



Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT
DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2013

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz 

Allianz DomiDurable

Rapport annuel 2013

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	13
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	21
Rapports du commissaire aux comptes	23
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	25
Statuts	27

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Au capital de 84 035 000 € - 529 267 221 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-31 du 26/08/2011.

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €
Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
328 398 706 R.C.S. Paris
Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

Membres :

Allianz IARD
représentée par Monsieur Christophe BOURNIT
Allianz France
représentée par Monsieur Antoine de CHABANNES
Allianz Banque
représentée par Monsieur Jacques AUZURET
ARCALIS
représentée par Monsieur Patrick STEKELOROM
AVIP
représentée par Madame Sophie PIN
APICIL Assurances
représentée par Monsieur Renaud CELIE

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

- FIDEAC
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Suppléant :

- FICOMEX
146, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte, Ordinaire et Extraordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 que nous soumettons à votre approbation, et à l'article 24 pour vous proposer diverses modifications statutaires résultant notamment d'évolutions législatives et réglementaires. Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Préambule

1- 2013, une année sans éclat pour le logement

Au cours de l'exercice 2013, le marché du logement tous secteurs confondus a poursuivi son repli.

Ainsi dans le neuf, le secteur de la construction a continué de chuter après des reculs déjà constatés en 2011 et 2012. Ainsi, le total de logements construits s'établit à 332.000 unités contre 421.000 en 2011.

La réduction d'activité observée pour la commercialisation de logements neufs trouve en partie son origine dans la baisse des ventes aux investisseurs. Ainsi, la construction de logements locatifs privés s'établit en 2013 à 42.000 unités contre 74.000 en 2011.

Ce phénomène s'explique par la très lente montée en puissance du nouveau dispositif Duflot qui permet une baisse d'impôt à 18% mais qui renforce les contraintes sur les loyers et sur les conditions de ressources des locataires.

Par ailleurs, les primo accédants ne bénéficient plus d'une aide suffisante pour les stabiliser dans leur démarche financière depuis la réforme du prêt à taux zéro.

Enfin, l'attentisme a été renforcé par l'inquiétude suscitée par la loi ALUR qui, au-delà de la modernisation des règles d'urbanisme, comporte des volets de régulation, tels que le dispositif d'encadrement des loyers et la création d'observatoires des loyers. Parallèlement, la loi instaure une garantie universelle des loyers à compter de 2016 et aménage les rapports locatifs : répartition des frais d'agence, modèles types d'état des lieux et de bail, etc.

Dans ce contexte, on peut observer la poursuite de la baisse des mises en chantier et des permis de construire. L'objectif gouvernemental de 500.000 logements par an s'éloigne un peu plus.

On peut également souligner que les prix sont restés globalement stables même si le marché de l'ancien enregistre des baisses dans certaines villes de province.

Cette absence de correction marquée des prix place le marché immobilier dans une situation à part par rapport au reste de l'Europe.

La résistance des prix s'explique par le fait :

- que les prix du foncier n'ont pas baissé,
- que les coûts de construction ont pris en compte la norme RT 2012,
- que les coûts techniques augmentent avec l'accumulation des normes (accès Handicapés, sismicité),
- que la surface moyenne des logements a tendance à réduire depuis 10 ans.

Les experts s'accordent plutôt sur un scénario de baisse des prix en 2014 dans le cadre d'un atterrissage en douceur. Il est fort probable que le recul de la construction constaté en 2013 se poursuivra en 2014. L'un des éléments clés de cette évolution sera le niveau des taux d'intérêts. L'année 2013 a été une année qui a connu un niveau des taux de crédit historiquement bas de l'ordre de 3% contre près de 5% à fin 2008.

L'hypothèse d'une remontée des taux, fort peu probable dans les mois à venir, aurait un impact sur les taux de crédit et donc sur le marché immobilier dans son ensemble.



Avenue du pont Juvénal - Montpellier
(Domivalor 4)

2- Pour la SCPI Allianz DomiDurable, les tendances les plus marquantes de 2013 se résument comme suit :

- Fin de la constitution du patrimoine de la SCPI par l'acquisition de 5 immeubles de logement en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) pour 20,9 millions d'euros au 27 juin 2013.

C'est ainsi que 77 logements principalement familiaux (T2 et T3 pour 87 %) et 71 parkings ont été acquis cette année en état futur d'achèvement auprès des promoteurs nationaux pour porter le patrimoine de cette SCPI à 291 appartements et 342 emplacements de parkings. Sélectionnés parmi plusieurs dizaines de propositions, ces derniers programmes sont tous situés en Île-de-France, proches des transports en commun, des commerces et des écoles dans des villes et quartiers dont la profondeur de marché locative devrait permettre une mise en location rapide à des niveaux de loyers estimés à ce jour sur des bases prudentes.

Une attention particulière a été portée sur des dates de livraison rapides et le maintien d'un haut niveau d'exigence en matière de qualité et de prestations techniques.

- Livraison des 4 premiers immeubles au cours du second semestre 2013 : 14 des 53 appartements étaient loués et 5 réservés au 31 décembre 2013,
- Distribution d'un dividende de 4,50 € par part pour une année pleine.

3- La Directive AIFM

À la suite de la crise financière internationale de 2008 et de ses événements marquants comme l'affaire Madoff ou la disparition de la banque Lehman Brothers, les dirigeants du G20 ont pris conscience du risque avéré de crise systémique de la sphère économique et financière et ont souhaité renforcer la mission des autorités de contrôle des marchés.

C'est dans ce cadre qu'est née le 8 juin 2011 la Directive « Alternative Investment Funds Managers » dite AIFM dont l'objectif est de couvrir l'ensemble des fonds non déjà couverts par la Directive UCIT IV visant les OPCVM coordonnés.

L'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013, ainsi que le décret n° 2013-687 du 25 juillet 2013 pris pour l'application de ladite Ordonnance, publiés au Journal Officiel respectivement les 27 et 30 juillet 2013, ont transposé dans le droit national la directive n° 2011/61/UE. Cette Ordonnance a été ratifiée par la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises (JO RF du 3 janvier 2014 en son article i). Par ailleurs, les nouvelles dispositions du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF) (livres III et IV) ont été homologuées du fait de la publication de l'arrêté ministériel du 11 décembre 2013 (JO RF du 20 décembre). Ces textes sont donc en vigueur.

Les principaux changements émanant de la Directive AIFM qui visent à mieux protéger les épargnants :

1/ Toutes les SCPI doivent être gérées par une Société de Gestion de Portefeuille (SGP), ce qui implique notamment la mise en place d'un dispositif de conformité et de contrôle interne et l'observation de règles de bonne conduite ainsi que des actions supplémentaires auprès des investisseurs non professionnels.

