



# Domivalor 2

SCPI DE LOGEMENT  
DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

Rapport Annuel 2013

IMMOVALOR  
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	14
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	20
Rapport du commissaire aux comptes	21
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	23
Statuts	24

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 PARIS

Au capital de 19 580 000 € - 482 322 252 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF n° 05-23 du 10/06/2005.

# 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*

COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE  
représentée par Madame Anne FRANCOIS

### *Membres*

Allianz France  
représentée par Monsieur Antoine de CHABANNES

Allianz IARD  
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

ARCALIS  
représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY

Allianz Banque  
représentée par Madame Nadia GROFF

APICIL ASSURANCES  
représentée par Monsieur Renaud CELIE

Allianz Vie  
représentée par Madame Marlène HERVIER

## 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 français 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.



Avenue du pont Juvénal - Montpellier (Domivalor 4)

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

### **Pour la SCPI Domivalor 2, les tendances les plus marquantes de 2013 se résument comme suit :**

- Baisse du taux d'occupation financier moyen (TOF) de 96,70 % (2012) à 94,41 % (2013).
- Légère augmentation de la valeur d'expertise (+ 0,72 %).
- Légère diminution du dividende annuel à 36,60 € contre 37,50 € en 2012 (- 2,4 %).

### **2 - La Directive AIFM.**

A 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 :**

- 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 de Domivalor 2 : 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.

- Domivalor 2 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,

- Obligation pour la société de gestion de réaliser des comptes 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 Domivalor 2.

### **De nouvelles règles de fonctionnement des SCPI accompagnant la mise en œuvre 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 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 Domivalor 2, 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.



Immeuble Bordeaux Bruges (Domivalor 4)

## Le capital social

La société est dite fermée depuis avril 2006.

Au total la SCPI est constituée de 15 664 parts, y compris celles des fondateurs.

Rappel :

- Capital social .....19 580 000 €
- Nombre de parts ..... 15 664
- Valeur nominale de la part ..... 1 250 €
- Nombre d'associés .....377

## Évolution du capital

Date d'immatriculation : 17 mai 2005  
Nominal de la part : 1 250 €

Capital initial : 762 500 €  
Durée de la société : 13 ans

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant 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) (€)
2009	19 580 000	-	15 664	370	-
2010	19 580 000	-	15 664	372	-
2011	19 580 000	-	15 664	372	-
2012	19 580 000	-	15 664	374	-
2013	19 580 000	-	15 664	377	-

## Le patrimoine immobilier

Le patrimoine n'a pas varié depuis l'exercice précédent et devrait rester identique jusqu'à la dissolution de la société. Vous trouverez dans le tableau ci-après sa liste et sa description.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles.

Le résultat de cette évaluation traduit une stabilité relative de la valeur du patrimoine : la valeur vénale des immeubles (estimés en bloc et occupés) est expertisée pour 21.050.000 €. Elle dépasse de 2,75 % leur prix de revient hors frais, et progresse de 0,72 % par rapport à la valeur d'expertise de 2012.



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2013

### Le patrimoine immobilier

#### au 31 décembre 2013

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient HT-HF (en €)	Travaux d'aménagement (en €)	Valeur comptable (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Valeur d'expertise 2012 (en €)	Valeur d'expertise 2013 (en €)
94150 RUNGIS 26-28, rue Sainte Geneviève	23/12/2005	Habitation	196	755 000		755 000		820 000	800 000
67400 ILLKIRCH Route du Rhin / Rue de l'Industrie	11/07/2006	Habitation	821	2 009 846		2 009 846	28	2 000 000	2 000 000
95100 ARGENTEUIL 13, rue de Diane	04/08/2006	Habitation	518	1 832 525		1 832 525	34 300	1 840 000	1 840 000
95100 ARGENTEUIL 23, rue du maréchal Foch	04/08/2006	Habitation	528	1 900 466		1 900 466	35 900	1 930 000	1 930 000
44000 NANTES 18/30, rue Frédéric Caillaud	11/10/2006	Habitation	631	1 898 263		1 898 263	26 355	1 950 000	1 950 000
59000 LILLE 237, rue Saint Sébastien	27/10/2006	Habitation	468	1 571 400		1 571 400	28 039	1 450 000	1 450 000
92130 ISSY LES MOULINEAUX 11, rue Aristide Briand	22/12/2006	Habitation	504	2 836 000		2 836 000	42 988	3 100 000	3 100 000
92700 COLOMBES 11, rue de la Cerisaie	04/05/2007	Habitation	1 052	4 287 270		4 287 270	79 458	4 380 000	4 550 000
59000 LILLE Rue Saint-Luc	22/05/2007	Habitation	845	2 480 000	628	2 480 628	3 318	2 500 000	2 500 000
44000 NANTES 26 rue Frédéric Caillaud	25/06/2007	Habitation	266	915 765		915 765	18 829	930 000	930 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>5 829</b>	<b>20 486 535</b>	<b>628</b>	<b>20 487 163</b>	<b>269 215</b>	<b>20 900 000</b>	<b>21 050 000</b>

