

SCPI AGF PIERRE ACTIF 2

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- ◆ Renseignements sur les fondateurs
- ◆ Caractéristiques et objectifs de la société
- ◆ Capital initial

I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- ◆ Parts sociales
- ◆ Modalités de calcul du prix d'émission et du prix de cession conseillé
- ◆ Modalités de souscription et de versement
- ◆ Détail des conditions de la première souscription ouverte au public

II - MODALITES DE CESSIION DES PARTS

- ◆ Dispositions générales
- ◆ Cession avec intervention de la société de gestion - conditions de cession
- ◆ Cession sans intervention de la société de gestion

III - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE DE GESTION

- ◆ La société
- ◆ Les associés (responsabilité, régime fiscal)

IV - ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

- ◆ Administration : renseignements relatifs à la société de gestion
- ◆ Conseil de Surveillance
- ◆ Commissaires aux Comptes
- ◆ Expert immobilier
- ◆ Information
- ◆ Personnes assumant la responsabilité de la note d'information

* * *

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Le fondateur de la société est le groupe A.G.F., qui développe déjà, à travers une société du groupe, IMMOVALOR GESTION S.A., une gamme de SCPI :

- deux SCPI consacrées à l'immobilier d'entreprise, l'une classique diversifiée, l'autre de rendement,
- trois SCPI investies en immobilier d'habitation locatif,
- sept SCPI consacrées à l'acquisition et la rénovation d'immeubles anciens situés en « secteurs sauvegardés ».

CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DE LA SOCIETE

Le Groupe AGF souhaite permettre à sa clientèle, de bénéficier des dispositions nouvelles offertes par la loi dite Besson, à travers la SCPI AGF PIERRE ACTIF 2 (article 96 de la Loi de Finances pour 1999, numéro 98-1266 du 30 décembre 1998).

Il s'agit d'un texte qui met en place un dispositif permanent d'incitation fiscale en faveur des propriétaires bailleurs pour les locations de caractère intermédiaire.

Pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement - qui constitueront les investissements que AGF PIERRE ACTIF 2 se propose de réaliser, 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 douze 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 cinq 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% l'an dans la limite de la durée totale du dispositif soit 15 années.

c) Interdiction de cession des parts

Les associés de la SCPI étant tenus 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 ne sera pas 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 portera, de fait, que sur une fraction du prix de souscription (de l'ordre de 94% environ).

AGF PIERRE ACTIF 2 se propose de réaliser des investissements en immeubles ou fractions d'immeubles urbains neufs ou assimilés, situés en France.

La société de gestion exclut en revanche, d'acquérir des immeubles anciens.

Si le montant maximal de collecte envisagé est atteint, la société de gestion a l'intention de constituer un patrimoine composé d'une pluralité d'immeubles afin de réaliser une saine répartition des risques locatifs. Le nombre d'investissement devrait se situer entre 5 et 15.

Il est probable que la situation du marché immobilier conduira la société à procéder de façon principale, à des acquisition en état futur d'achèvement.

La politique d'investissement d'AGF PIERRE ACTIF 2 aura, en conséquence, 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 délimité 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 III 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 qu'elle souscrira 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 pourra 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 chacune des 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 s'établira à FF 70.000,-.

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 les 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, 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 (voir chapitre III - Régime fiscal - ci-après).

AGF PIERRE ACTIF 2 se propose des objectifs à long terme.

Au cours de la période allant jusqu'à la location du premier immeuble acquis, seuls seront versés aux associés, des produits financiers (non éligibles par nature au régime d'amortissement susvisé, ces produits seront imposés dans les conditions détaillées au chapitre III, régime fiscal, ci-après), puis progressivement au fur et à mesure de l'achèvement des immeubles, des revenus fonciers s'y substitueront.

L'associé d'AGF PIERRE ACTIF 2 bénéficiera d'un rendement locatif conforme à ce que le marché immobilier permettra 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 III, 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 progressivement 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.

