



SCPI de murs de magasins

# Note d'information

**Société Civile de Placement Immobilier**

Au capital de 37.627.850 euros

Siège social : 19 rue des Capucines – 75001 PARIS

381.201.268 RCS Paris

## SOMMAIRE

### **Introduction**

**Chapitre I** : Conditions générales de souscription des parts.

**Chapitre II** : Modalités de sortie.

**Chapitre III** : Frais.

**Chapitre IV** : Fonctionnement de la S.C.P.I.

**Chapitre V** : Administration, contrôle, information de la S.C.P.I.

**VISA de la Commission des Opérations de Bourse**

## **INTRODUCTION**

### **A. Renseignements généraux sur les fondateurs et historique**

La S.C.P.I. ACTIPIERRE 3 a été constituée le 5 mars 1991 à l'initiative de Messieurs Patrick STEFAN, Eric LAVIGNE-DELVILLE et Jean LAFARGE en conformité avec la réglementation en vigueur.

Sa gestion a été confiée statutairement à ACTIGESTION, Société Anonyme au capital de trois cent mille euros, créée en 1981, qui gère trois SCPI de murs de magasins et une SCPI d'habitation représentant au 31 décembre 2002 une capitalisation de l'ordre de cent cinquante millions d'euros.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, ACTIGESTION est devenue une filiale de CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, créée sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui gère quatre S.C.P.I.

La S.C.P.I. ACTIPIERRE 3 est une société à capital fixe, dont la dernière ouverture du capital a eu lieu du 26 janvier 2001 au 30 novembre 2001.

Par décision des associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2003, la valeur de la part a été augmentée pour atteindre la valeur de cent cinquante deux euros et cinquante centimes (152,50 euros).

A ce jour le capital social de la société est fixé à trente sept millions six cent vingt sept mille huit cent cinquante euros (37.627.850 €) divisé en deux cent quarante six mille sept cent quarante parts (246.740 parts) d'une valeur nominale de cent cinquante deux euros et cinquante centimes (152,50 €) chacune.

### **B. Politique générale d'investissement de la S.C.P.I.**

ACTIPIERRE 3 a choisi d'investir ses capitaux dans des immeubles à usage de commerce situés principalement à Paris, sa région, mais aussi dans certaines métropoles de province, si des opportunités d'investissement performantes se présentent.

Dans ce cadre, une attention toute particulière est portée à la diversification des risques locatifs, à la situation des immeubles et à la solvabilité des locataires.

Au 31 décembre 2002, la répartition du patrimoine immobilier de la S.C.P.I. se présentait comme suit :

	Valeur du patrimoine hors droits en euros				Répartition des surfaces			
	Paris	Province	Région Parisienne	TOTAL	Paris	Province	Région Parisienne	TOTAL
Bureaux				0				0
Activités				0				0
Commerces	18 616 000		25 363 000	43 979 000	3 777		13 106	16 883
<b>TOTAL</b>	18 616 000	0	25 363 000	43 979 000	3 777	0	13 106	16 883

	Valeur du patrimoine hors droits en %				Répartition des surfaces			
	Paris	Province	Région Parisienne	TOTAL	Paris	Province	Région Parisienne	TOTAL
Bureaux				0,00%				0,00%
Activités				0,00%				0,00%
Commerces	42,33%		57,67%	100,00%	22,37%		77,63%	100,00%
<b>TOTAL</b>	42,33%	0,00%	57,67%	100,00%	22,37%	0,00%	77,63%	100,00%

### **C. Responsabilité des associés**

Conformément à l'article L 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés au titre des dettes et obligations sociales ne peut être mise en cause que si la S.C.P.I. a été préalablement et vainement poursuivie. En ce cas, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

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

## **CHAPITRE I - Conditions générales de souscription des parts**

### **1.1 Modalités de souscription et de versement**

#### **A. Composition du dossier de souscription et modalités de 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 la Commission des Opérations de Bourse, complétée éventuellement de son actualisation,
- Un bulletin de souscription établi en triple exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours, et les deux autres à être retournés à la Société de Gestion ACTIGESTION,
- Un exemplaire des statuts de la S.C.P.I.,
- Le rapport annuel du dernier exercice social,
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

## **B. Modalités de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la S.C.P.I. ACTIPIERRE 3.

Les modalités de souscription à chaque augmentation de capital sont indiquées dans le bulletin de souscription et sur le bulletin trimestriel.

