. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

D - REGIME FISCAL

1. REVENUS
2. PLUS-VALUE DE CESSION
3. PRELEVEMENTS DIVERS

E - MODALITES D'INFORMATION

1. LE RAPPORT ANNUEL
2. LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

<p><b>CHAPITRE V</b> <b>ADMINISTRATION - CONTROLE -</b> <b>INFORMATION DE LA SOCIETE</b></p>
--

A - LA SOCIETE

B - ADMINISTRATION - SOCIETE DE GESTION NOMMEE

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

D - COMMISSAIRES AUX COMPTES

E - EXPERT IMMOBILIER

F - INFORMATION

G - PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE  
D'INFORMATION

\* \* \*

## INTRODUCTION

L'assemblée générale extraordinaire du 4 juin 2003 a procédé à une mise en harmonie des statuts avec la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 et avec les textes d'application ultérieurs et a donné pouvoir à la société de gestion de modifier la note d'information en conséquence.

### A - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

AGF PIERRE anciennement dénommée MONCEAU IMMOVALOR, est une SCPI à capital fixe de € 202.032.981,- qui résulte de la fusion absorption de neuf SCPI « Immobilier d'entreprise » et cette entité est gérée et commercialisée par la société IMMOVALOR GESTION, filiale spécialisée du groupe AGF, agréée par la COB.

La société IMMOVALOR GESTION, gère au 1<sup>er</sup> janvier 2003, un ensemble de SCPI représentant une valeur d'actif d'environ 400 millions d'euros.

#### . RAPPEL HISTORIQUE - OPERATIONS DE FUSION

La société MONCEAU IMMOVALOR a été créée le 1<sup>er</sup> novembre 1983 avec un objectif d'investissement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise situé principalement à Paris et en région parisienne.

La création d'une telle SCPI permettait, sans souci de gestion, l'accès à des particuliers d'un marché de rendement de l'ordre de 8 % en 1985 et de 7 % entre 1986 et 1988.

Entre 1987 et 1989, ont été successivement créées pour réaliser des investissements dans des secteurs identiques, les SCPI MONCEAU IMMOVALOR 2, MONCEAU IMMOVALOR 3 et AGF PIERRE.

Afin de mieux faire face aux difficultés économiques et immobilières apparues en 1991 et de mieux tirer parti d'une amélioration de la conjoncture dans le futur, il a été décidé d'adopter une politique de concentration volontariste.

La fusion par voie d'absorption par la société MONCEAU IMMOVALOR, des sociétés MONCEAU IMMOVALOR 2, MONCEAU IMMOVALOR 3 et AGF PIERRE a été adoptée par les assemblées générales extraordinaires de juin 1997 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1997 et, concomitamment, la société MONCEAU IMMOVALOR, société absorbante, a changé de dénomination sociale pour adopter la dénomination d'AGF PIERRE.

En 1999, avec le rapprochement des AGF et de W FINANCE, il a été décidé de poursuivre la politique de concentration entreprise et de fusionner avec la SCPI AGF PIERRE, les SCPI W PIERRE 1, W PIERRE 2, W PIERRE 3 et W PIERRE 4, de nature et de patrimoine comparables.

Il a donc été proposé aux associés de fusionner les cinq SCPI concernées et la fusion par absorption des SCPI W PIERRE 1, W PIERRE 2, W PIERRE 3, W PIERRE 4 et AGF PIERRE a été adoptée lors des assemblées générales extraordinaires de juin et juillet 1999 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 1999.

En 2001, une nouvelle fusion est intervenue par absorption de la SCPI COLISEE PIERRE (groupe AXA) lors des assemblées générales extraordinaires de juin 2001 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2001.

Au 31 décembre 2002, la valeur vénale du patrimoine, hors droits et hors frais, a été estimée à € 269.259.003,-.

La réunion en une seule structure du patrimoine des SCPI concernées a permis, grâce à cet effet de taille, d'assurer une structure financière plus solide et d'optimiser ainsi la mutualisation des risques locatifs en lissant les résultats et en rendant les distributions moins sensibles à la défaillance éventuelle d'un locataire important.

Par ailleurs, ces fusions permettent à IMMOVALOR GESTION, grâce à de meilleures possibilités d'arbitrage, de mieux exploiter les possibilités offertes par la réglementation en matière d'amélioration ou de reconstruction ou en matière de cession d'immeuble afin d'être à même de saisir plus d'opportunités dans une période où les patrimoines doivent évoluer pour s'adapter aux demandes des locataires.