CAPITAL INITIAL

FF 5.006.400,- (CINQ MILLIONS SIX MILLE QUATRE CENTS FRANCS) se décomposant en 596 parts de FF 8.400,- de nominal et réparties ainsi :

- AGF VIE...	589 parts pour...	FF 4.947.600,-
- AGF ASSURANCES...	1 part pour...	FF 8.400,-
- AFG IART...	1 part pour...	FF 8.400,-
- ARCALIS...	1 part pour...	FF 8.400,-
- COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE...	1 part pour...	FF 8.400,-
- COPARC...	1 part pour...	FF 8.400,-
- SCI LES HAUTES VILLES...	1 part pour...	FF 8.400,-
- IMMOVALOR GESTION...	1 part pour...	FF 8.400,-
Soit, au TOTAL :	596 parts pour...	FF 5.006.400,-

Date de souscription du capital initial :

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de la Commission des Opérations de Bourse.

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de FF 1.100,- (MILLE CENTS FRANCS) par part.

Montant du capital autorisé par les statuts : FF 99.993.600,-.

I - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1 - PARTS SOCIALES

. VALEUR NOMINALE

Le capital est divisé en parts sociales de FF 8.400,- de valeur nominale, émises en représentation des apports des associés. Il est perçu en sus de chaque part, une prime d'émission.

. FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des associés. Ces certificats seront incessibles.

2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX D'EMISSION ET DU PRIX DE CESSION CONSEILLE

L'émission des parts nouvelles se fait à la valeur nominale de FF 8.400,- augmentée d'une prime d'émission.

La prime d'émission est destinée à permettre l'amortissement de certains frais, tels que les frais d'acquisition des immeubles et la rémunération de la société de gestion pour les frais de recherches des immeubles et les frais de collecte des capitaux.

Les règles de détermination du prix des parts et les conséquences pratiques pour le souscripteur sont énoncées au paragraphe 2 du chapitre II de la présente note.

3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

- ♦ la note d'information ayant reçu le visa de la Commission des Opérations de Bourse,
- ♦ les statuts de la société,
- ♦ un bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires dont l'un demeure en possession du souscripteur,
- ♦ le dernier rapport annuel dès sa parution,
- ♦ le dernier bulletin trimestriel.

MODALITES DE VERSEMENT

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

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

MINIMUM DE SOUSCRIPTION DANS LE CADRE DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

5 parts.

LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société de gestion. La commercialisation est effectuée principalement par l'intermédiaire des réseaux commerciaux des AGF (ASSURFINANCE et W FINANCE).

4 - DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de FF 5.006.400,- à FF 20.042.400,- se fera pour un montant de FF 15.036.000,- représentant 1790 parts nouvelles, plus FF 2.864.000,- de prime d'émission.

COUT DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

- Valeur nominale : FF 8.400,-

- Prime d'émission : FF 1.600,-

COUT DE SOUSCRIPTION FF 10.000,-

Le coût de souscription s'entend net de tous autres frais.

PERIODE DE SOUSCRIPTION PREVUE

La souscription sera reçue entre le _____ et le _____
, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du premier jour du mois suivant la souscription.

SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL

Le capital maximal fixé par les statuts, soit FF 99.993.600,- doit avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent au moins, soit FF 14.999.040,- dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par la Commission des Opérations de Bourse a été mise en place. Elle a été délivrée par le CREDIT LYONNAIS.

II - MODALITES DE CESSIION DES PARTS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la société de gestion. Lors de toute cession soit directe, soit par l'intermédiaire de la société de gestion, les certificats nominatifs, s'il en est créé, doivent être restitués impérativement à ladite société de gestion, préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

Le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

Il est tenu au siège de la société civile, à la disposition des associés et des tiers, un registre où sont recensées toutes les offres de cession de part ainsi que les demandes d'acquisition portées à la connaissance de la société. Toute transaction réalisée à partir de ce registre est réputée réalisée sans intervention de la société de gestion.

Un registre des transferts est tenu au siège de la société. Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de transcription sur ce registre.

Lorsque la société de gestion constate que des offres de cession de parts d'associés, représentant au moins cinq pour cent des parts de la société civile, ne trouvent pas acquéreur au prix conseillé six mois après l'inscription de leur demande sur le registre de la société mentionné à l'article 3, elle en informe sans délai la Commission des Opérations de Bourse et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de trente pour cent, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées répondre aux conditions définies par le deuxième alinéa de l'article 1er.

Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes ainsi que des projets de résolutions de l'assemblée générale sont transmis à la Commission des Opérations de Bourse un mois avant la date de l'assemblée générale.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Il n'est pas non plus stipulé de garantie de rachat des parts.