La valeur nominale des parts et la prime d'émission doivent être libérées intégralement lors de la souscription aux augmentations de capital.

## **C. Minimum de parts à souscrire**

La Société de Gestion ACTIGESTION peut fixer, lors de chaque nouvelle augmentation de capital, le nombre minimum de parts devant obligatoirement être souscrites par les souscripteurs qui ne sont pas déjà associés de la S.C.P.I.

### **1.2 Parts sociales**

#### **A. Valeur nominale**

Le capital social de la S.C.P.I. est divisé en 246.740 parts de même valeur nominale.

#### **B. Forme des parts**

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de leur inscription sur les registres des associés. Un certificat représentatif de ses parts sera établi au nom de chaque associé. Ces certificats ne sont pas des titres négociables. Les certificats devront obligatoirement être restitués à la S.C.P.I. avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la Société de Gestion ACTIGESTION une déclaration sur l'honneur de perte du certificat en question.

#### **C. Date d'entrée en jouissance des parts**

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur entrée en jouissance.

La date d'entrée en jouissance des parts est déterminée par la Société de Gestion ACTIGESTION pour chaque augmentation de capital.

Cette date est précisée sur le bulletin trimestriel, ainsi que sur le bulletin de souscription, valable pendant la période où la souscription intervient.

#### **D. Clause d'agrément**

Tout souscripteur non associé de la S.C.P.I. doit être agréé par la Société de Gestion ACTIGESTION. 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.

#### **E. Droit prioritaire de souscription**

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

## **F. Conditions de la dixième augmentation de capital**

- Nombre de parts à souscrire : 53 260
- Valeur nominale des parts : 152,50 euros
- Prime d'émission : 52,50 euros
- Prix de souscription d'une part : 205 euros
- Montant de l'augmentation de capital : 8 122 150 euros, portant le capital de 37 627 850 euros à 45 750 000 euros
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 15 juillet 2003
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 juin 2004, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date
- Minimum de souscription : 10 parts
- Entrée en jouissance des parts : le premier jour du troisième mois qui suit celui de la souscription.

Le prix de souscription affiche une décote de 7% par rapport à la valeur de reconstitution au 31 décembre 2002, et correspond au prix d'achat tous frais inclus observé sur le marché secondaire des parts lors de la confrontation d'avril 2003.

## **CHAPITRE II - Modalités de sortie**

### **2.1 Dispositions générales aux cessions**

Un associé qui désire 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 ACTIGESTION 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.

### **A. Registre des transferts**

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.

### **B. Pièces à envoyer à la Société de Gestion ACTIGESTION pour lui permettre d'enregistrer les cessions**

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la Société de Gestion ACTIGESTION :

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) du ou des certificats représentatifs des parts cédées

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.

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 ACTIGESTION inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

### **C. Jouissance des parts**

Conformément aux statuts, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date.

### **D. Absence de garantie quant à la revente des parts**

La S.C.P.I. ne garantit pas la revente des parts.

### **E. Droit d'enregistrement**

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement actuellement fixé à 4,80%.

## **2.2 Cession directe**

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 ACTIGESTION si le futur cessionnaire n'est pas associé de la S.C.P.I.

L'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion ACTIGESTION 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 ACTIGESTION 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 ACTIGESTION 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 ACTIGESTION 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 ACTIGESTION 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 S.C.P.I., 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.

## **2.3 Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier**

### **A. 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 ACTIGESTION 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 ACTIGESTION, de la mainlevée du nantissement.

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.

### **B. Confrontation et prix d'exécution**

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 ACTIGESTION 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 et du serveur vocal dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur.

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 de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

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.

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 S.C.P.I. et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, 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 serveur vocal mis en place à cet effet dont le numéro de téléphone figure dans le dernier bulletin trimestriel en vigueur.