## B - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SPCI

### 1 - PATRIMOINE IMMOBILIER (en pourcentage de la valeur vénale des immeubles)

#### . OBJECTIF DE LA SOCIETE - INVESTISSEMENT

La société AGF PIERRE a un patrimoine immobilier composé principalement d'immeubles de bureaux situés, très majoritairement, à Paris et en région parisienne.

#### . REPARTITION DU PATRIMOINE

Sur la base des expertises réalisées par la société COEXTIM (Groupe BNP - Paribas) au 31 décembre 2002, la valeur vénale estimative du patrimoine immobilier ressortait à € 269.259.003,-.

Elle se répartissait ainsi qu'il suit :

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2002 (en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations	Bureaux	Commerces	Entrepôts Activités	Parkings	Divers	Total
Paris	0,92 %	45,05 %	6,59 %	0,46 %	0,45 %	0,17 %	<b>53,64 %</b>
Région parisienne	1,12 %	30,34 %	3,14 %	4,44 %		1,37 %	<b>40,41 %</b>
Province	0,81 %	2,22 %	0,97 %				<b>4,00 %</b>
Etranger		1,95 %					<b>1,95 %</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2,85 %</b>	<b>79,56 %</b>	<b>10,70 %</b>	<b>4,90 %</b>	<b>0,45 %</b>	<b>1,54 %</b>	<b>100,00 %</b>

## 2 - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET RENDEMENT

L'évolution du prix de la part et du rendement au cours des cinq dernières années, se présente comme suit :

	1998*	1999	2000	2001	2002
Nombre de parts	447.877	1.214.239	1.214.239	1.320.477	1.320.477
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en Euros)	149,86	149,86	149,86	173,79	195,13
Dividende versé au titre de l'année (en Euros)	9,33	9,33	9,67	11,43	12,81
Rendement de la part (1) (en %)	6,23	6,23	6,45	6,58	6,56
Report à nouveau cumulé par part (en Euros) (**)	0,92	3,03	2,73	3,04	4,89

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de cession conseillé au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

\* Chiffres non comparables concernant AGF PIERRE d'origine (avant fusions).

\*\* Avant affectation du résultat.

### **C - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS**

Le capital social initial de la société MONCEAU IMMOVALOR devenue AGF PIERRE, a été souscrit le 1<sup>er</sup> novembre 1983 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 1.250.000,- (€ 190.561,27) soit FF 1.000.000,- (€ 152.449,02) représentant le montant nominal du capital social et FF 250.000,- (€ 38.112,25) représentant la prime d'émission.

Le capital d'origine a été souscrit par le CREDIT CHIMIQUE et une société de son groupe.

A l'heure actuelle et aux termes de l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à la somme de € 202.032.981,- divisé en 1.320.477 parts de € 153,- de valeur nominale chacune.

Au 31 décembre 2002, ledit capital est réparti entre 7.026 associés.

Sauf autorisation de l'assemblée générale extraordinaire, la société AGF PIERRE ne procédera pas à de nouvelles augmentations de capital.

#### **D - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société AGF PIERRE a été préalablement et vainement poursuivie. La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

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

## **CHAPITRE I**

### **CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

Dans le cas où l'Assemblée Générale Extraordinaire déciderait une nouvelle augmentation de capital, les conditions générales de souscription des parts seraient les suivantes.

#### **A - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

##### **1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- ◆ les statuts de la société,
- ◆ la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de la Commission des Opérations de Bourse accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- ◆ le rapport annuel du dernier exercice social,
- ◆ un bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- ◆ un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

##### **2 - MODALITES DE VERSEMENT**

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription.

#### **B - PARTS SOCIALES**

##### **1 - VALEUR NOMINALE**

La valeur nominale de la part est de à € 153,-.

##### **2 - FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

### C - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle. Elles ont été approuvées par l'assemblée générale des associés du 4 juin 2003.

Au 31 décembre 2002 :

- la valeur de réalisation s'élève à € 214,39
- la valeur de reconstitution s'élève à € 251,75.

#### Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à la Commission des Opérations de Bourse. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de ladite Commission.

En cas d'augmentation de capital, la valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription.

La valeur des immeubles composant le patrimoine d' AGF PIERRE est déterminée chaque année par un expert indépendant désigné pour 4 ans par l'Assemblée Générale des associés. Actuellement l'expert désigné par l'Assemblée Générale du 13 juin 2002 est la société COEXTIM SNC.

<b>D - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT</b>
--

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société de gestion, à PARIS (2ème arrondissement) 25 rue Louis Le Grand, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements des sociétés BANQUE AGF et W FINANCE, et plus généralement du groupe AGF.

## **CHAPITRE II**

### **MODALITES DE CESSION ET D'ACQUISITION DES PARTS**

#### **A - DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS**

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

1 - **REGISTRE DES TRANSFERTS - PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION**

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de € 63,82 TTC.