S'agissant d'Allianz DomiDurable : Il n'y a pas de conséquences dans

la mesure où Immovalor Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille. Cet agrément de SGP ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

2/ Allianz DomiDurable ayant terminé son programme d'investissement avant le 22 juillet 2013 n'a pas à désigner un dépositaire, teneur de comptes et gardien de la propriété du fonds, en charge du contrôle de la stratégie d'investissement, du respect des ratios réglementaires, du calcul de la valeur des parts et des flux de liquidité, en vue de protéger les intérêts des épargnants,

3/ Obligation pour la société de gestion de réaliser des compte rendus plus développés et standardisés à destination des autorités de tutelle et des investisseurs épargnants ainsi que la mise en place éventuelle de simulations portant sur la liquidité et l'endettement qui permettront d'évaluer les conséquences de scénarios très défavorables d'évolution de marché et la capacité de la SCPI à y faire face.

Ces missions de reporting seront réalisées par la société Immovalor Gestion et n'auront aucune conséquence financière pour la SCPI Allianz DomiDurable.

De nouvelles règles de fonctionnement des SCPI accompagnant la mise en oeuvre de la réforme AIFM :

Conjointement à la transposition en Droit français de la Directive AIFM, et en parallèle des contraintes imposées principalement aux sociétés de gestion, l'Ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 a adapté les règles de fonctionnement des SCPI aux nouvelles réalités de la gestion d'aujourd'hui.

En conséquence, le Code monétaire et financier (COMOFI) a été modifié ainsi que le livre IV du Règlement Général de l'AMF, et nous vous communiquons, ci-après, les principaux changements dont certains issus du COMOFI nécessitent une mise à jour des statuts de votre SCPI :

Voici les principaux changements qui visent à simplifier et alléger certaines des contraintes qui pèsent sur les SCPI :

Objet social :

Elargissement des modalités de détention du patrimoine immobilier : immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, à réhabiliter ou rénover et terrains nus ; détention de parts de SCI ou de SCPI.

Dynamisation de la détention des actifs immobiliers :

La durée minimale de détention des actifs immobiliers est abaissée de 6 à 5 ans avec la possibilité de revendre les actifs sans délai dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

Cession du patrimoine :

Suppression de l'autorisation de l'assemblée des associés pour céder un actif du patrimoine. La vente d'un bien immobilier est maintenant sous la responsabilité de la société de gestion.

Rehaussement du plafond des travaux :

Le coût annuel TTC maximum des travaux d'agrandissement ou des travaux de reconstruction d'un immeuble est porté à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier.

Experts :

Extension de 4 à 5 ans de la mission des experts immobiliers par ailleurs appelés « experts externes en évaluation ».

Conseil de Surveillance :

La durée du mandat des membres du Conseil est limitée à 3 ans.

Rémunération de la société de gestion :

Les nouveaux textes exigent de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion.

Les statuts intégreront dorénavant l'affichage de toutes les rémunérations. En conséquence pour la SCPI Allianz DomiDurable, Immovalor Gestion propose d'afficher une commission d'arbitrage de 2 % HT maximum des prix de vente dans les statuts.

Immovalor Gestion n'entend pas actuellement facturer de commission portant sur les travaux.

Information des associés :

Possibilité d'adresser les documents d'information, notamment les convocations aux Assemblées générales, par voie électronique aux associés qui le souhaitent.

Autres :

- Pour les SCPI à capital fixe : Allègement des contraintes lors des augmentations de capital avec la disparition de l'obligation d'investir 75 % de l'augmentation de capital précédente.
- Pour les SCPI à capital variable : Disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés.
- Renumérotation des articles des textes légaux et réglementaires
- Prise en compte dans les statuts de la renumérotation des articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers suite à leurs modifications.

Ces nouvelles mesures, mises en place pour protéger les intérêts des épargnants et des fonds, doivent être adoptées par tous les fonds concernés par la Directive AIFM et, notamment par les SCPI, au plus tard le 22 juillet 2014.

En conséquence, votre SCPI a l'obligation de modifier ses statuts pour les rendre conformes à ces mesures.

Vous trouverez, ci-après, les textes des statuts qu'il convient de modifier pour les adapter à la nouvelle réglementation. Nous vous précisons qu'il a été jugé opportun de profiter de cette mise en harmonie pour apporter en outre quelques modifications formelles de nature à améliorer le fonctionnement de la gouvernance de votre Société.

Le capital social

La société a été immatriculée le 27 décembre 2010, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2011 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Capital social	84.035.000 €
Nombre de parts	67.228
Valeur nominale de la part	1.250 €
Nombre d'associés	1.932

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010	Capital initial	762.500 €
Nominal de la part	1.250 €	Durée de la société	13 ans

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant nominal des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2011	84.035.000 €	100.787.100,00 €	67.228	1.927	12.115.937,24 €	1 500
2012	84.035.000 €		67.228	1.929		
2013	84.035.000 €		67.228	1.932		

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2013

Patrimoine immobilier

En 2011 et 2012, votre SCPI avait acquis 11 immeubles de logement en VEFA pour un montant de 67.665.567 € frais inclus.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2013, l'activité de recherche d'investissement s'est poursuivie intensivement pour terminer la constitution du patrimoine : 5 nouveaux investissements ont été réalisés en région parisienne :

- À GUYANCOURT, l'achat d'un programme de 12 logements (+ 20 parkings) dénommé « le parc de Guyancourt » situé boulevard du Château, pour un prix d'acquisition de 2.951.340 € acte en mains. La livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2014.
- À LA GARENNE COLOMBES, l'achat des immeubles dénommés « Résidence Maintenon » situés 32/34 avenue de Verdun 1916, comprenant 9 logements et 18 parkings, pour un prix d'acquisition de 3.434.157 € acte en mains. La livraison a eu lieu au 4^{ème} trimestre 2013.
- À ARCUEIL l'achat d'un programme de 29 logements (+ 19 parkings) situé 50 avenue Laplace, pour un prix d'acquisition de

8.760.625 € acte en mains. La livraison est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2014

- À FRANCONVILLE, l'achat d'un programme de 19 logements (+ 19 parkings) situé 25 avenue du Marais, pour un prix d'acquisition de 4.186.522 € acte en mains. La livraison est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2014,
- À VAIRES SUR MARNE, l'achat d'un programme de 8 logements (+ 12 parkings) situé 16/18 rue Jules Ferry, pour un prix d'acquisition de 1.624.769 € acte en mains. La livraison est prévue pour le 3^{ème} trimestre 2014.

Ces 5 nouvelles acquisitions d'un montant de 20.957.412 € ont permis de terminer la constitution du patrimoine d'Allianz DomiDurable pour le 27 juin 2013. Au total, les montants investis s'élèvent à 88.622.979 €.

Les 5 immeubles déjà livrés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 16.680.000 € au 31 décembre 2013, soit - 3,86 % par rapport à leur prix de revient hors frais d'acquisition (et - 5,42 % par rapport au prix frais inclus).

Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

En % du prix de revient

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Paris						
Région parisienne	87,92 %					
Province	12,08 %					
TOTAL GÉNÉRAL	100,00 %					

Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

Situation de l'immeuble	Date Acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient TTC	Montants versés	Montants restants à verser	Frais Acquisition (en €)	Valeur Expertise 2012 (en €)	Valeur expertise 2013 (en €)
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/07/2011	1 ^{er} tr. 2014	Habitation	1 341	8 048 580	7 807 123	241 457	110 133	non livré	7 500 000
Rue du Chemin Vert			22 appart.							
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	1 ^{er} tr. 2014	Habitation	1 818	12 088 092	9 670 474	2 417 618	0	non livré	non livré
Zac des Bords de Seine			30 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	2 ^{ème} tr. 2013	Habitation	441	1 498 236	1 453 051	45 186	26 555	non livré	1 500 000
950, rue Nina Simone			6 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	4 ^{ème} tr. 2013	Habitation	304	1 213 534	1 176 628	36 906	21 888	non livré	1 180 000
Chemin de Moularès			6 appart.							
95160 MONTMORENCY	12/06/2012	2 ^{ème} tr. 2014	Habitation	891	4 391 545	3 952 391	439 155	75 312	non livré	non livré
Esplanade de l'Europe			18 appart.							
13009 MARSEILLE	19/12/2012	4 ^{ème} tr. 2013	Habitation	1 308	4 704 490	4 092 906	611 584	67 815	non livré	non livré
98, avenue de la Jarre			20 appart.							

94170 LE PERREUX ^S /MARNE	25/07/2012	3 ^{ème} tr. 2014	Habitation	1 162	6 106 044	3 968 929	2 137 115	104242	non livré	non livré
25, rue de la Gaîté			20 appart.							
92310 SÈVRES	10/10/2012	4 ^{ème} tr. 2014	Habitation	673	4 188 050	2 303 428	1 884 623	52 600	non livré	non livré
Grande rue - Rue du Docteur Ledher			10 appart.							
92370 CHAVILLE	19/12/2012	4 ^{ème} tr. 2014	Habitation	1 709	10 336 132	6 718 486	3 617 646	124561	non livré	non livré
Avenue Salengro - Avenue Stalingrad			22 appart.							
59290 WASQUEHAL	27/12/2012	3 ^{ème} tr. 2013	Habitation	1 015	3 175 792	3 080 519	95 274	56 038	non livré	3 200 000
2 à 8, rue Paul Roos			16 appart.							
92160 ANTONY	28/12/2012	4 ^{ème} tr. 2014	Habitation	2 262	11 134 627	3 897 119	7 237 508	141 300	non livré	non livré
1 - 3, avenue du Docteur Ténine			36 appart.							
92250 LA GARENNE COLOMBES	10/01/2013	4 ^{ème} tr. 2013	Habitation	584	3 387 142	3 285 528	101 614	47 015	non livré	3 300 000
32-34, avenue de Verdun			9 appart.							
94110 ARCEUIL	22/02/2013	4 ^{ème} tr. 2014	Habitation	1 715	8 656 733	3 029 857	5 626 876	103 892	non livré	non livré
50, avenue Laplace			29 appart.							
78280 GUYANCOURT	27/02/2013	4 ^{ème} tr. 2014	Habitation	703	2 951 340	1 623 237	1 328 103	0	non livré	non livré
Boulevard du Château			12 appart.							
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	25/06/2013	3 ^{ème} tr. 2014	Habitation	1 052	4 186 522	3 223 622	962 900	0	non livré	non livré
25, avenue du Marais			19 appart.							
77360 VAIRES ^S /MARNE	27/06/2013	3 ^{ème} tr. 2014	Habitation	445	1 601 820	1 041 183	560 637	22 949	non livré	non livré
14-16, rue Jules Ferry			8 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL			283 appart.	17 424	87 668 680	60 324 478	27 344 202	954 300	-	16 680 000

Gestion

Au cours du second semestre de l'année, sont intervenues les premières livraisons d'immeubles :

- Le 28 juillet 2013, l'immeuble situé rue Nina Simone à Montpellier comprenant 6 appartements, entièrement loués.
- Le 21 octobre 2013, l'immeuble situé 2 à 8 rue Paul Roos à Wasquehal comprenant 16 appartements dont 5 étaient loués fin décembre,
- Le 20 novembre 2013, deux immeubles :

Le premier situé 32-34 avenue de Verdun 1916 à La Garenne Colombes comprenant 9 appartements, dont 2 étaient loués et 3 réservés fin décembre,

Le second situé Rue du Chemin Vert à Issy Les Moulineaux comprenant 22 appartements ; au 31 décembre, 1 appartement était loué et 2 réservés.

Au 31 décembre 2013, 14 appartements sur les 53 livrés étaient loués et 5 appartements étaient réservés.

L'année 2014 sera consacrée à la réception de 11 immeubles et à leur mise en location (230 nouveaux appartements).

Provisions

La société de gestion pratiquera, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- travaux d'entretien et grosses réparations : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien lors de changement de locataires, ou dans les parties communes des immeubles.

Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec les garanties afférentes et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations devrait être exceptionnel. Fin 2013, les premiers immeubles étant livrés, une provision d'un montant de 1.371,22 € a été constituée.

- provision pour créances douteuses : la société de gestion pratiquera également une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Fin 2013, une provision d'un montant de 1.095,60 € a été constituée.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCPELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable qui se sont placés sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Cette réduction s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Exploitation et résultat 2013

Les immeubles étant achetés en VEFA, leur paiement s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les capitaux en attente d'investissements ou de décaissement sont placés en certificats de dépôts ou sur un compte à terme auprès de grands établissements bancaires français.

La livraison de 4 immeubles étant intervenue sur le second semestre de l'exercice, les comptes de la SCPI, intègrent des produits fonciers pour un montant de 27.424,37 € et des charges pour 8.521,04 €.

Les produits financiers sur les placements de sa trésorerie perçus par votre société, ont été ramenés de 1.058.892,56 € en 2012 à

310.296,05 € en raison de la diminution des placements résultant des règlements effectués lors de la réception des immeubles. Les produits exceptionnels s'élèvent à 170.877,83 €, et sont la contrepartie, prélevée sur la prime d'émission, des charges liées aux acquisitions (droits et frais).

Les charges sont composées, outre les honoraires de la société de gestion pour 123.253,99 €, de charges de fonctionnement pour 33.433,66 €, destinées à couvrir les frais courants : rapport annuel, frais postaux, publicité légale, cotisation ASPIM et AMF, commissaire aux comptes.

Le bénéfice de l'exercice a été divisé par 3,6 en 2013 par rapport à 2012 pour s'établir à 250.404,83 €. Cette diminution du résultat était attendue, elle s'explique par le niveau historiquement bas des taux d'intérêts et la diminution de la trésorerie placée, au fur et à mesure des versements d'acomptes aux différents stades d'achèvement des constructions : cette baisse n'est que très faiblement compensée par les premiers revenus locatifs (27.424,37 €).

Conditions de souscription et de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI à partir de 2022.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part

de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «Montant global» :

	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	60 843 544	905,03
Valeur nette des autres actifs	27 148 946	403,83
Valeur comptable	87 992 490	1 308,87
Valeur vénale hors droits hors taxes	60 201 631	895,48
Valeur nette des autres actifs	27 148 946	403,83
Valeur de réalisation ⁽²⁾	87 350 577	1 299,32
Droits	3 732 501	55,52
Commission de souscription (taux : 11,96% TTC)	12 373 394	184,05
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	103 456 472	1 538,89

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations acquises pour la part déjà payée seulement.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2013.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2013.

Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI:

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € H.T.)
2011	0	0	0	-	-
2012	0	0	0	-	-
2013	2	0,003	87	-	100,00

Évolution du prix de la part

	2011	2012	2013
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en euros)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année	6,00	12,00	4,50
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,4	0,8	0,3
Report à nouveau cumulé par part (en euros) ⁽³⁾	-	2,36	3,82

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix acquéreur moyen de la part (prix de souscription)

⁽²⁾ Non significatif en période de constitution du patrimoine immobilier

⁽³⁾ Avant affectation du résultat.

Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale l'affectation du résultat suivante :

• Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	250.404,83 €
• Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	257.177,23 €
• Donne un résultat distribuable de	507.582,06 €

Affecté de la manière suivante :

• À titre de dividende à concurrence de	302.526,00 €
• Au report à nouveau, à concurrence de	205.056,06 €

Un revenu brut annuel de 4,50 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice.

Perspectives 2014

11 immeubles doivent être réceptionnés en 2014, dont 5 au 4^{ème} trimestre 2014. L'année sera consacrée à la réception et à la location aussi rapide que possible des 230 logements livrés.

Compte tenu des décalages entre la livraison d'un logement et le paiement d'un premier loyer, la masse locative représentera sur l'année environ 1 million d'euros.

En 2015, elle devrait être proche de 2,8 millions et en 2016 de 3,35 millions.

Les produits financiers vont diminuer par suite de la diminution des avoirs disponibles et ne dépasseront sans doute pas 50.000 euros.

Dans ces conditions, l'objectif de versement de dividende pour 2014 est de 10 €/part environ.

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le système de contrôle d'Immovalor Gestion s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Le contrôle de premier niveau, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.



Immeuble Bordeaux Bruges
(Domivalor 4)

**État du patrimoine,
compte de résultat
et annexe**

Comptes

au 31 décembre 2013

Les règles comptables établies «ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s)». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I – Etat du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne «valeurs bilantielles», le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne «valeurs estimées», la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire «le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.» C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

État du patrimoine

au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	17 323 284,85	16 680 000,00		
• Immobilisations en cours	43 521 630,59	43 521 630,59	24 664 134,28	24 664 134,28
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 371,22		-	
TOTAL I	60 843 544,22	60 201 630,59	24 664 134,28	24 664 134,28
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	1 050,00	1 050,00	-	-
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	3 990,67	3 990,67		
• Autres créances			433 629,50	433 629,50
• Provisions pour dépréciation des créances	- 1 095,60	- 1 095,60		
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme	21 544 882,00	21 544 882,00	53 186 991,00	53 186 991,00
• Autres disponibilités	7 381 996,07	7 381 996,07	11 111 073,60	11 111 073,60
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	- 11 875,00	- 11 875,00	-300,00	-300,00
• Dettes d'exploitation	- 1 567 155,51	- 1 567 155,51	-977 568,10	-977 568,10
• Dettes diverses	- 202 846,24	- 202 846,24	-202 470,67	-202 470,67
TOTAL II	27 148 946,39	27 148 946,39	63 551 355,33	63 551 355,33
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	87 992 490,61		88 215 489,61	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		87 350 576,98		88 215 489,61

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	84 035 000,00			84 035 000,00
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission	-12 828 787,62		- 170 877,83	- 12 999 665,45
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	158 893,10	98 284,13		257 177,23
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	905 020,13	- 905 020,13	250 404,83	- 250 404,83
Acomptes sur distribution		806 736,00		- 302 526,00
TOTAL GÉNÉRAL	88 215 489,61	-	- 222 999,00	87 992 490,61

Compte de résultats au 31 décembre 2013

Charges

Charges (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		8 521,04		
Charges ayant leur contrepartie en produits	890,00			
Travaux d'entretien				
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	7 631,04			
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		78 802,20		159 957,65
Diverses charges d'exploitation	50 745,82		126 523,99	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	1 095,60			
• Provisions pour travaux	1 371,22			
• Provisions pour travaux d'entretien				
Autres charges	25 589,56		33 433,66	
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		170 877,83		673 789,04
Charges exceptionnelles	170 877,83		673 789,04	
TOTAL DES CHARGES		258 201,07		833 746,69
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		250 404,83		905 020,13
TOTAL GÉNÉRAL		508 605,90		1 738 766,82

Produits

Produits (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	vt			
• Loyers		27 424,37		
• Charges facturées	27 424,37			
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		7,65		25,63
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour travaux d'entretien				
Autres produits	7,65		25,63	
PRODUITS FINANCIERS		310 296,05		1 058 892,96
Produits financiers	310 296,05		1 058 892,96	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		170 877,83		679 848,23
Produits exceptionnels	170 877,83		679 848,23	
TOTAL DES PRODUITS		508 605,90		1 738 766,82
TOTAL GÉNÉRAL		508 605,90		1 738,766,82

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices

(en euros, hors taxes)

	2011		2012		2013	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS					0,41	8,12%
Recettes locatives brutes						
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,91	100,00%	15,75	100,00%	4,62	91,88%
Produits divers						
TOTAL revenus	6,91	100,00%	15,75	100,00%	5,02	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾						
Commission de gestion	0,83	11,96%	1,88	11,95%	0,60	11,96 %
Autres frais de gestion	0,63	9,16%	0,50	3,16%	0,53	10,64 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice						
Charges locatives non récupérées					0,13	2,52 %
Sous-total charges externes	1,46	21,12%	2,38	15,11%	1,26	25,13 %
Amortissements nets						
- patrimoine						
Produits exceptionnels	180,71	2 613,47%	10,11	64,20%	2,54	50,60 %
Charges exceptionnelles	180,22	2 606,37 %	10,02	63,63%	2,54	50,60 %
Charges financières						
Provisions nettes ⁽²⁾						
- pour travaux					0,02	0,41 %
- autres					0,02	0,32 %
Sous-total charges internes	-0,49	-7,10%	-0,09	-0,57%	0,04	0,73 %
TOTAL charges	0,97	14,02%	2,29	14,53%	1,30	25,86 %
RÉSULTAT COURANT	5,95	85,98%	13,46	85,47%	3,72	74,14 %
Variation report à nouveau	-0,05	-0,79%	1,46	9,28%	-0,78	-15,43 %
Variation autres réserves (éventuellement)			-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,00	86,77%	12,00	76,18%	4,50	89,58 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4,08	59,01%	7,32	46,47%	2,70	53,75 %

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	17 323 284,85	16 680 000,00		
TOTAL	17 323 284,85	16 680 000,00		
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	70 345 395,00	non livrées	66 885 122,56	non livrées
TOTAL	70 345 395,00	0,00	66 885 122,56	non livrées
TOTAL GÉNÉRAL	87 668 679,85	16 680 000,00	66 885 122,56	non livrées

Emploi des fonds

	Total au 31/12/12	Durant l'année 2013	Total au 31/12/13
Fonds collectés	84 035 000		84 035 000
Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	158 893	98 284	257 177
- Prélèvement sur prime d'émission	-12 828 787	- 170 878	- 12 999 665
- Achat d'immeubles	- 66 885 123	- 20 783 557	- 87 668 680
- Travaux immobilisés			
- Divers			
= Somme restant à investir	21 232 083	- 20 856 151	375 932

Annexe

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1er juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Information sur les règles générales d'évaluation

Dérogation

À la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la nouvelle réglementation.