2 - CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Les associés ont la faculté de demander à la société de gestion, de rechercher un acquéreur pour les parts qu'ils souhaitent vendre. Pour toute offre au prix de cession conseillé, la société de gestion doit rechercher un acquéreur. La société de gestion s'oblige à résorber le marché secondaire éventuel pendant la période d'augmentation de capital. Le prix conseillé par la société de gestion pour la réalisation de ces cessions est, durant les augmentations de capital, égal au prix de souscription du moment. Ce prix est publié dans le bulletin trimestriel.

Comme rémunération de cette mission, la société de gestion perçoit un forfait de dix pour cent hors taxes du montant de la part, soit au taux actuel de TVA, 12,06 %.

Cette rémunération est à la charge du cédant ainsi que le droit d'enregistrement de 4,80 % calculé sur le montant de la transaction.

La société de gestion transmet au cédant, la liste des documents qui lui sont nécessaires pour la réalisation de la cession.

En cas d'offre d'achat correspondant à la cession, le délai de versement des fonds est de l'ordre de quatre semaines.

FIXATION DU PRIX DE CESSION CONSEILLE

L'article 11 de la loi du 31 décembre 1970 modifiée par la loi du 4 janvier 1993 définit:

- la valeur de réalisation,
- et la valeur de reconstitution de la société civile.

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

« En période d'augmentation de capital, le prix de cession conseillé des parts est égal au prix de souscription.

« Lorsque la société n'augmente plus son capital, le montant des frais pris en compte dans le calcul du prix conseillé doit être progressivement réduit afin de rapprocher, au plus tard à la date prévue par les statuts pour la liquidation de la société, le prix conseillé du prix déterminé sur la base de la valeur de réalisation mentionnée ci-dessus. »

Il résulte de ces dispositions que :

- a) Pendant la période d'augmentation de capital, le prix de cession conseillé sera égal au prix de souscription ;
- b) Ultérieurement, la société de gestion publiera un prix de cession conseillé conformément à la réglementation applicable.

Condition de cession à partir de la date d'ouverture au public pendant l'augmentation de capital :

En cas de cession pendant l'ouverture au public, le prix sera égal au prix d'émission sous déduction des droits d'enregistrement de 4,80 % et de la commission de cession de 10 % hors taxes de la somme revenant au cédant, soit :

-	Somme revenant au cédant	FF 8.557,25
-	Droits d'enregistrement	FF 410,75
-	Commission d'intervention TTC	FF 1.032,00

		FF 10.000,00

3 - CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- . l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre ;
- . l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion (sauf dans certains cas particuliers prévus par la loi : succession, liquidation de communauté de biens entre époux, cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant). L'agrément résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

Dans l'un et l'autre cas, le prix est librement débattu entre les intéressés. Un droit d'enregistrement actuellement de 4,80 % est exigible sur le montant de la vente. La justification du paiement au Trésor de ce droit doit être remise à la société de gestion.

Par ailleurs, un forfait de FF 500,- hors taxes, soit au taux actuel de TVA, FF 603,- TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, est dû à la société de gestion par l'acquéreur au titre des frais entraînés par la formalisation des cessions.

III - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL

CONCERNANT LA SOCIETE ET LES ASSOCIES

1 - LA SOCIETE

- . **DENOMINATION SOCIALE** : AGF PIERRE ACTIF 2
- . **NATIONALITE** : Française
- . **SIEGE SOCIAL** : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
- . **FORME JURIDIQUE** : Société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne
- . **LIEU DE DEPOT DES STATUTS** : au siège de la société
- . **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE** : PARIS D
(D)
- . **DUREE** : 12 années à compter de l'immatriculation au R.C.S de Paris en date du
- . **OBJET SOCIAL** : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
- . **EXERCICE SOCIAL** : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2000.
- . **DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES** :

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

Ce bénéfice, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements seront effectués.

Les bénéfices ou les déficits, s'il en existe, sont répartis proportionnellement au nombre de parts détenues par chaque associé pour l'exercice considéré et à la date de souscription.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'assemblée, compte-tenu des acomptes versés, la société de gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

A cet égard, il est prévu la distribution d'acomptes semestriels dans les quarante-cinq jours qui suivent la clôture de chaque semestre civil. La première distribution n'interviendra toutefois que le 15 février 2001 au titre de la période antérieure.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte-tenu des dates d'entrée en jouissance.

REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES :

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la société de gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice.

A défaut, elle peut être convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c) 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,
- d) par les liquidateurs.

Les convocations aux assemblées générales sont faites par la société de gestion, par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.) et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux associés. 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 sa nature, son ordre du jour 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.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document regroupant :

- a) le rapport de la société de gestion,
- b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- c) le ou les rapports du Commissaire aux Comptes,

- d) s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire prévue à l'article 14, alinéa 1 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970, le bilan, le compte de résultat, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes,
- e) les formulaires de vote par procuration et correspondance.

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 de la lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

La possibilité pour les associés de déposer des projets de résolutions est soumise aux conditions réglementaires (décret du 1er juillet 1971 modifié).

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article 14.2 nouveau de la loi du 31 décembre 1970. Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société trois jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. Les décisions collectives ordinaires, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.

CONVENTIONS PARTICULIERES :

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou toute personne appartenant à ces sociétés doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'assemblée générale des associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la société de gestion conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente note d'information.

La société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

DEMARCHAGE ET PUBLICITE :

Conformément à la loi n°66-1010 du 28 décembre 1966, le démarchage ne peut être effectué que par les banques ou établissements financiers.

La publicité est soumise aux dispositions de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

EMPRUNTS ET ACQUISITIONS PAYABLES A TERME :

L'assemblée générale ordinaire des associés de la société, en date du
a autorisé la société de gestion à emprunter ou à procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un plafond de 80 millions de Francs.

Toutefois, il est expressément stipulé que la société ne s'engagera pas dans des acquisitions en état futur d'achèvement si elle ne dispose pas effectivement et préalablement, de la totalité des fonds nécessaires au paiement de l'intégralité du prix et des frais d'acte.

2 - LES ASSOCIES

RESPONSABILITE DES ASSOCIES :

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers, est engagée en fonction de sa part dans le capital et limitée à deux fois la fraction du capital qu'il possède.

REGIME FISCAL DES ASSOCIES (personnes physiques) :

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

a) 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 gestion, 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 FF 70.000,-.

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 numéro 98-1266 du 30 décembre 1998 prévoit notamment, que les propriétaires de logements situés en France, acquis neufs ou en état futur d'achèvement à partir du 1er janvier 1999, peuvent 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.

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, 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 effectuée 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 2ème ou 3ème 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), ceux-ci 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 cinquième 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.

b) CAPITAL

Plus-values : les plus-values sur cessions de parts sont exonérées lorsque le montant annuel des diverses cessions à caractère immobilier n'excède pas FF 30.000,-. Un abattement général de FF 6.000,- vient en diminution de l'ensemble des plus-values réalisées annuellement quelle qu'en soit la nature (à l'exclusion des valeurs mobilières).

Le régime des plus-values immobilières a été modifié par la loi de finances rectificative pour 1993 : il est tenu compte de l'érosion monétaire pour le calcul de la plus-value imposable dès lors que les parts cédées sont détenues plus de deux ans (en outre, est appliqué un abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième) et cet abattement conduit à une exonération totale de la plus value après 22 ans de détention.

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 limitées.

Sauf pour les plus-values réalisées moins de deux ans après l'acquisition des parts qui sont soumises à l'impôt sur le revenu dans les conditions habituelles (pas de coefficient d'érosion monétaire et pas d'abattement pour année de détention), la plus-value imposable bénéficie d'un mécanisme de calcul de l'impôt, appelé quotient quinquennal, qui a pour effet d'atténuer la progressivité de l'impôt. 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 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.

c) PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus fonciers proprement dits, ainsi que les plus values sur cession de parts 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 ainsi que la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5 %, soit un total de 8 %.

Pour les revenus soumis à prélèvement libératoire (produits de placement à revenus fixes tels que certificats de dépôt et compte à terme), le prélèvement est de 15 % auquel il y a lieu d'ajouter les contributions additionnelles (CSG, CRDS, et prélèvement social) qui sont égales à ce jour à 10 % des produits de placement.

