

SCPI AGF PIERRE ACTIF 2
SCPI BESSON

NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

A - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIF DE LA SOCIETE

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

E - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

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 FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE
--

A - REGIME DES ASSEMBLEES**B - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES****C - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES**

1. LES CONVENTIONS PARTICULIERES
2. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

D - REGIME FISCAL DES ASSOCIES

1. REVENUS (RAPPEL DU REGIME GENERAL ET PARTICULARITES DU DISPOSITIF BESSON)
2. PLUS-VALUE DE CESSION
3. PRELEVEMENTS DIVERS

E - MODALITES D'INFORMATION

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

<p style="text-align: center;">CHAPITRE IV ADMINISTRATION - CONTROLE - INFORMATION DE LA SOCIETE</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 18 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 - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIETE

1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La société AGF PIERRE ACTIF 2 a été constituée le 25 avril 2000 par le groupe AGF qui développe, par la société IMMOVALOR GESTION, filiale spécialisée du groupe agréée par la Commission des Opérations de Bourse, un ensemble de SCPI représentant une valeur d'actifs de 400 millions d'Euros au 1^{er} janvier 2003.

2 - CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIETE

Le Groupe AGF a souhaité permettre à sa clientèle, de bénéficier des dispositions offertes par la loi dite « BESSON », à travers la SCPI AGF PIERRE ACTIF 2 (article 96 de la loi de finance pour 1999 - 98-1266 du 30 décembre 1998).

Il s'agissait d'un texte mettant en place un dispositif permanent d'incitation fiscale en faveur des propriétaires bailleurs pour les locations de caractère intermédiaire (ce dispositif a été abrogé à compter du 3 avril 2003 par l'article 91 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat).

Pour les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement qui constituent les investissements qu'AGF PIERRE ACTIF 2 a réalisé, l'avantage consiste en une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % de l'investissement pendant chacune des cinq premières années et à 2,5 % pour chacune des quatre, sept ou dix années suivantes, le taux de la déduction forfaitaire étant parallèlement ramené de 14 % à 6 % pendant cette durée.

Au total, les loyers encaissés pendant neuf, douze ou quinze ans sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 50 %, 57,5 % ou 65 % du montant de l'investissement.

Toutefois, les fondateurs ont décidé de limiter à 12 ans la durée de vie de la SCPI et ce, pour les raisons suivantes :

a) Amortissement

Les possibilités d'amortissement ne seront pas totalement épuisées au bout de 12 ans mais les quotités d'amortissement les plus significatives ayant été utilisées au titre des premières années (notamment, 8 % au titre des 5 premières années qui suivent l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure), il a semblé aux fondateurs qu'il était plus intéressant pour les associés, de retrouver la liquidité de leur investissement au bout de douze ans et au fur et à mesure de la cession des immeubles pendant la période de liquidation, plutôt que de bénéficier du reliquat d'amortissement restant à pratiquer au taux de 2,5% l'an.

b) Sort du patrimoine social à l'issue des 12 années

Les statuts prévoient la dissolution de la société à l'issue de 12 années, c'est-à-dire la mise en vente des immeubles sociaux et après réalisation effective des actifs, la répartition du résultat de la liquidation aux associés au prorata de leur participation au fur et à mesure de cette réalisation.

Il est prévu, que dans le cadre de la liquidation, les premiers immeubles dont la vente sera recherchée, seront les premiers immeubles affranchis de l'engagement de location.

Toutefois, une assemblée générale extraordinaire des associés pourrait, au bout de 12 années, décider de proroger la durée de vie de la société si la conjoncture économique apparaissait plus favorable à cette solution. Dans cette hypothèse, les immeubles continueraient à être amortis au taux de 2,5% dans la limite de la durée totale du dispositif, soit 15 années maximum.

c) Interdiction de cession des parts

Les associés de la SCPI étant tenus (sauf exception) de conserver leurs parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée statutaire de la SCPI.

Compte-tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 12 premières années suivant la constitution de la société.