### **C. Délai 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.

### **D. 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 ACTIGESTION 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, tous 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° 94-05 de la Commission des Opérations de Bourse. 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 ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

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

### **E. Couverture des ordres**

La Société de Gestion ACTIGESTION pourra demander 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. A réception du mandat d'achat, la Société de Gestion ACTIGESTION fera connaître sous huit jours au(x) donneur(s) d'ordre le montant et les modalités de la couverture éventuellement exigée. L'octroi de cette couverture, lorsqu'elle a été réclamée par la Société de Gestion ACTIGESTION, 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 de la Société de Gestion ACTIGESTION. 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 cession sera intervenue.

## **F. Blocage du marché des parts**

### ***a) Ordre de vente insatisfaits***

Lorsque la Société de Gestion ACTIGESTION constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la S.C.P.I., elle en informe sans délai la Commission des Opérations de Bourse.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion ACTIGESTION convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### ***b) Suspension de l'inscription***

La Société de Gestion ACTIGESTION pourra, sous sa responsabilité, et par décision motivée, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé la Commission des Opérations de Bourse.

La Société de Gestion ACTIGESTION assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### ***c) Annulation des ordres inscrits sur le registre***

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est 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 et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## **CHAPITRE III – FRAIS**

La Société de Gestion ACTIGESTION est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire :

- **une commission de souscription**, fixée à 10% hors taxes (soit 11,96 % taxes comprises 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 réaliser l'exécution des programmes d'investissements.
- **une commission de gestion**, de 9,20 % hors taxes (soit 11,00 % taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissée, 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 cession 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 ACTIGESTION perçoit une commission égale à 4,5% HT, soit 5,382% taxes comprises 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 n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire si elle s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur ou par voie de succession ou de donation, la Société de Gestion ACTIGESTION

percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2003, à 95,13 euros hors taxes, soit 113,78 euros taxes comprises au taux de la TVA actuellement en vigueur. Ce montant est indexé le 1<sup>er</sup> 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 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.

- Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des statuts, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-76 du Code monétaire et financier.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 4.1. Régime des assemblées

#### A. Convocation

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion ACTIGESTION. 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 S.C.P.I. le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Avec cette convocation, les associés reçoivent, quinze jours au plus tard avant la tenue de cette assemblée, le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration et tous les autres documents prévus par les textes, et notamment, en cas d'Assemblée Générale Ordinaire annuelle :

- ✓ les comptes et annexes de l'exercice,
- ✓ les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux comptes et du Conseil de Surveillance,
- ✓ le texte des projets de résolutions.

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.

#### B. Inscription des projets de résolution à 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 S.C.P.I. 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 ACTIGESTION 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.

### **C. Présence et représentation**

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.

### **D. Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion ACTIGESTION.

Pour le calcul du quorum, seuls sont pris en compte, les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard la veille de la date de réunion de l'assemblée, si la veille tombe un jour ouvré. A défaut, seuls seront pris en compte les formulaires de vote par correspondance reçus par la S.C.P.I. au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilé à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### **E. Quorum**

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

## **F. Majorité**

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

## **G. 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 ACTIGESTION 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 ACTIGESTION. La Société de Gestion ACTIGESTION ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai, le cachet de poste faisant foi.

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 ACTIGESTION ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion ACTIGESTION.

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 aux paragraphes E et F.

## **4.2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux.**

### **A. Répartition des bénéfices**

La Société de Gestion ACTIGESTION détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la réglementation comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

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 ACTIGESTION 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 :

- ✓ qu'un bilan, certifié par le Commissaire aux comptes, fasse apparaître que la S.C.P.I. 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 ACTIGESTION envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

## **B. 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 prévues. 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.

### **4.3. Conventions particulières**

Toute convention intervenant entre la S.C.P.I. et la Société de Gestion ACTIGESTION 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.

### **4.4. Régime fiscal**

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

#### **A. Régime 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 voulu un relevé individuel.

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

#### **B. Revenu des parts des S.C.P.I.**

##### **1. Revenus fonciers et produits financiers**

###### **a) Associé personne physique**

###### **▫ Revenus fonciers de source française**

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés d'ACTIPIERRE 3 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 de 10 %.