2 - **CESSION DE GRE A GRE**

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

### 3 - CLAUSE D'AGREMENT

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.

La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification de l'enregistrement de la cession, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion, d'un exemplaire de l'acte de cession adressé par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion a l'obligation de faire acquérir les parts par un autre cessionnaire qu'elle agrée dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément.

### 4 - EFFET DE LA CESSION - ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

### 5 - FRAIS

#### **DROIT D'ENREGISTREMENT**

Un droit d'enregistrement de 4,80 % du prix de cession est actuellement exigible à la charge du cessionnaire.

#### **REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

- La commission de cession des parts revenant à la Société de Gestion est fixée à 5 % hors taxes (soit 5,98 % TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- la commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, est fixé à € 53,36 hors taxes (soit € 63,82 TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur). Cette commission est applicable lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur. Il en est de même en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

<b>B - REGISTRE DES ORDRES</b>
--------------------------------

1 - **REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - MODALITES PRATIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute souscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente. En revanche, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

## **MODALITES PRATIQUES**

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

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

La Société de Gestion adresse sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant disponibles sur le site internet susvisé.

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

### **2 - COUVERTURE DES ORDRES**

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

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

### **3 - EXECUTION**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres. En cas de jour chômé, ces opérations ont lieu le jour ouvré précédent.

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

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

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

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés, les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

#### 4 - **BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS**

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, la Commission des Opérations de Bourse.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

## CHAPITRE III FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### A - REGIME DES ASSEMBLEES

#### • CONVOCATION

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunis au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :

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

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'eux.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentées à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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

Sous la condition d'adresser à la société, le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

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

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à € 760.000,-, le montant du capital à représenter, en application de l'alinéa précédent, est selon l'importance dudit capital réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

## . PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales ou d'y être représentés par un autre associé de leur choix, ou de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier.

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

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

. **DROIT DE VOTE**

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

. **QUORUM**

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés, présents, représentés ou votant par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des assemblées générales réunies sur deuxième convocation.

. **MAJORITE**

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance.

. **CONSULTATION ECRITE**

La société de gestion peut consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

<b>B - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX</b>
---

1 - **REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS**

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

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

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

Ainsi que dispose l'article L 214-73 du Code Monétaire et Financier :

« L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, « lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin d'un exercice et certifié par un des commissaires aux comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte-tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

« La société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition ».

Sauf cas exceptionnel, la société de gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividende.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier.

## 2 - **PROVISION POUR GROS TRAVAUX**

Une dotation annuelle forfaitaire, correspondant à un montant fixe évalué en fonction des besoins définis par le plan d'entretien des immeubles au cours de l'exercice, est constituée à titre de provision pour grosses réparations. Cette provision est destinée à faire face aux réparations que la société prévoit d'effectuer sur les immeubles pour les maintenir en bon état.

La méthode de calcul de provision repose sur un plan quinquennal prévisionnel d'entretien établi par la société de gestion. La société de gestion en informe le conseil de surveillance et le montant de la provision pour grosses réparations est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

## **C - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES**

### **1 - CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la société de gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-57 du Code monétaire et financier, ne soit mise en oeuvre.

### **2 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage financier est réglementé par la loi n°66-1010 du 28 décembre 1966 modifiée. Conformément à cette loi, le démarchage en vue de recueillir des souscriptions ne peut être effectué que par les banques, les établissements financiers et les caisses d'épargne.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 49 du règlement n°94-05 de la Commission des Opérations de Bourse relatif aux SCPI modifié par le règlement n°2001-06 qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par la Commission des Opérations de Bourse (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

## D - REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

### 1 - REVENUS

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

#### **Si l'associé est une personne physique :**

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision. Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un abattement forfaitaire (actuellement fixé à 14%) et d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

En ce qui concerne ces revenus financiers, l'associé a la possibilité d'opter pour le régime fiscal du prélèvement libératoire. Il peut ainsi :

- soit charger la société de procéder au prélèvement forfaitaire libératoire sur ses revenus financiers, la somme détenue étant reversée au Trésor Public. Dans ce cas, l'associé est définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt sur les revenus correspondants. Le taux de ce prélèvement majoré des prélèvements sociaux, est actuellement de 25% pour les certificats de dépôt et comptes à terme ;
- soit faire figurer lui-même dans ses déclarations de revenus imposables, lesdits revenus financiers et régler lui-même l'impôt au taux qui lui est applicable pour l'ensemble de ses revenus.

La limite d'imputation du déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) sur le revenu global est actuellement de € 10.700.