### Composition du patrimoine immobilier

#### En % de la valeur vénale des immeubles

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Région Parisienne	58,05%					
Paris						
Province	41,95%					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>					

## Gestion

La gestion locative, désormais en rythme de croisière, a été plus difficile en 2013 qu'en 2012 du fait de l'environnement économique. Les produits locatifs perçus d'un montant de 926.322,12 € sont en diminution de 1,18 % par rapport à 2012 (937.241,87 €), conséquence d'une baisse du taux d'occupation financier moyen (TOF), ramené à 94,41 % en 2013 (contre 96,70 % en 2012). Ce taux reflète un passage dépressif durant l'été 2013 (91,38 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013) suivi d'une remontée rapide à 94,87 % au 4<sup>ème</sup> trimestre. Il s'explique par des vacances plus longues qu'à l'ordinaire lors des relocations intervenues

à Illkirch, à Lille (Clos Saint Luc), à Argenteuil et Issy-les-Moulineaux, ceci malgré les baisses de loyers consenties.

Le taux de rotation est stable : 33 % (29 relocations sur 87 lots), contre 32 % (28 relocations) en rythme annuel en 2012. La moitié du mouvement concerne les immeubles de Colombes (6 appartements sur 15), Illkirch (5 appartements sur 12) et Lille le Clos Saint Luc (4 appartements sur 14).

Au 31 décembre 2013, 3 appartements (contre 4 appartements en 2012) étaient vacants pour une surface totale de 204,19 m<sup>2</sup>.

## Exploitation et résultat 2013

Les loyers ont diminué de 915.681,15 € à 906.577,12 € (- 1 %) en raison de la baisse du taux d'occupation, de la révision des loyers lors des relocations et de l'allongement des délais de relocation pour certains immeubles (près de deux mois).

Les charges immobilières (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous) nettes des refacturations augmentent de 107.979,77 € en 2012 à 137.446,32 € en 2013. Cette hausse est principalement due aux charges non récupérables auprès des locataires qui passent de 34.088,30 € à 59.557,51 € s'expliquant par des apurements annuels de charges de copropriété supérieures aux provisions à Lille (Clos Saint Luc), Illkirch et Argenteuil.

Les charges d'exploitation sont ramenées de 235.265,66 € à 217.215,04 €. Elles incluent notamment les honoraires de gestion (105.726,63 €), les frais de mise en relocation (24.080,85 €), des honoraires de contentieux (7.224,58 €) et de mise en location (3.807,49 €).

## Provisions

La société de gestion pratique, 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 limité.

Pour 2013, la dotation est de 45.328,86 €, après reprise de 48.439,45 € au titre des travaux réalisés en 2013 ; soit une reprise nette de 3.110,59 €, et donc un coût net des travaux relativement stable.

En fin 2013, le stock de provisions est de 76.960,70 €.

- provision pour créances douteuses : la société de gestion pratique 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 %. Pour l'exercice 2013, cela se traduit par :
  - des provisions nouvelles pour 19.465,23 € concernant 9 locataires.
  - une reprise de provision pour 33.894,67 € suite :
    - à la récupération des loyers et des charges locatives pour 5.187,41 € ;
    - au passage en pertes de créances irrécouvrables pour 25.524,73 € sur deux locataires de Colombessoit une dotation nette de 11.095,29 € (11.495,70 € en 2012) représentant 1,18 % des produits locatifs.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayé et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

## Résultat

Le résultat de l'exercice 2013 s'élève à 563.592 € contre 578.078 € en 2012, en baisse de - 2,5 %, du fait de la conjonction de la baisse des loyers et de la hausse des charges immobilières, les autres produits et charges restant stables.