Si à quelques mois près, tel ne devait pas être le cas, l'engagement de location de la SCPI et corrélativement celui de conservation des titres pour les associés, seraient maintenus pour le temps nécessaire pendant la période de liquidation dont la chronologie sera déterminée en fonction de cet impératif.

d) Assiette de l'amortissement

L'assiette de l'amortissement est constituée par le prix d'acquisition des logements majoré des frais afférents à cette acquisition.

Dans la mesure où une fraction marginale des capitaux collectés n'a pas été affectée à l'acquisition d'immeubles et au règlement des frais et honoraires s'y rapportant (ne serait-ce que la partie du prix de souscription correspondant à la rémunération de la société de gestion au titre de la collecte des capitaux), l'assiette de l'amortissement ne porte, en fait, que sur une fraction du prix de souscription (de l'ordre de 94% environ).

La politique d'investissement d'AGF PIERRE ACTIF 2 a eu, pour effet de permettre aux souscripteurs de bénéficier du dispositif BESSON. Ce texte donne une possibilité d'amortissement des immeubles aux propriétaires de logements neufs et donnés en location à usage d'habitation pendant une durée minimale de neuf années, la location devant prendre effet dans les douze mois qui suivent l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure. Lorsqu'une société procède à plusieurs investissements, l'engagement de location est pris immeuble par immeuble.

Les logements doivent être affectés à l'usage de l'habitation principale des locataires. Les loyers pratiqués ne doivent pas être supérieurs à un plafond de loyer fixé par décret. En outre, les ressources du locataire ne doivent pas excéder certains plafonds également déterminés par décret.

Les caractéristiques de ce dispositif sont développées au chapitre IV-D ci-après, rubrique « LES ASSOCIES - REGIME FISCAL » mais peuvent être résumées ainsi :

Compte-tenu de la politique d'investissement de la société et de l'engagement souscrit de louer chaque immeuble dans les conditions et pour la durée minimale de neuf années à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure, chaque associé peut bénéficier au prorata de sa participation dans le capital, de l'amortissement des immeubles acquis à raison de 8 % du prix d'acquisition des logements et frais annexes pour chacune des cinq premières années et de 2,5 % pour les années suivantes, jusqu'au terme de la société.

* Le taux de la déduction forfaitaire sur revenus fonciers applicable à ces logements est corrélativement ramené de 14 % (cas général) à 6 % ;

* Les dépenses ultérieures de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration portant sur ces mêmes logements sont déductibles mais seulement sous forme d'amortissement ;

- * En cas de déficits fonciers, la limite d'imputation sur le revenu global est de € 10.700,-.

Le dispositif fiscal qui sous-tend AGF PIERRE ACTIF 2 a, au regard de la réglementation, un caractère optionnel.

Toutefois, compte-tenu du fait que la vocation de cette SCPI est de s'appuyer effectivement sur l'ensemble des dispositions spécifiques édictées et compte-tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, ou l'acquisition de parts, emporte obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible. Ce caractère obligatoire est, en outre, matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

L'associé d'AGF PIERRE ACTIF 2 bénéficiera, après la période de constitution du patrimoine, d'un rendement locatif conforme à ce que le marché immobilier permet d'obtenir dans le secteur du logement locatif intermédiaire.

Toutefois, sa rentabilité effective sera majorée de l'effet fiscal de l'amortissement.

Il convient de noter que la chronologie d'entrée des immeubles dans le patrimoine de la société et dès lors, de leur amortissement différencié dans le temps, fera varier les quotités moyennes d'amortissement d'une année sur l'autre (voir chapitre IV - D, rubrique « LES ASSOCIES - REGIME FISCAL »).

La durée de la société est fixée à douze années, aux termes desquelles l'ensemble du patrimoine pourra, en principe, être revendu, et le produit des ventes réparti entre les porteurs de parts.

Du fait des caractéristiques propres de la SCPI, la société de gestion attire l'attention du souscripteur sur le fait que l'investissement proposé est un placement à long terme.

Plus particulièrement, elle rappelle aux souscripteurs que le régime fiscal énoncé ci-dessus est lié à l'obligation de conserver les parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la mise en location du dernier des immeubles appartenant à la SCPI, sous peine de réintégration des amortissements déduits.

B - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SPCI

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

Le patrimoine immobilier était constitué au 31 décembre 2002 de quatre immeubles situés en région parisienne et deux derniers investissements ont été réalisés au premier semestre 2003.

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2002 est fixé comme suit :

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2002

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m2	Prix de revient HT/HTF	Frais d'acquisition	Valeur d'expertise en 2002
11 rue de la Mairie - 92320 Chatillon	30/3/01	Habitation	594	1.890.368	27.441	1.750.000
7/9 Chemin des Ecoles - 92350 Le Plessis Robinsson	30/04/01	Habitation	265	692.576	13.720	670.000
9 rue de la Gare - 92320 Chatillon	26/11/01	Habitation	442	1.433.021	19.666	1.433.021
Rue Léon Martine - 92290 Chatenay Malabry	du 22/11/02	Habitation	846	2.374.710	36.000	/

C - CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 3 mai 2000 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 5.006.400,- (€ 763.220,76) se décomposant en 596 parts de FF 8.400,- (€ 1.280,57) de nominal et réparties ainsi :

- La société AGF VIE	589 parts, soit...	FF4.947.600,- €754.256,75
- La société AGF ASSURANCES	1 part, soit...	FF 8.400,- € 1.280,57
- La société AGF IART	1 part, soit...	FF 8.400,- € 1.280,57
- La société ARCALIS	1 parts, soit...	FF 8.400,-€ 1.280,57
- La COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE	1 part, soit...	FF 8.400,-€ 1.280,57
- La société COPARC	1 part, soit...	FF 8.400,-€ 1.280,57
- La SCI Les Hautes Villes	1 part, soit...	FF 8.400,-€ 1.280,57
- La Sté IMMOVALOR GESTION	1 part, soit...	FF 8.400,€ 1.280,57

Soit, au TOTAL : 596 parts pour... FF 5.006.400,€ 763.220,75

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de FF 1.100,- (€ 167,69) par part.

La dernière augmentation de capital a été clôturée le 28 février 2003.

Aux termes de l'article 6 des statuts modifiés, le capital social est fixé à la somme de € 8.029.440,- divisé en 6.273 parts de € 1.280,- de valeur nominale chacune.

Le capital maximum statutaire est fixé à € 15.243.926,-.

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 ACTIF 2 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

Aucune nouvelle augmentation de capital n'est prévue, toutefois nous rappelons ci-après les conditions de souscription initiales ainsi que les modalités de calcul au cas très hypothétique d'une nouvelle augmentation de capital.

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 € 1.280,-.

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 18 juin 2003.

Au 31 décembre 2002 :

- la valeur de réalisation s'élève à € 1.298,51
- la valeur de reconstitution s'élève à € 1.501,78.

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.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription.

La valeur des immeubles composant le patrimoine de AGF PIERRE ACTIF 2 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 31 mars 2000 est la Sté FONCIER EXPERTISES - SEIEF (Groupe Crédit Foncier de France).

D - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

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

E - CONDITIONS DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

La SCPI AGF PIERRE ACTIF 2 a procédé à sa dernière augmentation de capital le 28 février 2003 et est depuis cette date, clôturée.

CHAPITRE II MODALITES DE CESSIION DES PARTS

A - DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIIONS

A titre liminaire, il est rappelé que le régime fiscal du dispositif « BESSON » est lié à l'obligation de conserver les parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la mise en location du dernier des immeubles appartenant à la SCPI, sous peine de réintégration des amortissements déduits.

La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin de tirer la quintessence de leur placement.

Cette remarque étant faite, 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 € 95,68 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 civil 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 € 80 hors taxes (soit € 95,68 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 - REGISTRE DES ORDRES

1 - REGISTRE DES ORDRES 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 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 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 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

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.

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.

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 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 ainsi que, au cas d'espèce, l'amortissement fiscal des immeubles.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement.

En ce qui concerne ces revenus financiers, l'associé sera réputé opter pour le régime fiscal du prélèvement libératoire sauf demande expresse formulée avant le début de l'exercice. Il sera définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt sur les revenus correspondants, la société de gestion ayant fait régulièrement procéder au calcul et au paiement par la société du prélèvement forfaitaire libératoire applicable audits revenus. Le taux de ce prélèvement est actuellement de 25 % pour les certificats de dépôt et comptes à terme.