**Si l'associé est une personne morale :**

La part des bénéfices sociaux revenant à l'associé personne morale est déterminée suivant les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du Code général des impôts et à l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1979 (loi 79-1102 du 21 décembre 1979).

La société de gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

**2 - PLUS-VALUES DE CESSION**

En cas de revente des parts, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions suivantes :

**Si l'associé est une personne physique :**

Si la durée de détention des parts par un associé est inférieure à deux ans, la plus-value dégagée, égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix de revient (prix des parts de AGF PIERRE reçues ou souscrites), est assimilée à un revenu.

Si la durée de détention des parts est supérieure à deux ans, la plus-value sera calculée en tenant compte :

- de l'érosion monétaire calculée en fonction de l'indice moyen annuel des prix à la consommation établi par l'INSEE,
- d'un abattement égal à 5% du montant de la plus-value ainsi déterminée pour chaque année de détention au-delà de la deuxième.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues plus de 22 ans sont donc totalement exonérées.

La plus-value nette, calculée comme indiqué ci-dessus, réalisée à l'occasion de la cession de parts détenues depuis plus de deux ans, bénéficie d'un mécanisme d'imposition tendant à atténuer la progressivité de l'impôt sur le revenu.

Ce mécanisme consiste à ajouter au revenu imposable hors plus-value, le cinquième de la plus-value imposable et après avoir ainsi déterminé le montant du supplément d'impôt afférent à la plus-value à multiplier ce montant par cinq.

Il convient, par ailleurs, de préciser que :

- lorsque le montant total des cessions immobilières et assimilées n'excède pas € 4.600,- par an ou si la valeur nette du patrimoine immobilier du cédant et de son conjoint n'excède pas € 61.000,- (plus € 15.250,- par enfant à charge à partir du troisième), la plus-value éventuellement dégagée à cette occasion est exonérée,
- un abattement de € 915,- par an est opéré sur le montant total des plus-values réalisées au cours de l'année considérée.

**Si l'associé est une personne morale :**

Le régime des plus-values à court terme ou à long terme est applicable.

Ces règles s'appliquent également en cas de cession d'un immeuble par la société ; les associés seront alors imposés le cas échéant sur leur quote-part de plus-values.

**Cas particulier des moins-values :**

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

**3 - PRELEVEMENTS DIVERS**

Les revenus fonciers proprement dits, ainsi que les plus values sur cession de parts d'immeubles ou générées au moment de la liquidation de la société, supporteront, la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 7,5 % sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5% ainsi que le prélèvement social de 2%, soit un total de 10%.

<b>E - MODALITES D'INFORMATION</b>
------------------------------------

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

**1 - RAPPORT ANNUEL**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

## 2 - LES BULLETINS TRIMESTRIELS

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

### CHAPITRE IV ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

#### A - LA SOCIETE

##### DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL

- . DENOMINATION SOCIALE : AGF PIERRE
- . NATIONALITE : Française
- . SIEGE SOCIAL : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
- . FORME JURIDIQUE : La société est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les décrets n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- . STATUTS : les statuts de la société sont déposés au siège social.
- . REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE : PARIS numéro D 328 470 570
- . DUREE : 99 années, soit jusqu'au 4 janvier 2083, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
- . OBJET SOCIAL : la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif dans les conditions fixées à l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.
- . EXERCICE SOCIAL : du 1er janvier au 31 décembre.

. **CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :**

Le capital initial a été souscrit le 1<sup>er</sup> novembre 1983 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 1.250.000,- (€ 190.561,27) soit FF 1.000.000,- (€ 152.449,02) représentant le montant nominal du capital social et FF 250.000,- (€ 38.112,25) représentant la prime d'émission.

Aux termes de l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à la somme de € 202.032.981,- divisé en 1.320.477 parts de € 153,- de valeur nominale chacune.

<b>B - ADMINISTRATION - SOCIETE DE GESTION NOMMEE</b>
---

AGF PIERRE est administrée par une société de gestion, la S.A. IMMOVALOR GESTION désignée statutairement.

. **Dénomination :** IMMOVALOR GESTION

. **Siège social :** 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS

. **Nationalité :** française

. **Forme juridique :** société anonyme au capital de € 553.026,-

. **Registre du Commerce :** PARIS numéro B 328 398 706

. **Numéro d'agrément délivré par la COB :** Agrément n° SG-SCPI 95-08 en date du 14 février 1995

. **Objet social :** Administration commerciale, juridique et financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers. Exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier. Administration, gérance d'immeubles. Démarchage financier pour des parts de SCPI.