À la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations,

colonne «valeurs bilantielles».

- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

État du patrimoine

- Immobilisations : 60.843.544,22 € ; elles sont constituées par :
 - Constructions achevées pour 17.323.284,85 € (prix de revient hors frais d'acquisition).
 - Immobilisation en cours pour 43.521.630,59 € (prix de revient hors frais d'acquisition correspondant aux décaissements réalisés).
 - Diminuées des provisions pour grosses réparations : 1.371,22 €.
- Immobilisations financières : 1.050,00 € avances versés aux syndics
- Créances locataires : 3.990,67 € ; loyers dus par les locataires et provisionnés à hauteur de 1.095,60 €. Les provisions sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.
- Certificats de dépôt et comptes à terme : 21.544.882,00 € ; dépôts bancaires ou certificats de dépôt à échéances échelonnées sur une période d'une année pour un montant de 21.544.882,00 € dont intérêts courus non échus pour 44.882,00 €.
- Disponibilités : 7.381.996,07 € : trésorerie sur le compte courant de la SCPI.
- Dettes financières : 11.875,00 € dépôts de garantie reçus des locataires.
- Dettes d'exploitation : 1.567.155,51 € qui se décomposent comme suit :
 - 1.554.050,11 € ; montants dus sur prix d'achat d'immobilisations en cours de livraison,
 - 28.944,42 € fournisseurs divers,
 - 15.839,15 € charges de copropriété.
- Dettes diverses : 202.846,24 € ; montant de l'acompte sur dividende 2013 versé en février 2014 et prélèvement libératoire correspondant.

Compte de résultat

Produits

- Loyers : 27.424,37 € : montant des loyers facturés en 2013.
- Produits financiers : 310.296,05 € ; intérêts perçus sur les placements de trésorerie effectués auprès d'une banque.
- Produits exceptionnels : 170.877,83 € compte ayant pour contrepartie les charges exceptionnelles correspondant aux frais d'acquisition. Les montants figurant à ce compte sont prélevés sur la prime d'émission.

Charges

- Charges immobilières : 8.521,04 € :
Charges ayant leur contrepartie en produits : 890,00 € ; taxes foncières dont seule la taxe sur ordures ménagères est récupérable sur les locataires.
- Autres charges immobilières : 7.631,04 € :
 - charges locatives non récupérables sur les locataires pour 2.767,71 €
 - assurances pour 1.036,13 €
 - honoraires d'expertises pour 3.827,20 €.
- Charges d'exploitation : 50.745,82 € dont :
 - Honoraires de gestion Immovalor Gestion pour 38.796,33 €
 - Coût des locations pour 10.059,43 € (frais de mise en location)
 - Divers pour 1.890,06 €.
- Dotation aux provisions d'exploitation :
 - Créances douteuses : 1.095,60 € ; cette dotation correspond aux nouveaux impayés de 2013, non couverts par les dépôts de garantie.
 - Grosses réparations : 1.371,22 €, soit 5 % des loyers quittancés.
- Autres charges: 25.589,56 € composé de la façon suivante :
 - Frais de publicité légale pour 1.179,00 €
 - Honoraires des commissaires aux comptes pour 11.381,86 €
 - Rapports annuels et frais d'assemblée pour 6.479,32 €
 - Cotisation AMF pour 1 500,00 €
 - Cotisation ASPIM pour 2.510,34 €
 - Frais postaux pour 1 776,71 €
 - Frais bancaires pour 44,64 €
 - Honoraires divers pour 717,60 €
- Charges exceptionnelles : 170.877,83 € ; compte ayant pour contrepartie les produits exceptionnels correspondant aux frais d'acquisition. Les montants figurant à ce compte sont prélevés sur la prime d'émission.

Engagement hors bilan

Engagements donnés de financement sur acquisitions en VEFA pour 27.344.202 €, et engagements reçus de livraison des immeubles correspondants pour le même montant.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 25 mars 2014 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2013.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2013.

Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces documents.

L'activité de recherche des investissements s'est poursuivie : après l'acquisition de 2 immeubles en 2011 et de 9 immeubles en 2012, 5 investissements complémentaires acquis en VEFA ont clôturé au 1er semestre 2013 la formation de notre parc de logements.

La répartition des acquisitions entre région parisienne et métropoles de province nous semble adéquate, les emplacements ont été sélectionnés avec soin, avec l'accord du Comité d'Investissement ; avec 16 immeubles de bonne qualité, votre patrimoine présente une bonne diversification, facteur de sécurité et de stabilité des revenus futurs.

Nous notons également que les 4 premières livraisons sont intervenues au cours du second semestre 2013 et les délais de livraison ont été respectés. Les délais de mise en location après livraison ont été rapides. Dans la période plus incertaine qui s'ouvre, nous constatons que notre gestionnaire s'est organisé pour poursuivre l'effort soutenu de commercialisation déjà engagé.

Nous notons que les résultats de 2013 sont restés comme prévu très modestes du fait de l'absence de loyers significatifs et de la réduction de la trésorerie placée.

En 2014, ils devraient nettement progresser du fait de nombreuses livraisons attendues.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 612-5 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale pour la première fois depuis la constitution de la SCPI et qu'il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts d'Allianz DomiDurable, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

Directive AIFM

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport à l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Allianz DomiDurable, appelée à statuer, dans sa partie extraordinaire, sur les modifications statutaires.

La Directive européenne dite AIFM qui uniformise les règles de contrôle et de surveillance dans le domaine de la gestion de fonds devra être mise en application avant le 22 juillet 2014 par tous les « Fonds d'Investissement Alternatifs » (« FIA »), dont les SCPI font partie, ainsi que le précise l'article L.214-1 du Code Monétaire et Financier.

