



SCPI de murs de magasins

Note d'information

Edition Mars 2010

Société Civile de Placement Immobilier

Au capital de 49 936 717,50 euros

Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS

339 912 248 RCS Paris

SOMMAIRE

Introduction

- I. Renseignements généraux sur les fondateurs et historique
- II. Politique générale d'investissement de la SCPI
- III. Responsabilité des associés

Chapitre I : Conditions générales de souscription des parts.

- I. Parts sociales
- II. Modalités de souscription et de versement
- III. Modalités de calcul du prix de souscription
- IV. Date d'entrée en jouissance des parts
- V. Conditions de souscription à la 15^{ème} augmentation de capital

Chapitre II : Modalités de sortie.

- I. Cession directe
- II. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier
- III. Effet des cessions

Chapitre III : Frais

Chapitre IV : Fonctionnement de la SCPI

- I. Régime des assemblées
- II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
- III. Conventions particulières
- IV. Régime fiscal
- V. Modalités d'information
- VI. Démarchage et publicité

Chapitre V : Administration, contrôle, information de la SCPI

- I. La SCPI
- II. Société de gestion
- III. Conseil de surveillance
- IV. Commissaires aux comptes
- V. Expert immobilier
- VI. Information
- VII. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

VISA de l'Autorité des marchés financiers

PREAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI a été ratifiée par la loi n°2006-1770 du 30 décembre 2006.

Le régime fiscal de l'OPCI a été successivement fixé, puis aménagé par les lois de finances rectificatives pour 2005 et 2006.

Après le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 portant notamment sur les règles de fonctionnement de ces organismes, les dispositions relatives du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Il appartient aux associés d'ACTIPIERRE 2, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 2 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

FACTEURS DE RISQUE

L'investissement en parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des dividendes qui vous seront versés, étant précisé que la SCPI a pour vocation de distribuer la quasi-intégralité du résultat d'exploitation. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier commercial sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI ACTIPIERRE 2 peut être autorisée à recourir à l'emprunt, dans les limites et conditions votées chaque année par l'assemblée générale des associés. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, ou de la revente des parts, sera subordonné au remboursement intégral préalable, ou au montant en cours, de l'emprunt contracté par la SCPI.

INTRODUCTION

I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX SUR LES FONDATEURS ET HISTORIQUE

La SCPI ACTIPIERRE 2 a été constituée le 7 janvier 1987 et sa gestion a été confiée statutairement à la société ACTIGESTION, société de gestion de SCPI.

Le 1^{er} janvier 1996, ACTIGESTION est devenue filiale de CILOGER.

Le 30 mars 2008, ACTIGESTION a été dissoute et son patrimoine transféré, en application des dispositions de l'article 1844-5, alinéa 3, du code civil, à la société CILOGER qui est venue aux droits d'ACTIGESTION à compter de cette date.

La SCPI ACTIPIERRE 2 est donc gérée, depuis le 31 mars 2008, conformément à la décision prise par les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 18 février 2008, par la société CILOGER.

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros, est société de gestion de SCPI depuis le 23 février 1984, date de sa constitution, sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations. CILOGER a ensuite été agréée, le 10 juillet 2007, en qualité de société de gestion de portefeuille, spécialisée dans la gestion de SCPI et d'OPCI.

Constituée avec un capital initial de 1.000.000 de francs français (152.500 euros), le capital social d'ACTIPIERRE 2 a été porté, suite aux augmentations de capital réalisées entre 1988 et 1991, à la somme de 300.000.000 de francs français (45.734.705 euros). Par décision en date du 10 juillet 2001, le capital social a été converti en euros et porté à la somme de 45.810.000 euros par prélèvement sur la prime d'émission.

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 3 mars 2010, le capital social a été porté à 49 936 717,50 euros, composé de 327 025 parts d'une valeur nominale de 152,70 euros.

II. POLITIQUE GENERALE D'INVESTISSEMENT DE LA S.C.P.I.

ACTIPIERRE 2 constitue un patrimoine immobilier équilibré et diversifié à usage de commerce, de bureau et d'activité industrielle à l'exclusion toutefois des immeubles à usage de stockage ou d'usine.

ACTIPIERRE 2 intervient principalement à PARIS et en région parisienne, mais aussi dans certaines métropoles de province dont le marché immobilier est actif.

ACTIPIERRE 2 n'achète que des immeubles construits pour durer, en pierre, béton ou maçonnerie, à l'exclusion de toute construction légère.