La société de gestion privilégie les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché.

RAPPEL DU REGIME GENERAL

En règle générale, pour la détermination des revenus fonciers, l'amortissement des immeubles est pris en compte par l'application de la déduction forfaitaire de 14 % sur les revenus prévue au e) du 1° de l'article 31 du Code Général des Impôts.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

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

PARTICULARITES DU DISPOSITIF BESSON

A titre liminaire, il convient de souligner qu'un même investissement ne peut bénéficier à la fois de la déduction au titre de l'amortissement et de la réduction d'impôt pour investissement locatif, ces deux régimes n'étant pas cumulables.

L'article 96 de la loi de finance pour 1999 (loi n°98-1266 du 30 décembre 1998) prévoyait que les propriétaires de logements situés en France, acquis neufs ou en état futur d'achèvement à partir du 1^{er} janvier 1999, pouvaient demander à bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition et des frais corollaires pour les cinq premières années et à 2,5 % pour les quatre, sept ou dix années suivantes. Le total des déductions représente donc 50 %, 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement, le surplus correspondant forfaitairement à la valeur du terrain qui ne se déprécie pas. Il convient toutefois de noter au cas présent que, compte tenu de la durée de la société (12 années), les associés n'utiliseront pas l'intégralité du quantum d'amortissement autorisé, mais qu'en revanche, ils retrouveront, dès que la liquidation amiable du patrimoine de la société sera effectuée, la liquidité de leur investissement.

L'option pour ce mécanisme, qui comporte un engagement de location de neuf années pour chaque acquisition réalisée, emporte les conséquences suivantes :

⇒ le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 % à 6 %,

- ⇒ les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction au titre de l'amortissement selon les mêmes modalités que le logement, avec obligation si de telles dépenses sont engagées de souscrire un nouvel engagement de location ou de renoncer à l'amortissement de ces dépenses.
- ⇒ les dépenses d'amélioration ne sont pas immédiatement déductibles mais ouvrent droit à une déduction au titre de l'amortissement de 10 % pendant 10 ans (sans obligation de souscrire un nouvel engagement de location).
- ⇒ comme il l'a été indiqué en introduction de la présente note d'information, compte tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, ou l'acquisition de parts, emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible. Ce caractère obligatoire est en outre matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.
- ⇒ si un déficit est constaté sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction, le plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global reste fixé à € 10.700,-. Si le déficit foncier à imputer est supérieur à cette somme, la fraction qui n'a pu être imputée est susceptible d'être étalée sur les dix années suivantes.

Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les immeubles sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés et notamment d'une société civile de placement immobilier telle que AGF PIERRE ACTIF 2.

La possibilité pour les associés personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers de bénéficier de la déduction fiscale ci-dessus décrite est subordonnée à :

- 1) un engagement de location de la société d'une durée de neuf années (avec plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par décret), qui doit être pris distinctement pour chaque acquisition réalisée, assorti de diverses obligations déclaratives incombant également à la société,
- 2) un engagement de chaque associé de conserver ses parts sociales jusqu'à l'expiration d'une durée de neuf ans à compter de la mise en location du derniers des immeubles appartenant à la société, à l'acquisition duquel est affecté la souscription.

En d'autres termes, la possibilité pour le porteur de parts de bénéficier, en proportion de ses droits dans la société, de la déduction calculée sur le montant du ou des investissements réalisés par cette dernière est subordonnée à l'engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par le ou les engagements de location pris par la société.

Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, cet engagement doit être pris distinctement pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des titres expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription, mis en location par la SCPI.

La société de gestion s'oblige à fournir aux associés, avant le 16 février de chaque année, en double exemplaire, l'attestation prévue par la réglementation, justifiant, pour l'année précédente, l'existence à son actif, de logements répondant aux conditions prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 31-I-1^og du Code Général des Impôts (voir modèle d'attestation annuelle en annexe I).