## Amortissement des parts

Le dispositif Robien permet de bénéficier d'un amortissement fiscal du prix d'acquisition des parts.

	Souscriptions
Amortissement	8 % pendant les 5 premières années 2,5 % les 4 années suivantes Possibilité de reconduction de 2,5 % pour 2 périodes de 3 ans

## Conditions de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans minimum, à compter de la location du dernier des immeubles (fin 2009), sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI.

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

Au 31 décembre 2013, 21 parts étaient en attente de vente (0,13 % du total).

## 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 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 des placements immobiliers	20 410 203	1 303,00
Valeur nette des autres actifs	-37 781	-2,41
Valeur comptable	20 372 422	1 300,59
Valeur vénale hors droits hors taxes	21 050 000	1 343,85
Valeur nette des autres actifs	-37 781	-2,41
Valeur de réalisation (1)	21 012 219	1 341,43
Droits	1 305 100	83,32
Commission de souscription (taux : 11,96% HT)	3 031 749	193,55
Valeur de reconstitution (2)	25 349 068	1 618,30

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

(2) 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.

## Tableau sur l'évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
2009	0	0	85	NC	-
2010	9	0,05	22	NC	-
2011	0	0	22	NC	-
2012	0	0	22	NC	-
2013	22	0,14	21	NC	-

## Évolution du prix de la part

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier (en euros)	1 230,19	1 206,08	1 276,47	1 323,08	1 332,68	1 341,43
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	36,00	37,50	37,50	37,50	36,60	
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,93	3,11	2,94	2,83	2,75	
Report à nouveau cumulé par part (en euros) (2)	3,63	3,13	1,62	2,13	1,53	

(1) Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire d'une année par la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

(2) Avant affectation du résultat.

### 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.

## Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée générale l'affectation de résultat suivante :

• Le résultat net de l'exercice, soit..... 563.592,49 €  
majoré du report à nouveau  
de l'exercice précédent..... 24.034,53 €

Donne un bénéfice distribuable de ..... 587.627,02 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

• distribution correspondant aux acomptes  
déjà versés ..... 573.302,40 €  
• Report à nouveau..... 14.324,62 €  
..... 587.627,02 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2013 à 36,60 € brut par part.

## Perspectives 2014

La SCPI est dans une phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués. L'objectif pour 2014 sera de stabiliser le résultat. En effet, la dégradation du taux d'occupation observée à mi-année a été enrayerée, mais les taux de rotation et le coût des impayés en cette période de crise économique demeurent élevés ; la tendance à la baisse des loyers devrait se poursuivre lors des relocations. Votre société de gestion privilégiera la rapidité de relocation des lots vacants pour maintenir les produits. Elle cherchera à contenir l'accroissement des charges non récupérables et maintiendra sa politique rigoureuse de traitement des impayés.

## 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), est 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.

**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.



Zac des Bords de Seine – Issy les Moulineaux ( Domivalor4)

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/12	Durant l'année 2013	Total au 31/12/13
<b>Fonds collectés</b>	23 441 100		23 441 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	33 357	-9 322	24 035
- Commission de souscription	-2 755 222		-2 755 222
- Achat d'immeubles	-20 487 163		-20 487 163
- Frais d'acquisition	-301 982		-301 982
- Divers	-24 381		-24 381
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>-94 291</b>	<b>-9 322</b>	<b>-103 613</b>

# État du patrimoine

au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	20 487 163,24	21 050 000,00	20 487 163,24	20 900 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-76 960,70		-80 071,29	
<b>TOTAL I</b>	<b>20 410 202,54</b>	<b>21 050 000,00</b>	<b>20 407 091,95</b>	<b>20 900 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	5 199,71	5 199,71	5 199,71	5 199,71
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	102 199,38	102 199,38	97 948,40	97 948,40
• Autres créances				
• Provisions pour dépréciation des créances	-43 934,60	-43 934,60	-58 364,04	-58 364,04
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	210 417,18	210 417,18	246 820,30	246 820,30
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-80 719,00	-80 719,00	-84 858,00	-84 858,00
• Dettes d'exploitation	-73 924,99	-73 924,99	-64 340,59	-64 340,59
• Dettes diverses	-157 018,25	-6 643,85	-167 365,85	-167 365,85
<b>TOTAL II</b>	<b>-37 780,57</b>	<b>112 593,83</b>	<b>-24 960,07</b>	<b>-24 960,07</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>20 372 421,97</b>		<b>20 382 131,88</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>21 162 593,83</b>		<b>20 875 039,93</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier 2013 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
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	19 580 000,00			19 580 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	3 861 100,00			3 861 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	- 3 083 002,65			- 3 083 002,65
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
<b>FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	33 356,73	-9 322,20		24 034,53
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	578 077,80	-578 077,80	563 592,49	563 592,49
Acomptes sur distribution	-587 400,00	587 400,00	-573 302,40	-573 302,40
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 382 131,88</b>	<b>-</b>	<b>-9 709,91</b>	<b>20 372 421,97</b>