Deux types de dispositions émanent de ces textes :

1. La Directive impose essentiellement :

- Pour toutes les SCPI :
 - d'être gérées par une société de gestion de portefeuille disposant de l'agrément adéquat,
 - la nécessité de nommer un dépositaire, pour les SCPI en cours d'augmentation de capital ou n'ayant pas terminé leur programme d'investissement avant le 22 juillet 2013.
Nous avons noté que le programme d'investissement d'Allianz DomiDurable a été clôturé le 27 juin 2013 par l'acquisition de l'immeuble de Vaires sur Marne. Votre SCPI n'a pas à désigner un dépositaire
- Pour toutes les sociétés de gestion :
 - des obligations renforcées de transmission d'informations plus développées et standardisées aux autorités de tutelle,
 - la mise en place de dispositifs internes permettant d'être en mesure de faire face à des scénarios défavorables d'évolution des marchés,

2. La modification de certaines règles de fonctionnement des SCPI, détaillées dans le rapport de la société de gestion, implique notamment une mise à jour des statuts :

- La possibilité de céder des actifs dans des délais plus courts et sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale,
- L'extension de la durée du mandat des « experts externes en évaluation » du patrimoine immobilier, à 5 ans au lieu de 4 ans
- L'exigence de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion :
 - L'affichage d'une commission d'arbitrage : Allianz DomiDurable propose de fixer à un maximum de 2 % HT des prix de vente le montant de la commission d'arbitrage.
- La possibilité d'adresser par voie électronique les documents d'information relatifs à la convocation de l'assemblée générale,
- La disparition de l'obligation d'investir dans les 12 mois au moins 75 % des capitaux collectés,
- La renumérotation des articles du Code monétaire et financier et la mise à jour des dispositions obsolètes.
- L'obligation pour tout candidat au Conseil de surveillance de détenir le nombre minimum de parts exigé lors de l'augmentation de capital, soit 5 parts.

Un élargissement de l'objet social à l'acquisition d'immobilier indirect et à la réalisation d'opérations de construction est autorisé par les textes. Mais compte tenu de l'objet de notre SCPI, il ne vous est pas proposé de modifier les statuts sur ce point.

Le texte complet présentant l'ancienne et la nouvelle rédaction des statuts figurent ci-après à la page 27.

En conséquence, le Conseil de Surveillance et la société de gestion soumettent à vos suffrages les deux résolutions suivantes :

- Adoption des statuts mis à jour,
- Pouvoirs pour formalités.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris, le 25 mars 2014
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie,
représentée Christian CUTAYA

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMIDURABLE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales présentées en complément de ces comptes ont été estimées par l'expert immobilier désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance que les appréciations auxquelles nous avons procédé, pour émettre l'opinion ci-dessus, portant notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaires particuliers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports établis par la société de gestion et par le conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 17 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ - Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et objet

Rémunération de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 11,96 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2013 s'est élevée à 39.497,90 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 17 avril 2014
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Jean MARIÉ - Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Résolutions à caractère ordinaire :

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 250.404,83 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre de l'exercice antérieur.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	250.404,83 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	<u>257.177,23 €</u>
Donne un résultat distribuable de	507.582,06 €
Affecté de la manière suivante :	
À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	302 526,00 €
Et au report à nouveau à concurrence de	205 056,06 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.308,87 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.299,32 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.538,89 € par part.

Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à échéance lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Les nouveaux membres nommés sont :

Huitième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

Résolutions à caractère extraordinaire :

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance, ainsi que de la nouvelle version des statuts proposée en raison :

- des récentes dispositions législatives et réglementaires résultant de la transposition de la Directive dite AIFM,
- et d'une mise à jour des statuts visant, d'une part, à les actualiser et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société,

approuve les modifications statutaires proposées.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, en conséquence de l'adoption de la résolution précédente, après avoir pris connaissance, article par article, du nouveau texte des statuts :

- en adopte chacun des articles,
- constate que la modification partielle des statuts qui vient d'être opérée n'apporte au pacte social aucune modification susceptible d'entraîner la création d'un nouvel être moral,
- décide en conséquence que les modifications adoptées prennent effet à compter de ce jour.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.



Zac des Bords de Seine – Issy les Moulineaux
(Allianz Domidurable et Domivalor 4)

STATUTS
(version comparée
AIFM-Allianz DomiDurable)

Allianz DomiDurable
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 84.035.000 €
Siège social : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS
529 267 221 RCS PARIS

Statuts

ARTICLE 1^{er} – FORME

La société est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier et par tous les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : « Allianz DomiDurable »

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la société est fixée à treize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Cette durée pourra être prorogée, ou la société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Epargne Publique, est fixé à € 762.500,-, entièrement libéré.

Il est divisé en 610 parts nominatives de € 1.250,- chacune, numérotées de 1 à 610, qui sont attribuées aux fondateurs associés, en représentant de leurs apports en numéraire, à savoir :

à la société Allianz VIE	604 parts, soit...	755 000 € - N°1 à 604
à la société Allianz France	1 part, soit...	1 250 € - N° 605
à la société Allianz I.A.R.D.	1 part, soit...	1 250 € - N° 606
à la société Allianz COPARC	1 part, soit...	1 250 € - N° 607
à la société AVIP	1 part, soit...	1 250 € - N° 608
à la société Allianz Banque	1 part, soit...	1 250 € - N° 609
à la société ARCALIS	1 part, soit...	1 250 € - N° 610
Soit, au TOTAL	610 parts pour...	762 500 €

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par CA-CIB – 9 quai du Président Paul Doumer – 92920 Paris La Défense.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 8 août 2011, la société de gestion a constaté qu'au 8 août 2011, le capital social de la société a été augmenté de 44 242 500 € (quarante quatre millions deux cent quarante deux mille cinq cent euros) par création de 35.394 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Allianz DomiDurable
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 84.035.000 €
Siège social : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS
529 267 221 RCS PARIS

Statuts

ARTICLE 1^{er} – FORME

La société est une Société Civile faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les articles L 214-1, L 214-24 à L 214-24-23, L 214-86 à L 214-120, L 231-8 à L 231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R. 214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées aux articles L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : « Allianz DomiDurable »

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile de Placement Immobilier » ou de l'abréviation « SCPI », du montant du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS.

Il pourra être transféré dans la même ville par simple décision de la société de gestion ou dans le même département ou dans un département limitrophe, par décision de la société de gestion sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la société est fixée à treize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Cette durée pourra être prorogée, ou la société dissoute par anticipation, à toute époque, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 31 décembre 2011, la société de gestion a constaté qu'au 31 décembre 2011 le capital social de la société a été augmenté de 39.030.000 € (trente neuf millions trente mille euros) par création de 31.224 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Le capital social de la société ressort à 84.035.000 € (quatre vingt quatre millions trente cinq mille euros) divisé en 67.228 parts de 1.250 € chacune.

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion pour porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 200.000.000,00 € (DEUX CENT MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts de 200.000.000,00 €, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins, soit 30.000.000 € (TRENTE MILLIONS D'EUROS), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

Les associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- arrêter le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies représentent au moins 75 % de l'augmentation de capital ou à l'inverse, en cas de succès de l'augmentation de capital, majorer le montant de celle-ci, avant la date de clôture prévue,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment :
 - le montant de la prime d'émission,
 - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription

Il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et l'augmentation de capital,
- préserver les droits des associés anciens.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS).

ARTICLE 8 – SOUSCRIPTION – LIBÉRATION DES PARTS

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq (5) parts.

Les souscriptions d'un montant supérieur à € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, doivent être soumises à l'agrément de la Société de Gestion par lettre recommandée.

Sous le délai de deux mois suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée.

Les décisions ne sont pas motivées.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription du montant de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Le capital social de la société s'élève à 84.035.000 € (quatre vingt quatre millions trente cinq mille euros) divisé en 67.228 (soixante sept mille deux cent vingt huit) parts de 1.250 € (mille deux cinquante euros) chacune.