Une attention toute particulière est portée à la diversification du risque locatif, les revenus évoluant en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine d'ACTIPIERRE 2 était composé de 87 immeubles. La répartition du patrimoine immobilier de la SCPI se présentait comme suit :

	Valeur du patrimoine hors droits en euros				Répartition des surfaces en m ²			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL
Commerces	45 590 500	34 584 000	1 830 000	82 004 500	6 172	15 804	1 027	23 003
Bureaux	820 000			820 000	144			144
TOTAL	46 410 500	34 584 000	1 830 000	82 824 500	6 316	15 804	1 027	23 147

	Valeur du patrimoine hors droits en %				Répartition des surfaces en %			
	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL	Paris	Région Parisienne	Province	TOTAL
Commerces	55,04%	41,76%	2,21%	99,01%	26,66%	68,28%	4,44%	99,38%
Bureaux	0,99%			0,99%	0,62%			0,62%
TOTAL	56,03%	41,76%	2,21%	100,00%	27,29%	68,28%	4,44%	100,00%

III. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

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

I. PARTS SOCIALES

1. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale d'une part est de 152,70 euros.

2. FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives et numérotées dans l'ordre chronologique de leur émission. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur le registre des associés.

II. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1. MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE - LIMITATION DU POURCENTAGE DE DETENTION DES PARTS

Chaque nouvel associé doit souscrire un minimum de 10 parts. En outre, quelque soit le mode d'acquisition ou de transmission des parts, tout associé ne peut détenir, directement ou indirectement, par personne physique ou morale interposée, plus de 5% des parts représentatives du capital social.

2. DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Il n'est pas statutairement prévu de droit préférentiel de souscription au profit des associés.

3. COMPOSITION DU DOSSIER REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR PREALABLEMENT A LA SOUSCRIPTION

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation
- Un exemplaire des statuts de la société
- Le rapport annuel du dernier exercice social
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription
- Un bulletin de souscription établi en plusieurs exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours.

4. MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

Les souscriptions et versements sont reçus directement auprès de la société de gestion ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités par cette dernière.

5. CLAUSE D'AGREMENT

Tout souscripteur non associé de la S.C.P.I. doit être agréé par la société de gestion. Cette décision d'agrément résultera d'une notification au candidat dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception du bulletin de souscription au siège de la S.C.P.I. ou d'une absence de réponse dans le même délai.

III. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale
- une prime d'émission destinée :
 - à amortir les droits d'apports, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts d'augmentation du capital y compris la commission versée à la société de gestion, en application de l'article 26 des statuts ;
 - à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la société de gestion lors de chaque augmentation de capital. Ce montant est indiqué sur le bulletin de souscription et dans le bulletin trimestriel d'information.

Conformément à l'article L. 214-78 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable ;
- valeur de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles, réalisée par un expert immobilier indépendant, et actualisée par lui chaque année.
La valeur nette des autres actifs, qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers, est arrêtée sous le contrôle du commissaire aux comptes ;
- valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à la reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

En l'état actuel de la législation, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10% entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être justifié par la société de gestion et notifié par écrit à l'Autorité des marchés financiers.

IV. DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice.

La date d'entrée en jouissance est déterminée par la société de gestion pour chaque augmentation de capital en fonction du programme d'investissement. Cette date est précisée sur le bulletin de souscription concernant l'émission en cours et sur le bulletin trimestriel d'information.

V. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A LA 15EME AUGMENTATION DE CAPITAL

- Nombre de parts à souscrire : 27 025
- Valeur nominale des parts : 152,70€
- Prime d'émission : 137,30€
- Prix de souscription TTC d'une part : 290 €
- Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au Chapitre III–Frais, une commission de souscription de 10% HT (11,96% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix de souscription, soit 29€ HT (34,68€ TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse)
- Minimum de souscription : 10 parts pour tout nouvel associé
- Montant de l'augmentation de capital (nominal) : 4 126 717,50 € portant le capital de 45 810 000 € à 49 936 717,50 €
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 23 février 2010,
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 mai 2010, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date,
- Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être prorogée

- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription
- Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée
Ainsi, des parts souscrites en février 2010 porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2010.
- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

Il est précisé que la valeur des souscriptions recueillies lors de l'augmentation de capital sera exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers conformément à l'objet social.