IV - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE

INFORMATION DE LA SOCIETE

1 - ADMINISTRATION

La gérance de la société est assurée statutairement par la société :

- . **Dénomination** : IMMOVALOR GESTION
- . **Siège social** : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
- . **Nationalité** : française
- . **Forme juridique** : société anonyme
- . **Numéro de R.C.S.** : B 328 398 706
- . **Numéro d'agrément délivré par la COB** : 95.08 en date du 14 février 1995
- . **Objet social** : Administration commerciale, juridique et financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers, gérance de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier
- . **Montant et répartition du capital social** : FF 3.626.400,- divisé en 36 264 parts de 100 Francs réparties :

- AGF BANQUE	21 258 actions
- W FINANCE	14.999 actions
- KLEBER DELIBES	1 action
- M. Pascal BROUSSOUX	1 action
- Mme GOUIN PERONNAU Florence	1 action
- M. Xavier HARLAY	1 action
- M. JP KLOTZ	1 action
- M. Marc MESSIER	1 action
- M. Patrick PICARD	1 action

Administration :

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

Administrateurs :

- * M. Gilles-Emmanuel BERNARD
- * M. Pascal BROUSSOUX
- * Mme GOUIN PERONNAU Florence
- * M. Xavier HARLAY
- * M. Marc MESSIER
- * Société KLEBER DELIBES (Melle GENLOT)

- ◇ Secrétaire Général : Monsieur Michel CONSTANT

Commissaires aux comptes :

- ◇ Titulaire : MAZARS ET GUERARD, 125 rue de Montreuil - 75011 PARIS,,
- ◇ Suppléant : Monsieur Jean-Marc TIBALDI, 4 avenue Marceau - 75008 PARIS.

Rémunération de la société de gestion :

La société de gestion percevra les rémunérations suivantes :

- pour la gestion de la SCPI : 10 % hors taxes, soit 12,06 % TTC au taux actuel de TVA, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. Cette rémunération correspond aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnité d'occupation et autres et leur répartition entre tous les associés ainsi que la gestion de la société civile.

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 rémunération de la société de gestion ne pourra toutefois être inférieure à la somme de FF 250.000,- hors taxes par année calendaire pendant les 36 premiers mois à compter du ;

- lors des augmentations de capital : 10 % hors taxes soit 12,06 % TTC au taux actuel de TVA sur le montant de la souscription décomposés ainsi qu'il suit :
 - . 5% hors taxes soit 6,03% TTC au titre de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital,
 - . 5% hors taxes soit 6,03% TTC au titre de l'étude et de la recherche d'immeubles.

Les associés autorisent la société à verser à la société IMMOVALOR GESTION sa rémunération au fur et à mesure des souscriptions effectives de parts, cette rémunération étant définitivement acquise après réalisation de chaque augmentation de capital.

- lors des cessions de parts :
 - . avec intervention de la société de gestion : 10 % hors taxes, soit 12,06 % TTC au taux actuel de TVA de la somme revenant au cédant, à titre d'honoraires d'intermédiation,
 - . sans intervention de la société de gestion : FF 500,- hors taxes par dossier quel que soit le nombre de parts cédées, soit au taux actuel de TVA FF 603,-.

Assurance responsabilité civile :

IMMOVALOR a souscrit une assurance responsabilité civile qui la garantit contre les conséquences du non respect éventuel, de son fait, de ses obligations de société de gestion de la SCPI AGF PIERRE ACTIF 2 qui aboutirait à une remise en cause du régime fiscal au niveau de l'associé.

2 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

La gestion de la société est assistée par un Conseil de Surveillance.

Il est composé de sept associés élus pour trois ans par l'assemblée générale ordinaire.