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Les associés confèrent tous pouvoirs à la société de gestion pour porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire à 200.000.000,00 € (DEUX CENT MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois et conformément aux dispositions de l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts de 200.000.000,00 €, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins, soit 30.000.000 € (TRENTE MILLIONS D'EUROS), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

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

Les associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la société de gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- arrêter le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies représentent au moins 75 % de l'augmentation de capital ou à l'inverse, en cas de succès de l'augmentation de capital, majorer le montant de celle-ci, avant la date de clôture prévue,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital dans le respect de la législation en vigueur, notamment :
 - le montant de la prime d'émission,
 - la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

En vertu de la législation relative aux sociétés civiles de placement immobilier, le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

Il ne peut être procédé à une nouvelle augmentation de capital que si les trois quarts au moins de la précédente ont été investis ou affectés à des investissements conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital et ne détiennent aucun droit préférentiel de souscription

Il est demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles, et l'augmentation de capital,
- préserver les droits des associés anciens.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS).

ARTICLE 8 – SOUSCRIPTION – LIBÉRATION DES PARTS

La société de gestion n'est autorisée à recevoir des souscriptions de tiers que pour un minimum de cinq (5) parts.

Les souscriptions d'un montant supérieur à € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, doivent être soumises à l'agrément de la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sous le délai de deux mois suivant la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée.

Les décisions ne sont pas motivées.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées lors de la souscription du montant de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.

La Société de Gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre.

ARTICLE 10 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun, associé.

Les usufruitiers et les nu-proprétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun. Le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans toutes les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

La société Allianz DomiDurable faisant bénéficier ses Associés d'un dispositif fiscal institué par la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008, dite loi « Scellier », la réduction d'impôt organisée par ce dispositif n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré ; toutefois aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit s'engage à respecter les engagements prévus dans le cadre de ce dispositif, pour la période restant à courir à la date du décès.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS**1 – Traitement des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société.

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

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

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

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

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

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres des associés.

La Société de Gestion peut délivrer, à chaque associé qui en fait la demande, un certificat attestant son inscription sur ce registre.

ARTICLE 10 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun, associé.

Les usufruitiers et les nu-proprétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun.

A défaut de convention contraire entre les nus-proprétaires et usufruitiers intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre. Nonobstant les dispositions ci-dessus, le nu-proprétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

La société sera valablement libéré du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier.

La société Allianz DomiDurable faisant bénéficier ses Associés d'un dispositif fiscal institué par la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008, dite loi « Scellier », la réduction d'impôt organisée par ce dispositif n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré ; toutefois aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit s'engage à respecter les engagements prévus dans le cadre de ce dispositif, pour la période restant à courir à la date du décès.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DES PARTS**1 – Traitement des ordres d'achat et de vente**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des offres d'achat et de vente de la Société.

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

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

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

La société de gestion peut, à titre de couverture, soit :

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

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande.

La société de gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente.

Elle vérifie notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il était exécuté.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits 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 2 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.

2 – Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

a) Cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code Civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

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

b) Transmission par décès ou donation

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut d'instructions contraires, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

ARTICLE 13 – CLAUSE D'AGRÈMENT - NANTISSEMENT

CLAUSE D'AGRÈMENT

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, 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, et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la présente, 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, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié par la société de gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits 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 2 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.

2 – Inscription au registre des associés

Toute mutation de parts sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur les registres de la Société et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

a) Cessions des parts

Dès l'exécution de l'ordre d'achat ou de vente, cette inscription sera opérée par la société de gestion.

La mutation pourra également avoir lieu dans les formes de droit commun, selon la procédure prévue à l'article 1690 du Code civil, et dans ce cas, elle sera inscrite par la société de gestion sur les registres de la Société, après sa signification à la Société ou après remise d'une expédition ou d'un extrait de l'acte authentique comportant intervention de la société de gestion.

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

b) Transmission par décès ou donation

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit, pour la société de gestion, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut d'instructions contraires, toute communication ou convention sera adressée à l'usufruitier.

ARTICLE 13 – CLAUSE D'AGRÈMENT - NANTISSEMENT

CLAUSE D'AGRÈMENT

Sauf en cas de donation par acte authentique, de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, 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, et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la présente, 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, soit par un tiers agréé par la société de gestion.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les 2 mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

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

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16 – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société IMMOVALOR GESTION, dont le siège social est à PARIS (2ème arrondissement) 25 rue Louis le Grand, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro B 328 398 706, titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille délivré par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000035 le 26 juin 2007, est désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale Extraordinaire dans les conditions prévues par la loi. Cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

La société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales, par la loi et les règlements.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société doit être autorisé par l'Assemblée Générale des associés qui est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs, une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

NANTISSEMENT

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la société. La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les 2 mois de la signification de l'acte, la société de gestion notifie sa décision à l'associé par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties -, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et dans la limite d'une fois le montant de cette part.

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

ARTICLE 15 – RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société, du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

ARTICLE 16 – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société IMMOVALOR GESTION, dont le siège social est à PARIS (2ème arrondissement) 87 rue de Richelieu immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro B 328 398 706, titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille délivré par l'Autorité des marchés financiers sous le n° GP-07-000035 le 26 juin 2007, a été désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale Extraordinaire dans les conditions prévues par la loi. Cette Assemblée sera convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

La société de gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle.

ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux Assemblées Générales, par la loi et les règlements.

Elle peut réaliser tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société, charge pour la société de gestion d'en rendre compte au conseil de surveillance.

Elle est seule compétente pour décider de l'affectation du produit de la vente à :

- la mise en réserve,
- la mise en distribution totale ou partielle,
- la dotation d'un fonds de remboursement.

La Société de Gestion ne peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs, une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

La Société de Gestion peut déléguer à un tiers, sous sa responsabilité, ses pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 18 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

a) Lors des augmentations de capital

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

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

b) Pour la gestion du patrimoine

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11,96% TTC au taux de TVA de 19,60% actuellement en vigueur). Cette rémunération ne pourra toutefois pas être inférieure, pendant trois ans à compter de la date d'ouverture de la première augmentation de capital, à 30.000 € HT par an si la collecte est inférieure à 15.000.000 €, et à 40.000 € HT par an, si la collecte est supérieure ou égale à 15.000.000 € étant entendu que ce montant minimum ne pourra être prélevé qu'à hauteur du résultat de la SCPI avant ce prélèvement.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres.), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées..).

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

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

c) Pour la cession des parts sociales

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes (soit 5,98 % TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.
- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait dont le montant est prévu dans la notice d'information est à la charge de l'acquéreur.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 – Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

ARTICLE 18 – RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

a) Lors des augmentations de capital

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

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

b) Pour la gestion du patrimoine

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres.), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées..).