L'Associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la S.C.P.I., 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 abattement forfaitaire de 14 % prévu au e) du 1° de l'article 31 du Code général des impôts, représentant les frais de gestion, l'assurance (à l'exclusion de celle visée au a) bis du même article) et l'amortissement ;
- ✓ 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 euros 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. La fraction du déficit supérieure à cette limite ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts sont imposables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

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

Ces abattements sont pratiqués par la Société de Gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

#### ▫ **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 actuellement de 25 % pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, dont 10 % de prélèvements sociaux. Dans le cas contraire, les produits financiers bruts sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

#### **b) 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 bénéficiaires 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.

### **2. Plus-values sur retrait ou cession de parts de S.C.P.I.**

#### **a) Associé personne physique**

##### ▫ **Plus-values de source française**

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession de leurs parts de S.C.P.I. sont, en application des articles 150 A à 150 T du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 10%, suivant les modalités décrites ci-après :

- Les plus-values sur cession de parts sont exonérées lorsque :
  - le patrimoine immobilier familial de l'associé est inférieur, au jour de la cession, à 61.000 euros, majoré de 15.250 euros par enfant à charge à partir du troisième ;
  - le montant annuel des diverses cessions à caractère immobilier n'excède pas 4.600 euros.
- En cas de vente des parts par un associé moins de 2 ans après leur acquisition, la plus-value - dite à court terme - résultant de la différence entre le prix de vente et le prix de revient, sera imposable en totalité à l'impôt sur le revenu.
- Concernant la cession des parts par un associé plus de 2 ans après leur acquisition :
  - il est tenu compte de l'érosion monétaire pour le calcul de la plus-value imposable. Le prix d'acquisition ainsi que les frais et dépenses sont revalorisés à l'aide de coefficients de variation de l'indice annuel des prix à la consommation depuis l'acquisition jusqu'à la revente des parts ;

- le montant de la plus-value est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 22 ans de détention ;
  - ces plus-values - dites à long terme - bénéficient sur demande d'un mécanisme de calcul de l'impôt, appelé système du quotient, atténuant la progressivité du barème de l'impôt sur le revenu et qui consiste à diviser par cinq le total net des plus-values imposables de l'année et à ajouter ce cinquième au revenu global net du contribuable. L'impôt correspondant à la plus-value sera égal à cinq fois le supplément d'impôt ainsi obtenu.
- Un abattement général de 915 euros vient en diminution de l'ensemble des plus-values à court ou à long terme, réalisées annuellement, quelle qu'en soit la nature (à l'exclusion des valeurs mobilières).

#### **b) Associé personne morale**

Le régime des plus-values à court terme et à long terme est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Le régime des plus-values à court terme est applicable aux personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les régimes ci-dessus rappelés seraient également appliqués au cas où la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 3 viendrait à céder tout ou partie de son patrimoine immobilier.

### **3. Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi (taux applicables depuis le 01/01/98) :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), calculée sur le montant net des revenus fonciers, au taux de 7,5 % ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), calculée sur le montant net des revenus fonciers, au taux de 0,5 % ;
- La Contribution Nationale d'Allocation Vieillesse (CNAV) de 1 % ;
- La Contribution Nationale d'Allocation Familiale (CNAF) de 1 %.

Les prélèvements sociaux ne sont pas prélevés par l'intermédiaire de la Société de Gestion, sauf pour les associés ayant opté pour le prélèvement libératoire sur les revenus fonciers.

#### **4.5. Modalités d'information**

##### **A. Le rapport annuel**

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la S.C.P.I. (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.

##### **B. 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.

### 5.1. La S.C.P.I.

- **Dénomination sociale** : ACTIPIERRE 3.
- **Nationalité** : Française.
- **Siège social** : 42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS
- **Forme** : La S.C.P.I. objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, le décret n°71-524 modifié et par tous les textes subséquents et ses statuts.
- **Lieu de dépôt des statuts** : Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
- **N° du registre du Commerce et des Sociétés** : 381 201 268 RCS PARIS
- **Durée** : La durée de la S.C.P.I. est fixée à 50 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 11 mars 2041, sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.
- **Objet social** : La S.C.P.I. a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- **Exercice social** : L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.
- **Capital initial** : 1.000.000 F (152.500 euros)
- **Capital fixé au 30 juin 2003** : 37.627.850 euros
- **Capital statutaire** : maximum fixé à 45 750 000 euros

### 5.2. Société de Gestion ACTIGESTION

La gestion de ACTIPIERRE 3 est assurée statutairement par la Société de Gestion ACTIGESTION dont l'objet unique est la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier.