## Compte de résultat au 31 décembre 2013

### Produits

Produits (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		926 322,12		937 241,87
• Loyers	906 577,12		915 681,15	
• Charges facturées	19 745,00		21 560,72	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		82 458,37		67 548,74
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
• Provisions pour créances douteuses	33 894,67		21 268,82	
• Provisions pour travaux d'entretien	48 439,45		46 083,31	
<b>Autres produits</b>	124,25		196,61	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		-		226,01
<b>Produits financiers</b>	-		226,01	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		3 182,54		-
<b>Produits exceptionnels</b>	3 182,54		-	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		1 011 963,03		1 005 016,62
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 011 963,03</b>		<b>1 005 016,62</b>



# Compte de résultat au 31 décembre 2013

## Charges

Charges (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		205 630,77		175 623,80
Charges ayant leur contrepartie en produits	89 352,00		87 527,00	
Grosses réparations	48 439,45		46 083,31	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	67 839,32		42 013,49	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		217 215,04		235 265,66
Diverses charges d'exploitation	137 032,06		138 350,12	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	19 465,23		32 764,52	
• Provisions pour grosses réparations				
• Provisions pour travaux d'entretien	45 328,86		45 784,06	
Autres charges	15 388,89		18 366,96	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		-		-
Charges financières diverses				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		25 524,73		16 049,36
Charges exceptionnelles	25 524,73		16 049,36	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		448 370,54		426 938,82
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		563 592,49		578 077,80
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 011 963,03</b>		<b>1 005 016,62</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	20 487 163,24	21 050 000,00	20 487 163,24	20 900 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>20 487 163,24</b>	<b>21 050 000,00</b>	<b>20 487 163,24</b>	<b>20 900 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 487 163,24</b>	<b>21 050 000,00</b>	<b>20 487 163,24</b>	<b>20 900 000,00</b>

# Évolution par part des résultats financiers

(en euros, hors taxes)

	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	55,14	98,19%	58,25	98,89%	57,95	97,86%	58,46	97,66%	57,88	97,86%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,30	0,53%	0,05	0,08%	0,11	0,19%	0,01	0,02%	0,00	0,00%
Produits divers	0,72	1,28%	0,60	1,02%	1,15	1,95%	1,39	2,32%	1,27	2,14%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>56,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>58,90</b>	<b>100,00%</b>	<b>59,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>59,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>59,14</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES (1)</b>										
Commission de gestion	6,63	11,81%	6,97	11,84%	6,59	11,13%	6,92	11,56%	6,75	11,41%
Autres frais de gestion	3,80	6,77%	3,47	5,89%	3,98	6,72%	3,09	5,16%	2,98	5,04%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,47%	1,19	2,02%	3,41	5,76%	2,94	4,91%	3,09	5,23%
Ch. locatives non récupérées	5,35	9,53%	6,69	11,37%	7,68	12,97%	8,27	13,82%	10,04	16,97%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,04</b>	<b>28,57%</b>	<b>18,32</b>	<b>31,11%</b>	<b>21,66</b>	<b>36,58%</b>	<b>21,22</b>	<b>35,44%</b>	<b>22,86</b>	<b>38,65%</b>
Charges financières		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Produits exceptionnels	0,58	1,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,20	0,34%
Charges exceptionnelles	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,38	5,70%	1,02	1,71%	1,63	2,76%
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	2,49	4,44%	1,72	2,92%	-0,51	-0,87%	-0,02	-0,03%	-0,20	-0,34%
- autres	3,26	5,81%	2,87	4,87%	-3,33	-5,62%	0,73	1,23%	-0,92	-1,56%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>5,18</b>	<b>11,29%</b>	<b>4,59</b>	<b>7,79%</b>	<b>-0,46</b>	<b>-0,78%</b>	<b>1,74</b>	<b>2,91%</b>	<b>0,31</b>	<b>1,21%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>21,22</b>	<b>39,86%</b>	<b>22,92</b>	<b>38,90%</b>	<b>21,20</b>	<b>35,80%</b>	<b>22,96</b>	<b>38,35%</b>	<b>23,16</b>	<b>39,85%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>34,93</b>	<b>62,21%</b>	<b>35,99</b>	<b>61,10%</b>	<b>38,01</b>	<b>64,20%</b>	<b>36,90</b>	<b>61,65%</b>	<b>35,98</b>	<b>60,83%</b>
Variation report à nouveau	-1,07	-1,90%	-1,51	-2,57%	0,51	0,87%	-0,60	-0,99%	-0,62	-1,05%
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	64,11%	37,50	63,66%	37,50	63,33%	37,50	62,65%	36,60	61,88%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	35,91	63,95%	37,50	63,66%	37,50	63,33%	37,50	62,65%	36,60	61,88%