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

- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe en évaluation,
- les frais d'expertise et de contentieux,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais exceptionnels de recherche des locataires, les frais de contentieux et de procédure,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

c) Pour la cession et acquisition d'actif immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de ventes
- Distribution le cas échéant des plus values.

d) Pour la cession des parts sociales

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % HT du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.
- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € HT est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1 – Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

2 – Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de neuf associés au plus nommés pour trois exercices. Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Le premier mandat des membres du Conseil de Surveillance vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3^{ème} exercice social complet.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Le nouveau ou les nouveaux membres ne demeurent en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de convoquer immédiatement une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée, et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

3 – Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la société, sur convocation du Président ou de la Société de Gestion.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner, par lettre ou télécopie, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

2 – Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de neuf associés au plus nommés pour trois exercices. Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Le premier mandat des membres du Conseil de Surveillance vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3^{ème} exercice social complet.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Le nouveau ou les nouveaux membres ne demeurent en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son ou de leurs prédécesseur (s).

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de convoquer immédiatement une assemblée générale en vue de compléter l'effectif 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 de candidature. Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale

Tout candidat doit posséder au minimum 5 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, et les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de Surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de Surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé.

3 – Le Conseil de Surveillance élit en son sein un Président qui exerce ses fonctions pendant la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit, aussi souvent que l'exige l'intérêt de la société, sur convocation du Président ou de la Société de Gestion.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne un Président de séance.

Un membre du Conseil de Surveillance peut voter par correspondance par voie postale, par fax et par voie électronique, ou donner sous cette forme mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil. Chaque membre du Conseil ne peut disposer, au cours de la même séance, que de deux procurations.

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance du Conseil.

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Consultation par vidéo conférence ou télé conférence

Les réunions du conseil peuvent être organisées par des moyens de visioconférence ou télé conférence. Dans ce cas, le conseil de surveillance établit un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les conditions d'organisation de ses réunions intervenant par ces moyens.

Consultation écrite

Les membres du conseil de surveillance peuvent également exceptionnellement être consultés par écrit à l'initiative de leur président ou de la société de gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par quelque mode que ce soit et en particulier par courrier électronique, le texte des résolutions ainsi que les documents nécessaires à l'information.

Les membres du conseil disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la lettre d'envoi pour faire parvenir par écrit leur vote au président ou à la société de gestion ; lequel peut être émis par lettre recommandée avec accusé de réception, télécopie ou transmission électronique. Tout membre du conseil de surveillance n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus indiqué est considéré comme s'étant abstenu. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

Le résultat de la consultation écrite est consigné dans un procès-verbal établi et signé par le Président et adressé à chaque membre

Ce procès-verbal mentionne la réponse de chaque membre du conseil.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président, ou la Société de Gestion.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du Conseil de Surveillance en exercice, ainsi que de leur présence ou de leur représentation à une séance du Conseil, par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

4 – L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme maximum annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser, sur présentation de pièces justificatives, le remboursement des frais de voyages et de déplacements ainsi que les dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la société.

5 – Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

ARTICLE 20 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi sont nommés pour six ans par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société.

ARTICLE 21 – EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

Un expert nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins cinq ans.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour quatre ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. L'expert peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaire dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 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 :

- 4,0 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1,0 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social et signés par le Président de séance et par au moins un autre membre du Conseil.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiées par le Président, ou la Société de Gestion.

4 –L'Assemblée Générale Ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme maximum annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser, sur présentation de pièces justificatives, le remboursement des frais de voyages et de déplacements ainsi que les dépenses engagées par ses membres dans l'intérêt de la société.

5 – Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat.

ARTICLE 20 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis de la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulés par la loi sont nommés pour six exercices par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ils sont rééligibles.

Ils sont convoqués à la réunion des dirigeants de la Société de Gestion qui arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société.

ARTICLE 21 – EXPERTISE IMMOBILIÈRE

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert externe en évaluation.

La mission de l'expert externe en évaluation concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

Un expert externe en évaluation nouvellement désigné peut actualiser des expertises réalisées depuis moins cinq ans.

L'expert externe en évaluation est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers. L'expert externe en évaluation peut être révoqué et remplacé selon les formes prévues pour sa nomination.

ARTICLE 22 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaire dans tous les autres cas.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peut demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions.

Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 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 :

- 4,0 % pour les 760.000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros,
- 1,0 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

La Société de Gestion indique dans l'avis de convocation, pour chacun de ces projets, s'il recueille ou non son agrément.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

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

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les Assemblées sont présidées par un représentant de la société de gestion

ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de Surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du Conseil de Surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées par le Conseil de Surveillance, par un commissaire aux comptes, par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ou, le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.

Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

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

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

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Les Assemblées sont présidées par un représentant de la société de gestion. A défaut, l'assemblée générale élit son Président.

ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, les membres du Conseil de Surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du Conseil de Surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de Gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

ARTICLE 24 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE 25 – INFORMATION DES ASSOCIÉS – VOTE PAR PROCURATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint comme mandataire.

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

A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

ARTICLE 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires Annuelles statuant sur les comptes de l'exercice ou Extraordinaires, telles que déterminées par la loi.

A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera à courir à la date d'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2011.

ARTICLE 28 – COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

ARTICLE 25 – INFORMATION DES ASSOCIÉS – VOTE PAR PROCURATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint ou titulaire d'un PACS comme mandataire.

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

A compter de la convocation de l'Assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard la veille de la date de réunion.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

ARTICLE 26 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires Annuelles statuant sur les comptes de l'exercice ou Extraordinaires, telles que déterminées par la loi.

A cet effet, la Société de Gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.

Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la Société de Gestion.

Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.

Une résolution ne sera considérée comme valablement adoptée, qu'à la condition que les votes exprimés émanent d'associés détenant au moins le quart du capital ; la majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux.

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

ARTICLE 28 – COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les comptes de la société sont établis en suivant les dispositions du plan comptable applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel des commissions de souscription, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition de ces derniers.

La société de gestion établit, en outre, à la clôture de chaque exercice et dans les conditions en vigueur, un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

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.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 29 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoind, si l'Assemblée Générale le juge, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Les fonctions du liquidateur donneront lieu à une rémunération dont les modalités de calcul et le montant seront déterminés par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur la dissolution.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé pour le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus, et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du siège social de la Société.

ARTICLE 32 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 33 – VERSEMENT DE LA PRIME D'ÉMISSION PAR LES ASSOCIÉS FONDATEURS

Chaque associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de € 160,00 par part sociale, soit, au total, une somme de € 97.600,- (QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE SIX CENTS EUROS).

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

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.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes.

Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire, des modifications dans la présentation des comptes, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 29 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction, à laquelle il est adjoind, si l'Assemblée Générale le juge, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Les fonctions du liquidateur donneront lieu à une rémunération dont les modalités de calcul et le montant seront déterminés par l'Assemblée Générale Extraordinaire statuant sur la dissolution.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé pour le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus, et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif, est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'entre eux.

ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la Société, soit entre associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugées conformément à la loi française.

En cas de contestation, les associés sont tenus de faire élection

ARTICLE 32 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 34 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites, de constitution et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, seront supportés par la société.

ARTICLE 35 - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la société de gestion, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10
www.immovalor.fr

Allianz 