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

L'associé qui souhaite céder ses parts a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la société de gestion en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Il est tenu au siège social de la S.C.P.I. un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

I. CESSION DIRECTE

1. PRINCIPE

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la société de gestion si le futur cessionnaire n'est pas associé de la SCPI.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert hors frais.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec avis de réception. La décision n'a pas à être motivée. Toutefois, il est précisé que la société de gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cessions qui lui seront soumises.

Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, directement par la SCPI, en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la Loi.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION CILOGER POUR LUI PERMETTRE D'ENREGISTRER LES CSSIONS

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la société de gestion CILOGER :

- a) soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts

cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la société de gestion CILOGER pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

- b) soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées.

Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement devra être adressé, en même temps, sans délai à la société de gestion CILOGER par la partie qui en aura assuré le règlement.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

3. FRAIS DE MUTATION DES PARTS

Les parts peuvent être acquises ou cédées, sans autre intervention de la société de gestion que la régularisation du transfert de ces parts. La société de gestion percevra, à titre de frais de dossier, un forfait fixé pour l'année 2010 à 112,31 € HT, soit 134,32 € TTC. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année n-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation). A ces frais s'ajoutent les droits d'enregistrement qui s'élèvent à 5% du prix de cession hors frais.

II. CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

1. REGISTRE DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

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

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 2001-06 de la Commission des Opérations de Bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers). L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification-annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion.

3. MODIFICATION DES ORDRES

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés au moyen d'un formulaire spécifique.

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.

4. COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom d'ACTIPIERRE 2. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

5. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

La périodicité a été fixée à un mois, étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du mois à 16h00. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel, auprès de la société de gestion et du site internet www.ciloger.fr.

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite égale de prix, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, 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 ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92) et le lendemain sur le site internet www.ciloger.fr.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. 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.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion, soit par l'intermédiaire du site internet www.ciloger.fr.

6. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

7. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

▪ Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

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.

▪ Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre.

Elle en informe individuellement les donneurs d'ordres et les intermédiaires, et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

III. EFFETS DES CESSIONS

Le vendeur perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

CHAPITRE III – FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 10% HT (soit 11,96% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements.

- **une commission de gestion**, de 9,20% HT (soit 11% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.

- **en cas de mutation de parts :**
 - ⇒ si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission égale à 4,5% HT (soit 5,382% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

 - ⇒ si la cession s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2010, à 112,31 € HT, soit 134,32 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur. Ce montant est indexé le 1^{er} janvier de chaque année, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant-droits.

Tout autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

I. REGIME DES ASSEMBLEES

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de chaque exercice social.

1. ADMISSION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

2. CONVOCATION

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

- le conseil de surveillance,
- le commissaire aux comptes,
- 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 1/10ème du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, 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 d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, 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.

3. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur 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% pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée. La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

4. QUORUM ET MAJORITE

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard la veille de la réunion de l'assemblée générale.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant votés par correspondance.

5. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote écrit, la société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies par les conditions de quorum applicables aux assemblées générales ordinaires et de majorité définies ci-avant.

II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX.

1. REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L 123-13 du Code du commerce, 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 proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition :

- que la société de gestion dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes ;

- qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et 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 envisage de verser chaque année :

- un acompte en avril, en juillet, en octobre,
- le solde en janvier de l'année suivante.

2. PROVISION POUR GROS TRAVAUX

Une provision pour grosses réparations est dotée chaque exercice sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses pourvues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir trois années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

III. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

IV. REGIME FISCAL

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent.

1. REGIME FISCAL APPLICABLE AUX S.C.P.I.

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable, et adresse en temps utile un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

2. REVENU DES PARTS DES S.C.P.I.

a) Revenus fonciers et produits financiers

Associé personne physique

▫ Revenus fonciers de source française

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ACTIPIERRE 2 sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif et aux prélèvements sociaux (12,1% au 1^{er} janvier 2010).

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 dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers. Il bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de la société de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de détenir ses parts pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit.

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

Les revenus fonciers sont déterminés par la société de gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

▫ Régime dérogatoire du « micro-foncier »

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, lorsque le montant du revenu foncier brut annuel, diminué du montant des revenus fonciers étrangers exonérés de l'impôt français avec application de la règle du taux effectif, n'excède pas 15.000 euros, le revenu imposable correspondant est fixé à une somme égale au montant de ces revenus diminués d'un abattement de 30 %.

La limite de 15.000 euros est appréciée en tenant compte du revenu foncier brut annuel à proportion des droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la S.C.P.I. Le revenu imposable est déterminé en tenant compte de cette quote-part.