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

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

## Etat du patrimoine

*Immobilisations* : 20.410.202,54 € ; elles sont constituées par :

- Constructions achevées pour 20 487 163,24 € (prix de revient hors frais d'acquisition).
- Diminuées des provisions pour grosses réparations : 76.960,70 €.

*Immobilisations financières* : 5 199,71 €, avances versées aux syndicats.

*Créances locataires* : 102.199,38 € ; loyers dus par les locataires et provisionnés à hauteur de 43.934,60 €. Les provisions sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Les dépôts de garantie sont pris en compte pour leur calcul.

*Autres disponibilités* : 210.417,18 € ; trésorerie sur le compte courant de la société.

*Dettes financières* : 80.719,00 € ; dépôts de garantie reçus des locataires.

*Dettes d'exploitation* : 73.924,99 € ; elles sont composées des dettes auprès des fournisseurs, diminuées des créances sur charges de copropriété à récupérer et des créances diverses.

*Dettes diverses* : 157.018,25 € ; composées principalement de l'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 versé en février 2014.

## Compte de résultat

### Produits

- *Loyers* : 906.577,12 € : montant des loyers facturés en 2013.
- *Produits ayant leur contrepartie en charges* : charges facturées : 19.745,00 € ; taxes sur les ordures ménagères refacturées aux locataires.
- *Reprises de provisions pour créances douteuses* : 33.894,67 € suite à la récupération partielle d'une créance et au passage en perte définitive de deux créances pour 25.524,73 €.
- *Reprises de provisions pour grosses réparations* : 48.439,45 € ; montant des travaux effectués en 2013 et repris sur la provision antérieurement constituée à cet effet.
- *Produits exceptionnels* : 3.182,54 € ; intérêts reçus sur la trésorerie placée auprès d'établissements bancaires.
- *Produits divers d'exploitation* : 124,25 €.

### Charges

- *Charges immobilières* : 205.630,77 €.

Charges ayant leur contrepartie en produits : 89.352,00 € ; taxes foncières dont seule la taxe ordures ménagères est récupérable sur les locataires.

Charges d'entretien : 48.439,45 € ; montant des travaux réalisés au cours de l'exercice.

Autres charges : 67.839,32 € :

- Charges locatives non récupérables sur les locataires pour 59.557,51 €
- Assurances pour 4.075,48 €
- Honoraires d'expertises pour 4.206,33 €.

- *Charges d'exploitation* : 137.032,06 €, dont :

- Honoraires de gestion pour 105.726,63 €
- Coût de relocation pour 24.080,85 €
- Frais de recouvrement des créances (huissiers et avocats) pour 7.224,58 €

- *Dotations aux provisions d'exploitation* :

- Créances douteuses : 19.465,23 € ; cette dotation correspond aux nouveaux impayés de 2013, pour leur partie non couverte par les dépôts de garantie.
- Grosses réparations : 45.328,86 €, soit 5 % des loyers quittancés.