. **Montant et répartition du capital social :** € 553.026,-

. AGF BANQUE, 21.258 actions, soit...	€ 324.184,50
. W FINANCE, 14.999 actions, soit...	€ 228.734,75
. 7 porteurs de 1 action, soit...	<u>€ 106,75</u>
	€ 553.026,00

. **Administration :**

- ◇ Président : Monsieur Jean-Philippe KLOTZ
- ◇ Directeur Général non administrateur : Monsieur Alain BOYER CHAMMARD

◇ **Administrateurs :**

- \* Madame Florence GOUIN-PERONNAU
- \* La société W FINANCE, représentée par Monsieur Philippe LABROSSE
- \* Monsieur Marc MESSIER
- \* Monsieur Xavier HARLAY
- \* Monsieur Pascal BROUSSOUX
- \* Banque AGF, représentée par Monsieur Hervé GLOAGUEN

. **Commissaires aux comptes :**

- Titulaire : . FIDEAC SARL  
140 boulevard Haussmann  
75008 PARIS
- Suppléant : . FICOMEX SARL  
35 rue de Ponthieu  
75008 PARIS

**Frais - Rémunération de la société de gestion**

A - **LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur)

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux .

B - **POUR LA GESTION DU PATRIMOINE**

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur)

Cette commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, de répartition des résultats.

Elle ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- rémunération des membres du conseil de surveillance,
- honoraires des commissaires aux comptes,
- frais d'expertise et de contentieux,
- assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux,
- frais d'entretien des immeubles,
- impôts,
- travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- charges des immeubles, non récupérables sur les locataires,
- honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- frais de recherche des locataires.

Ces deux rémunérations sont facturées par la société de gestion à la SCPI et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

#### C - POUR LA CESSIION DES PARTS SOCIALES

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les commissions mentionnées au point 5 du paragraphe A du chapitre II ci-avant.

**IMMOVALOR ne reçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.**

<b>C - CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>
------------------------------------

Composé de sept associés au moins et de douze au plus, il 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 ; il peut se faire communiquer tout document 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. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés investisseurs privés, la société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Le conseil de surveillance se compose comme suit après l'assemblée du 13 juin 2002 :

**Président :**

AGF VIE, représentée par Madame Catherine CIBOIT	75002 PARIS
---	-------------

**Membres :**

. Monsieur Patrick DARD	75015 PARIS
. Monsieur Bruno de GUILLEBON	75006 PARIS
. Monsieur Joseph LE PAVEC	75009 PARIS
. Monsieur Jean MAGINOT	92330 SCEAUX
. Monsieur Alain POUCH	82000 MONTAUBAN
. AXA ASSURANCES représentée par Monsieur André BILLOD	92083 LA DEFENSE
. SCI AVIP SCPI SELECTION représentée par Monsieur Hubert MARTINIER	75008 PARIS
. SCI EGOINE représentée par Monsieur Maurice JOURNOUD	38200 VIENNE
. SCI & F ROMMAN représentée par Monsieur Marc RAJSWING	92200 NEUILLY
. Société COPARC représentée par Monsieur Jean-Pierre QUATRHOMME	75002 PARIS
. Société VERNON représentée par Monsieur Bertrand LETAMENDIA	75002 PARIS

<b>D - COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>
-------------------------------------

Titulaires :

- Monsieur Jean MARIE - 140 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
- ERNST & YOUNG - Faubourg de l'Arche - 92037 PARIS LA DEFENSE CEDEX, représentée par Monsieur Christian de CHASTELLUX

Suppléants :

- Société FICOMEX - 35 rue de Ponthieu - 75008 PARIS
- Monsieur Dominique DURET-FERRARI - Faubourg de l'Arche - 92037 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

**E - EXPERT IMMOBILIER**

La société COEXTIM SNC – 5 avenue Kléber – 75116 PARIS, a été renouvelée comme expert immobilier par l'Assemblée Générale ordinaire des associés en date du 13 juin 2002 pour une période de quatre ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

**F - INFORMATION**

Personne responsable de l'information :

**Monsieur Michel CONSTANT**  
**Secrétaire Général d'IMMOVALOR GESTION**  
 ☎ 01.55.27.17.00

**G - PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE  
 DE LA NOTE D'INFORMATION**

**Monsieur Jean-Philippe KLOTZ**  
**Président du Conseil d'Administration d'IMMOVALOR GESTION**

Et

**Monsieur Alain BOYER CHAMMARD**  
**Directeur Général d'IMMOVALOR GESTION**

**Par application des article L 411-2, L 412-1 et L 621-8  
 du Code Monétaire et Financier,  
 la COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE  
 a apposé sur la présente note d'information  
 le visa numéro SCPI n° ..... en date du .....**

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