Les dispositions qui précèdent s'appliquent à l'ensemble des revenus fonciers perçus par le foyer fiscal. Les contribuables concernés portent directement le montant du revenu brut annuel sur la déclaration prévue à l'article 170 du Code général des impôts.

Ce régime n'est pas applicable aux associés qui ne sont pas propriétaires d'un immeuble donné en location nue, ainsi qu'aux associés de S.C.P.I. dites « fiscales » qui donnent en location un immeuble visé aux a, b, c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du Code général des impôts.

L'année au cours de laquelle le seuil de 15.000 euros est dépassé ou celle au titre de laquelle l'une des exclusions mentionnées ci-dessus est applicable, le revenu foncier net est déterminé dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition définies au paragraphe précédent.

Les contribuables qui souhaitent renoncer au bénéfice du régime Micro-foncier peuvent opter pour la détermination de leur revenu foncier net dans les conditions prévues pour le régime réel d'imposition.

L'option est exercée pour une période de trois ans dans le délai prévu pour le dépôt de la déclaration mentionnée à l'article 170 du Code général des impôts de la première année au titre de laquelle elle s'applique. Irrévocable durant cette période, elle est valable tant que l'associé reste de manière continue dans le champ d'application du Micro-foncier.

▫ Produits financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la S.C.P.I. sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux est au 1^{er} janvier 2010 de 30,1% pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, dont 12,1% de prélèvements sociaux.

Dans le cas contraire, les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (12,1%) à tous les produits de placement à revenu fixe, quelque soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme s'applique depuis le 1er janvier 2007 et concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

Associé personne morale

Si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

b) Plus-values sur cession de parts de S.C.P.I.

Associés soumis à l'impôt sur le revenu et domiciliés en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code Général des Impôts.

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 28,1% (au 1^{er} janvier 2010), dont 12,1% de prélèvements sociaux, suivant les modalités décrites ci-après :

- ⇒ le montant de la plus-value brute est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- ⇒ En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites de 10% par année de détention au delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.
- ⇒ Un abattement fixe de 1 000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables sur cession en bloc.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Associés personnes physiques non domiciliés en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code Général des Impôts sont soumis à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 16% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion CILOGER pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des demandes de retrait de parts effectuées auprès de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150 000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenue de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion CILOGER.

Associés personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

c) Cession d'immeubles par la S.C.P.I.

Dans le cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
 - o des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5% du prix d'acquisition
 - o des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15% du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- de l'abattement fixe de 1 000 €.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

L'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, sera traité par la SCPI de la façon suivante :

- 1- Si le compte de plus-value inscrit au bilan de la SCPI est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé en assemblée générale de répartir entre les associés quelque soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part.
- 2- Si le compte est insuffisamment doté, la dette de chaque associé sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche.
- 3- Si la distribution ne peut permettre de compenser totalement les sommes dues par les associés, le solde sera prélevé sur les revenus ultérieurs et les sommes porteront intérêts à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du paiement par le SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.

d) Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

e) Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1^{er} janvier 2010, s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2%;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5% ;
- Le Prélèvement Social de 2% ;
- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3% ;
- La Contribution Revenu de Solidarité Actif (RSA) au taux de 1,1%.

Les prélèvements sociaux sont prélevés par l'intermédiaire de la société de gestion, y compris pour les associés n'ayant pas opté pour le prélèvement libératoire sur les revenus financiers.

V. MODALITES D'INFORMATION

1. LE RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

2. BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

Dans les 45 jours suivants 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 de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

VI. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

1. DEMARCHAGE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 2. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI ACTIPIERRE 2.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée la SCPI ACTIPIERRE 2 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ce dernier, ...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts la SCPI ACTIPIERRE 2 prévoit cette limitation.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 2, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L.341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle et, le cas échéant, le numéro d'enregistrement de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué ;
- le numéro d'enregistrement de la personne morale mandatée.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant.