- *Autres charges* : 15.388,89 € dont :

- Rapports annuels pour 5.072,30 €
- Commissaires aux comptes pour 8.391,86 €
- Cotisations diverses pour 2.094,08 € ; AMF (1 500,00 €), ASPIM (594,08 €)
- Frais postaux pour 660,47 €
- Frais bancaires pour 195,98 €
- Frais de publicité légale pour 564,09 €
- Jetons de présence pour 150,00 €
- Divers pour 60,11 €.

- *Charges exceptionnelles* : 25.524,73 € correspondant au passage en pertes des créances locataires irrécouvrables.

# 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.

## I. 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 annexe 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'observations à formuler sur ces documents.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de 0,72 % de la valeur du patrimoine, patrimoine dont la composition est restée inchangée.

Nous constatons une baisse contenue du résultat de la SCPI, résultant d'une diminution des loyers perçus due notamment à une baisse du taux d'occupation, et à des niveaux de relocation inférieurs tandis que les charges continuent à progresser. Le dividende de l'exercice a été ramené à un montant de 36,60 € par part à comparer à 37,50 €/part en 2012.

Les actions menées par la société de gestion pour maintenir ou accroître le taux d'occupation et contenir la hausse des charges, dans la continuité de la gestion de 2013, recueillent notre approbation.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier n'est intervenue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2013.

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

## II. 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 et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts de Domivalor 2, 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.

## III. 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 Domivalor 2, 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 son programme d'investissement avant le 22 juillet 2013. Nous avons noté que Domivalor 2 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 : Domivalor 2 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 figure ci après à la page 25.

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.

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 7 avril 2014  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société CIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE,  
représentée par Anne FRANCOIS

# 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 DOMIVALOR 2, 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.

## I. 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.

## II. 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.

## III. 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 et 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 dont elle assure directement le suivi et pour l'administration 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 81.338,68 €.

Fait à PARIS, le 17 avril 2014  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Jean MARIÉ et 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 563.592,49 €.

### 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 des exercices antérieurs.

### Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de.....563.592,49 €

Qui, augmenté d'un report

à nouveau bénéficiaire antérieur de.....24.034,53 €

Donne un résultat distribuable de.....587.627,02 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés)

à concurrence de .....573.302,40 €

Au report à nouveau, à concurrence de..... 14.324,62 €

### 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 1.300,59 € 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 1.341,43 € 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 1.618,30 € 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.

**STATUTS**  
**(version comparée**  
**AIFM-Domivalor 2)**



## DOMIVALOR 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 19 580 000 €  
Siège social : 87, rue de Richelieu –75002 Paris  
482 322 252 RCS PARIS

## STATUTS

ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 décrets n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié 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 : « DOMIVALOR 2 »

## 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 AGF VIE	604 parts, soit...	755 000 € - N°1 à 604
à la société AGF HOLDING	1 part, soit...	1 250 € - N° 605
à la société AGF I.A.R.T	1 part, soit...	1 250 € - N° 606
à la société COPARC	1 part, soit...	1 250 € - N° 607
à la société COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE	1 part, soit...	1 250 € - N° 608
à la société BANQUE AGF	1 part, soit...	1 250 € - N° 609
à la société ARCALIS	1 part, soit...	1 250 € - N° 610
<b>Soit, au TOTAL</b>	<b>610 parts pour...</b>	<b>762 500 €</b>

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le CREDIT LYONNAIS – 20 rue Treilhard – 75008 Paris.

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 seings privé de la société de gestion en date du 21 mars 2007, la société de gestion a constaté qu'au 30 juin 2006, le capital social de la société a été augmenté de 18.817.500 € (dix-huit millions huit cent dix-sept mille cinq cent euros) par création de 15.054 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Le capital social de la société ressort à 19.580.000 € (dix-neuf millions cinq cent quatre-vingt mille euros) divisé en 15.664 parts de 1.250 € chacune.

## DOMIVALOR 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 19 580 000 €  
Siège social : 87, rue de Richelieu –75002 Paris  
482 322 252 RCS PARIS

## STATUTS

ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 : « DOMIVALOR 2 »

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

Le capital social de la société ressort à 19.580.000 € (dix-neuf millions cinq cent quatre-vingt mille euros) divisé en 15.664 (quinze mille six cent soixante quatre) parts de 1.250 € (mille deux cent cinquante euros) chacune.

**ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION 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 € 30.000.000,- (TRENTE 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 € 30.000.000,-, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % (QUINZE POUR CENT) au moins, soit € 4.500.000,- (QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE 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 à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies représente 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.