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises, ou si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Cet engagement devra être renouvelé lors de chaque acquisition nouvelle pour bénéficier de l'amortissement correspondant (voir modèle d'engagement à produire par les porteurs de parts en annexe II).

La rupture, par l'associé, de ses engagements de conservation des parts entraîne la réintégration dans son revenu net foncier de l'année au cours de laquelle elle intervient, des amortissements déduits au cours de la période couverte par ses engagements à hauteur de sa quote-part dans le capital.

Cela étant, et afin d'atténuer les effets de la progressivité de l'impôt qui résulteraient de cette majoration, l'imposition du revenu foncier résultant de cette réintégration fait l'objet d'un système de quotient.

Malgré ce système de quotient, la réintégration de cette quote-part d'amortissement étant très pénalisante pour **l'associé**, celui-ci **ne doit pas céder ses parts tant que la société est liée par ses engagements de location.**

Toutefois, il convient de noter qu'aucune réintégration n'aura lieu :

- ◇ en cas de transmission à titre gratuit (succession, donation) à la condition que tous les héritiers, donataires ou légataires reprennent à leur profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, les engagements souscrits initialement,
- ◇ si le non respect de l'engagement de conservation des titres est motivé par une invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie, par le licenciement ou par le décès du contribuable ou de son conjoint soumis à une imposition commune.

Dans ces dernières hypothèses, la société de gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faciliter les transactions.

Si l'associé cède ses parts avant l'expiration du délai de conservation, le nouveau porteur de parts peut bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement s'il s'engage à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par la société.

En revanche, si l'associé cède ses titres au moment où la société est libérée de tout engagement de location, l'acquéreur des parts, étant dans l'impossibilité de s'engager à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la période de location, est placé dans le régime de droit commun des revenus fonciers. Il ne bénéficie plus de l'amortissement mais bénéficie de la déduction forfaitaire au taux de 14 % prévue au e) du 1° de l'article 31 du Code Général des Impôts.

Si la société réalise des dépenses de reconstruction ou d'agrandissement, l'associé pourra également bénéficier d'une quote-part de la déduction déterminée sur la base du montant de ces dépenses s'il s'engage à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par le nouvel engagement de location qui conditionne la possibilité de pratiquer la déduction au titre desdites dépenses.

Les dépenses d'amélioration réalisées par la société seront également prises en compte pour l'imposition de l'associé sous la forme d'une déduction au titre de l'amortissement (sans obligation de souscrire un nouvel engagement).

Il convient enfin de noter que l'économie du dispositif fait que les quotités d'amortissement d'un immeuble ne sont pas linéaires (8 % les cinq premières années, puis 2,5 % pour les années suivantes jusqu'au terme du dispositif légal, soit quinze années) mais aussi que ce phénomène de non constance de la quotité d'amortissement d'un exercice sur l'autre est, bien entendu, amplifié par la pluralité des investissements.

C'est ainsi que, par exemple, en l'an 2006 (soit 5 ans après l'achèvement prévisionnel des premiers immeubles acquis) les premiers immeubles acquis ne pourront plus être amortis qu'à concurrence de 2,5 % alors que les immeubles acquis ou achevés plus récemment seront encore amortis à concurrence de 8 %.

De plus, au titre de la première et de la sixième année après l'acquisition, les annuités d'amortissement seront calculées prorata temporis en fonction de la date d'acquisition ou d'achèvement de la construction.

Ce qui est certain, est qu'à chaque immeuble sera affecté le montant annuel maximal d'amortissement prévu par les textes et ce pendant toute la durée de vie de la SCPI, mais que le taux moyen d'amortissement au niveau de la SCPI dépendra de la chronologie d'acquisition et d'achèvement des différents immeubles.

2 - PLUS-VALUES DE CESSION

En cas de revente des parts, les plus-values éventuellement dégagées par l'associé, personne physique, sont imposées dans les conditions suivantes :

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 d'AGF PIERRE ACTIF 2 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.

Au cas présent, compte tenu de la durée de la société (12 années), il n'est pas à exclure que les associés aient à s'acquitter de la taxation des plus-values dégagées lors de la liquidation de la société, en ne bénéficiant des abattements de 5 % susvisés que pendant un nombre d'années limité.