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

2. PUBLICITE

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- ✓ le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice ;
- ✓ la dénomination sociale de la société ;
- ✓ l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

I. LA SCPI

- **Dénomination sociale** : ACTIPIERRE 2
- **Nationalité** : Française
- **Siège social** : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
- **Forme** : Société Civile de Placement Immobilier autorisée à faire appel public à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les dispositions du Code monétaire et financier et les statuts.
- **Lieu de dépôt des statuts** : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
- **N° du registre du Commerce et des Sociétés** : 339 912 248 RCS PARIS
- **Durée** : 50 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 27 janvier 2037, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- **Objet social** : La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- **Exercice social** : L'exercice social a une durée de 12 mois. Il commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.
- **Capital statutaire** : maximum fixé à 91 620 000 euros
- **Capital au 3 mars 2010** : 49 936 717,50 euros

II. SOCIETE DE GESTION CILOGER

La gestion d'ACTIPIERRE 2 est assurée statutairement par la société de gestion CILOGER.

Date de constitution : 23 février 1984

Siège social et bureaux administratifs : 147 Boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Numéro du Registre du commerce et des sociétés : 329 255 046 RCS Paris

Code APE : 6832A

Objet social : activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière.

Capital : 450 000 euros

Répartition du capital :

- 44,98% SF 2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 44,97% GCE Services Immobiliers

- 10,00% CNP ASSURANCES
- 0,05% Autres personnes physiques et morales

Membres du Directoire

- ✓ Monsieur Laurent FLECHET, Président du Directoire
- ✓ Monsieur Hubert ANDRE, Directeur Général

Membres du Conseil de Surveillance

- ✓ Monsieur Alain BROCHARD, Président du conseil de surveillance
- ✓ Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD, Vice-président du conseil de surveillance,
- ✓ Monsieur Serge BAYARD
- ✓ Madame Corinne FOSSAT
- ✓ Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
- ✓ CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE), représentée par Monsieur André-Marc REGENT
- ✓ CAISSE D'EPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
- ✓ CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
- ✓ GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
- ✓ SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

Numéro et date de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers :

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

III. CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. ATTRIBUTIONS

Le conseil de surveillance a pour mission d'assister la société de gestion CILOGER dans ses tâches de gestion, de direction et d'administration et de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI

Par ailleurs, un certain nombre de décisions visées dans les statuts de la SCPI ne peuvent être prises qu'après consultation pour avis du conseil de surveillance.

2. COMPOSITION A LA DATE D'EDITION

Le conseil de surveillance d'ACTIPIERRE 2 est composé des 9 membres suivants :

- ✓ Monsieur Olivier ASTY, Président, conseil en gestion de patrimoine
- ✓ Monsieur Frédéric BODART, Vice-président, Directeur financier dans une société immobilière
- ✓ Madame Elisabeth LE TRESSOLER, Secrétaire, directrice administrative et financière d'une Ecole Supérieure
- ✓ Monsieur Daniel DALLEST, ingénieur SUPELEC en retraite
- ✓ Mademoiselle Pascale DEVERAUX, Avocat droits des affaires
- ✓ Monsieur Stéphane GLAVINAZ, Gérant de société – Conseil en gestion de patrimoine
- ✓ Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS, Expert comptable – Commissaire aux comptes honoraire, gérant d'une société immobilière
- ✓ Monsieur Pascal VETU, gérant de société d'ingénierie financière
- ✓ APPSCPI, association de porteurs de parts de SCPI et autres supports collectifs de placement immobilier

3. DUREE DU MANDAT - RENOUELEMENT

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont rééligibles, sous réserve de l'application de la limite d'âge fixée par les statuts.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la troisième année suivant celle de la ratification de leur nomination.

IV. COMMISSAIRES AUX COMPTES A LA DATE D'EDITION

Ont été désignés comme commissaires aux comptes par l'assemblée générale du 15 juin 2006 pour une durée de 6 exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 :

- en tant que commissaire aux comptes titulaire :
Cabinet KPMG
1 Cours Valmy - 92923 PARIS LA DEFENSE Cedex.
- en tant que commissaire aux Comptes suppléant :
Monsieur Pascal BROUARD
1 Cours Valmy 92923 - PARIS LA DEFENSE Cedex.

V. EXPERT IMMOBILIER A LA DATE D'EDITION

Conformément aux dispositions de l'article R 214-122 du code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale du 28 juin 2007, pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation (ex ATISREAL Expertises)
29-32 rue Jacques Ibert
92300 LEVALLOIS-PERRET

VI. INFORMATION

Outre le rapport annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle, il est adressé aux associés un bulletin d'information trimestriel.

Adresse : CILOGER - 147, boulevard Haussmann – 75008 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92
Site internet de la Société de Gestion : www.ciloger.fr

VII. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Laurent FLECHET, Président du Directoire de CILOGER.

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa S.C.P.I. n° 10-01 en date du 5 février 2010.

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.