La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

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 – LIBERATION 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 SEPT 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.

**ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION 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 € 30.000.000,- (TRENTE MILLIONS D'EUROS), sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

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 à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies représente 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 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.

La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

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 – LIBERATION 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 SEPT 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 avec accusé de réception.

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 – REPRESENTATION 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 – INDIVISIBILITE 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 ou non.

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

**ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES 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,
- 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.

**ARTICLE 9 – REPRESENTATION 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 – INDIVISIBILITE 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 ou non.

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 libérée 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.

**ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES 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,
- 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 ASSOCIES**

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 droit 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-propriétaires 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'AGREMENT - NANTISSEMENT****CLAUSE D'AGREMENT**

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.

**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.

**2 – INSCRIPTION AU REGISTRE DES ASSOCIES**

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 droit 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-propriétaires 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'AGREMENT - NANTISSEMENT****CLAUSE D'AGREMENT**

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 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 1<sup>er</sup>) du Code civil, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

#### ARTICLE 14 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 – RESPONSABILITE DE LA SOCIETE

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 SOCIETE

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 (2<sup>ème</sup> arrondissement) 25 rue Louis le Grand, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro B 328 398 706, titulaire de l'agrément n°95-08 délivré le 21 février 1995 par la Commission des Opérations de Bourse ( devenue l'Autorité des Marchés Financiers), 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 SOCIETE 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 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.

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 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, à moins que la société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

#### ARTICLE 14 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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 – RESPONSABILITE DE LA SOCIETE

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 SOCIETE

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 (2<sup>ème</sup> 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 SOCIETE 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, à 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 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 – REMUNERATION DE LA SOCIETE 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, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La rémunération de la société de gestion pour la gestion du patrimoine ne pourra toutefois être inférieure, pendant trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, à € 30.000,- par an, si la collecte est inférieure à € 15.000.000,- et à € 40.000,- par an, si la collecte est supérieure ou égale à € 15.000.000.

La commission de gestion couvre les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, les frais courants de recherche des locataires, de répartition des résultats.

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.

Ces deux rémunérations sont facturées par la société de gestion à la société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

**c) Pour la cession des parts sociales**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- une commission de cession assise sur le montant de la transaction et dont le taux est fixé par l'Assemblée Générale,
- une commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, pour couvrir les frais de dossier en cas de cession de part réalisée directement entre vendeur et acheteur. Cette commission forfaitaire est précisée dans la note d'information. Il en est de même à l'occasion d'une transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

IMMOVALOR GESTION ne reçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.

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

**ARTICLE 18 – REMUNERATION DE LA SOCIETE 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, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 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 de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion de patrimoine, les frais courants de recherche des locataires, de répartition des résultats.

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 sociaux constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes divers,
- 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 de 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 d'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.

Ces trois rémunérations sont facturées par la société de gestion à la société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

**d) Pour la cession des parts sociales**

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion :

- 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.

IMMOVALOR GESTION ne reçoit aucune autre rémunération dans le cadre de ses fonctions de société de gestion.

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 douze associés au plus nommés pour trois exercices.

Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3<sup>ème</sup> exercice.

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.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, 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.

**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 douze associés au plus nommés pour trois exercices.

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

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 des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire, 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, 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.

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 certifiés par le Président, le vice-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 IMMOBILIERE

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 – ASSEMBLEES GENERALES

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.

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 certifiés par le Président, le vice-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 IMMOBILIERE

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 – ASSEMBLEES GENERALES

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 Assemblées Générales des associés sont convoquées par la Société de Gestion. 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 24 – ASSEMBLEE GENERALE 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.

#### ARTICLE 25 – INFORMATION DES ASSOCIES – 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.

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 Assemblées Générales des associés sont convoquées par la Société de Gestion. 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 24 – ASSEMBLEE GENERALE 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 ASSOCIES – 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 3 jours avant 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 2005.

#### 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.

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 3 jours avant 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 REPARTITION DES RESULTATS**

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 adjoint, 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 – ELECTION DE DOMICILE**

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

**ARTICLE 33 – VERSEMENT DE LA PRIME D'EMISSION PAR LES ASSOCIES FONDATEURS**

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

**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.

**ARTICLE 29 – AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

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 adjoint, 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 – ELECTION DE DOMICILE**

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

**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](http://www.immovalor.fr)

Allianz 