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.

Il convient enfin de noter que pour le calcul de la plus value, il n'y aura pas de réintégration des amortissements pratiqués.

Toutefois, et si la cession des titres intervient pendant la période couverte par l'engagement de conservation des parts, rappelons que cette rupture d'engagement entraînera réintégration dans le revenu foncier de l'année, des amortissements antérieurement déduits.

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% à l'heure actuelle.

E - MODALITES D'INFORMATION

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 ACTIF 2
- . **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^{er} 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 430.459.594.
- . **DUREE** : 12 années, soit jusqu'au 24 avril 2012, 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 social initial a été souscrit le 3 mai 2000 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de FF 5.006.400,- (€ 763.220,76) se décomposant en 596 parts de FF 8.400,- (€ 1.280,57) de nominal et majoré d'une prime d'émission de FF 655.600,- (€ 99.945,58-).

Aux termes de l'article 6 des statuts modifiés, le capital social est fixé à la somme de € 8.029.440,- divisé en 6.273 parts de € 1.280,- de valeur nominale chacune.

Le capital maximum statutaire est fixé à € 15.243.926,-.

B - ADMINISTRATION - SOCIETE DE GESTION NOMMEE

AGF PIERRE ACTIF 2 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 du montant des recettes brutes annuelles HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur).

Conformément aux dispositions de l'article XVIII des statuts, la société de gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des

biens sociaux et le coût des bulletins trimestriels ; elle assure par son personnel ou ses mandataires, la bonne administration de la société AGF PIERRE ACTIF 2, y compris la perception des recettes et la répartition des résultats.

La société AGF PIERRE ACTIF 2 supporte et paie tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, en ce compris les honoraires de délégation de maîtrise d'ouvrage et tous honoraires techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, les frais d'expertise, les frais entraînés par les conseils et les assemblées (à l'exception des frais de personnel), les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, ainsi que les dépenses afférentes aux documents nécessaires à l'information des associés (en ce compris le coût du rapport annuel et les frais de convocation aux assemblées mais à l'exception des bulletins d'information trimestriels), le coût de l'impression des bulletins de souscription des parts sociales et des certificats de propriété desdites parts, et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires et toutes les dépenses qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les assurances et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété et de gestion des indivisions, les cotisations à verser à la COB et à l'ASPIM.

La société de gestion règle tous les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux) d'une part et d'autre part à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la société civile.

C - POUR LA CESSION 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 perçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 18 juin 2003 :

Président :

. AGF VIE
représentée par M. Nicolas SCHIMEL 75002 PARIS

Membres :

. AGF HOLDING
représentée par M. Régis LORAS 75002 PARIS

. AGF IART
représentée par Mme. Florence GOUIN PERONNAU 75002 PARIS

. Société ARCALIS
représentée par M. Orlandino FERREIRA 92400 COURBEVOIE

. Société COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE
représentée par Mme Catherine CIBOIT 67000 STRASBOURG

. Société COPARC
représentée par M. Jean-Pierre QUATRHOMME 75009 PARIS

. Société SCI DES HAUTES VILLES
représentée par Monsieur Hervé GLOAGUEN 75002 PARIS

D - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes nommés lors de l'assemblée générale ordinaire du 31 mars 2000, sont :

- **Commissaire titulaire :** ERNST & YOUNG AUDIT
Faubourg de l'Arche
92037 PARIS LA DEFENSE CEDEX
représenté par Christian de CHASTELLUX
- **Commissaire suppléant :** Monsieur Dominique DURET-FERRARI

Faubourg de l'Arche
92037 PARIS - LA DEFENSE CEDEX

E - EXPERT IMMOBILIER

La société FONCIER EXPERTISE - SEIEF, 43 boulevard des Capucines à PARIS (75002) représentée par Monsieur Jean-Michel TANGUY - a été nommée comme expert immobilier, par l'Assemblée Générale ordinaire des associés en date du 31 mars 2000, pour une période de quatre ans qui prendra fin lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2003.

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

<p>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</p>
--

<p>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.</p>
--