A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns, peut se faire communiquer ou demande à la société de gestion un rapport sur la gestion de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les associés qui se feront représenter à l'assemblée générale pourront désigner dans leur pouvoir, les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale du :

- AGF ASSURANCES, représentée par M. Régis LORAS
- AGF IART, représentée par Mme Florence GOUIN PERONNAU
- AGF VIE, représentée par M. Nicolas SCHIMEL
- ARCALIS, représentée par M. Orlandino FERREIRA
- COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE, représentée par Mme Catherine CIBOIT
- COPARC, représentée par M. Jean Pierre QUATRHOMME
- SCI DES HAUTES VILLES, représentée par M. Hervé GLOAGUEN

3 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ci-après nommés, ont été désignés lors de l'assemblée générale ordinaire du :

- Titulaire : ERNST and YOUNG

- Suppléant : M. Dominique DURET FERRARI

4 - **EXPERT IMMOBILIER DE LA SOCIETE**

Conformément aux dispositions de l'article 14 nouveau du décret du 1er juillet 1971, l'expert immobilier ci-après nommé a été désigné lors de l'assemblée générale ordinaire du pour une durée de quatre années, après avoir été accepté par la Commission des Opérations de Bourse :

**FONCIER EXPERTISE
19 boulevard des Capucines
75002 PARIS**

5 - **INFORMATION**

La personne responsable de l'information relative à la société civile est :

**Monsieur CONSTANT
25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
☎ 01.55.27.17.00**

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

**Monsieur Jean-Philippe KLOTZ
Société IMMOVALOR GESTION
25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
et
Madame Catherine CIBOIT
AGF VIE
87 rue Richelieu - 75002 Paris**

VISA DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE

**Visa de la Commission des Opérations de Bourse S.C.P.I. n°
du (délivré en application de l'article 34
de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée
et du règlement SCPI n°94-05 de la Commission)**

**Ce visa ne saurait, dans les termes de la loi du 31 décembre 1970 modifiée,
avoir d'autre portée que de permettre au souscripteur de se prononcer
en connaissance de cause sans pour autant que la Commission
porte une appréciation sur l'opportunité de la souscription.**

ANNEXE I - MODELE D'ATTESTATION ANNUELLE FOURNI LA SOCIETE DE GESTION

AGF PIERRE PIERRE ACTIF 2
Société Civile de Placement Immobilier
Siège social et bureaux : PARIS (75002) 25 rue Louis Le Grand
Visa COB n° R.C.S. Paris

DECLARATION INDIVIDUELLE DE REVENU DE L'ANNEE 19....
Exemplaire destiné à l'Administration fiscale

A - RELEVÉ DU COMPTE N°..... OUVERT AU NOM DE :

M.....
demeurant

Situation du compte :

	Nombre	Numéros
Parts détenues au 1er janvier :		
Parts acquises entre le 1er janvier et le 31 décembre :		
Parts cédées entre le 1er janvier et le 31 décembre:		
Parts détenues au 31 décembre :		

Part des revenus des immeubles de la société correspondant aux droits de l'associé : %

	Immeuble 1	Immeuble 2	Immeuble 3	
Adresse des immeubles ouvrant droit à la déduction au titre de l'amortissement				
Montant de l'amortissement correspondant aux droits de l'associé				
Montant du revenu net foncier correspondant aux droits de l'associé - droit commun - art. 31-I-1° g				
Réintégration à opérer en cas de non respect par la société ou l'associé de son engagement				

B - ATTESTATION DE LA SOCIETE

M.....
agissant au nom de la société
dont il est

- certifie l'exactitude des renseignements figurant au A ;

- déclare que le ou les immeubles désignés au A :

. sont affectés à la location conformément au g du 1° du I de l'article 31 du CGI (1),

. seront affectés à la location pendant neuf ans dans le délai de douze mois qui suivent la date de leur achèvement (1) ou de leur acquisition (1) conformément au g du 1° du I de l'article 31 du CGI (1).

A....., le.....

(Date et signature)

(1) Rayer la mention inutile.

Nota : ce modèle n'est fourni qu'à titre d'exemple et ne saurait engager la société en ce qui concerne le nombre des investissements qui seront réalisés.

ANNEXE II - MODELE D'ENGAGEMENT A PRODUIRE PAR LES PORTEURS DE PARTS

Engagement à joindre à la déclaration de 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 doit être renouvelé au titre de chaque année au cours de laquelle un nouvel investissement éligible est réalisé par la société.

Je soussigné

demeurant

m'engage à conserver les parts n°s de la société AGF PIERRE
ACTIF 2 provenant de cette souscription pendant un délai de 9 ans à compter de
l'achèvement ou l'acquisition des immeubles, en dépôt à mon compte n°
dans les livres de la Société.

A.....

le.....

(Date et signature)