**Date de création** : 9 décembre 1981

**Siège social** : 42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS

**Nationalité** : Française

**Forme juridique** : Société Anonyme

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés** : 323 339 655 RCS Paris

**Objet social** : assurer la gestion des sociétés civiles de placement immobilier

**Capital** : trois cents mille (300 000) euros

La majorité du capital de la société ACTIGESTION, est détenue depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1996 par la société CILOGER, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, dont le capital se décompose, à ce jour, de la façon suivante :

- 29,98% Ecureuil Participations
- 29,97%SF 2 filiale de LA POSTE
- 29,92% CDC IXIS
- 9,98% CNP Assurances
- 0,15% Personnes physiques

#### **Membres du Conseil d'administration**

Président Directeur Général :

- ✓ Monsieur Jean-Pierre NOBLE,

Administrateur :

- ✓ Monsieur Francis FOLIGUET
- ✓ Monsieur Stéphane HUGÉ
- ✓ CILOGER représentée par Monsieur Marc MANN

#### **Numéro et date de l'agrément délivré par la Commission des Opérations de Bourse :**

Agrément n° 96-01 en date du 2 avril 1996

### **5.3. Conseil de Surveillance**

#### **A. Attributions**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion ACTIGESTION 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 ACTIGESTION.

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 ACTIGESTION un rapport sur la situation de la S.C.P.I.

Par ailleurs, un certain nombre de décisions visées dans les statuts de la S.C.P.I. ne peuvent être prises qu'après consultation pour avis du Conseil de Surveillance.

#### **B. Composition**

Le Conseil de Surveillance d'ACTIPIERRE 3 est composé de 7 membres au moins et de 12 au plus, pris parmi les associés.

Le Conseil de Surveillance d'ACTIPIERRE 3, élu par l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 juin 2001 est composé des 9 membres suivants :

**Président :**

- ✓ Monsieur Olivier ASTY, conseiller en gestion de patrimoine indépendant

**Vice-Président :**

- ✓ Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS, expert comptable, Commissaire aux comptes, gérant d'une SCI

## **Membres :**

- ✓ Monsieur Jacques BARBIER du DORE, conseiller en gestion de patrimoine indépendant
- ✓ Monsieur Daniel DALLEST, ingénieur SUPELEC, retraité
- ✓ Monsieur Georges DENET, ingénieur d'études nucléaires (société FRAMATOME), retraité
- ✓ Monsieur Michel FLIPO, conseiller en gestion de patrimoine, retraité
- ✓ Madame Elisabeth LE TRESSOLER, directrice administrative d'une société d'économie mixte
- ✓ Monsieur Pascal VETU, président d'une société de courtage d'assurance
- ✓ LA MONDIALE, compagnie d'assurance, représentée par Monsieur Xavier de PESQUIDOUX

## **C. Durée du mandat, renouvellement**

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 toujours 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 leur nomination.

### **5.4. Commissaire aux Comptes**

Le Commissaire aux comptes titulaire de la S.C.P.I. nommé par les Associés au cours de l'Assemblée Générale de ACTIPIERRE 3 qui s'est tenue le 18 juin 2003 est le Cabinet KPMG, Société Anonyme au capital de 5.497.100 euros dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET 92309 – 2 bis rue de Villiers. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2008.

Monsieur Pascal BROUARD a été nommé en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant par l'Assemblée Générale du 18 juin 2003. Son mandat expirera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2008.

### **5.5. Expert immobilier**

Conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la S.C.P.I, ci-après nommé, a été désigné lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2003, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par la Commission des Opérations de Bourse :

COEXTIM  
47, Avenue Kléber - 75116 PARIS

Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2006.

**5.6. Information**

Monsieur François LACHEZE, Directeur Adjoint d'ACTIGESTION, est chargé de l'information -  
Adresse : 42, avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS-Téléphone : 01.44.05.25.92

**5.7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information**

Monsieur Jean-Pierre NOBLE, Président Directeur Général.

#### VISA DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, la Commission des Opérations de Bourse a apposé sur la présente note d'information le visa n° 03-11 en date du 24 juin 2003.

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.