



Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT
DISPOSITIF FISCAL SCCELLIER

Rapport Annuel 2013

IMMOVALOR
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	16
Annexe	21
Rapport du Conseil de surveillance	22
Rapports du Commissaire aux comptes	23
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	25
Statuts	27

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Siège social : 87, rue de Richelieu - 75002 Paris

Au capital de 205 282 500 € - 512 758 376 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF n°09-28 du 30 octobre 2009.

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général
Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président

Allianz Vie
Représentée par Mr Christian CUTAYA

Membres

Allianz Banque
Représentée par Monsieur Jacques AUZURET
Monsieur Jean-Pierre AUBRY
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Madame Marie-Dominique BLANC-BERT
Monsieur Christian BOUTHIE
Madame Caroline CARRIERE
Monsieur Pascal LEROUX
Monsieur Georges PUIER

Commissaires aux Comptes :

Titulaire :

- SOCIETE FIDUCIAIRE D'EXPERTISE COMPTABLE ET D'ETUDES ECONOMIQUES PAUL BRUNIER
8, rue Montalivet - 75008 PARIS

Suppléant :

- Monsieur Daniel BUREAU
8, rue Montalivet - 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

2013, une année sans éclat pour le logement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La résistance des prix s'explique par le fait :

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

Les experts s'accordent plutôt sur un scénario de baisse des prix en 2014 dans le cadre d'un atterrissage en douceur. Il est fort probable que le recul de la construction constaté en 2013 se poursuivra en 2014.

L'un des éléments clés de cette évolution sera le niveau des taux d'intérêts. L'année 2013 a été une année qui a connu un niveau des taux de crédit historiquement bas de l'ordre de 3% contre près de 5% à fin 2008.

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

Pour la SCPI Domivalor 4, les données les plus marquantes de 2013 se résument comme suit :

- Au cours de l'exercice 2013, 424 appartements ont été réceptionnés et 324 ont fait l'objet d'une première location. Au total 29 immeubles sur 32 sont livrés.
- Dividende de 18,75 euros/part.

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

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

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

S'agissant de Domivalor 4 : Il n'y a pas de conséquences dans la mesure où Immovalor Gestion a déjà reçu de l'AMF l'agrément de Société de Gestion de Portefeuille. Cet agrément de SGP ne nécessite qu'une mise à niveau actuellement en cours.

2/ Domivalor 4 ayant terminé son programme d'investissement avant le 22 juillet 2013 n'a pas à désigner un dépositaire, teneur de comptes et gardien de la propriété du fonds, en charge du contrôle de la stratégie d'investissement, du respect des ratios réglementaires, du calcul de la valeur des parts et des flux de liquidité, en vue de protéger les intérêts des épargnants,

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

Ces missions de reporting seront réalisées par la société Immovalor Gestion et n'auront aucune conséquence financière pour la SCPI Domivalor 4.

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.

Évolution du capital social

La société a été immatriculée le 29 mai 2009, avec un capital initial de 762 500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est dite fermée depuis le 21 décembre 2010 après clôture de sa quatrième augmentation de capital.

Au total la SCPI est constituée de 164 226 parts, y compris celles des fondateurs.

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 4, 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.

Renumerotation 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.

Rappel : • Capital social 205 282 500 €

- Nombre de parts164 226
- Valeur nominale de la part 1 250 €
- Nombre d'associés 4 733

Évolution du capital

Date d'immatriculation : 29 mai 2009
Nominal de la part : 1 250 €

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€) (1)
2009	74.942.500	89.876.100	59.954	1.752	10.700.848,21	1 500
2010	205.282.500	246.284.100	164.226	4.717	18.706.396,80	1 500
2011	205.282.500	246.284.100	164.226	4.721	-	
2012	205.282.500	246.284.100	164.226	4.733	-	
2013	205.282.500	246.284.100	164.226	4.733	-	

Le patrimoine immobilier

13 immeubles ont été livrés en 2013, s'ajoutant aux 15 déjà livrés précédemment. Il en restait 4 à réceptionner au 31 décembre 2013.

Les 28 immeubles déjà livrés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 187.565.000 € au 31 décembre 2013, soit - 1,74 % par rapport à leur prix de revient frais d'acquisition inclus (et - 0,83 % par rapport

au prix hors frais). On peut constater que la progression de valeur est importante sur les immeubles livrés avant fin 2011 (+ 9,29 %) alors que la valeur des immeubles livrés les années suivantes est inférieure à leur prix de revient - 0,34 % pour ceux réceptionnés en 2012 et - 3,24 % en 2013, ceci tenant à une progression moindre des valeurs ces dernières années.

Situation de l'immeuble	Prix de revient travaux inclus	Frais d'acquisition	Prix de revient total frais inclus	Expertise 2012	Expertise 2013	Expertise 2013/ Expertise 2012	Expertise 2013/ Prix de revient frais inclus %	Expertise 2013/ Prix de revient hors frais %
Immeubles livrés en 2011	21 973 803 €	230 483	22 204 286	24 010 000	24 015 000	0,02	8,15	9,29
Immeubles livrés en 2012	62 009 547 €	488 205	62 497 752	62 900 000	61 800 000	-1,75	-1,12	-0,34
Immeubles livrés en 2013	105 153 221 €	1 040 833	106 194 054	0	101 750 000		-4,18	-3,24
TOTAL DES IMMEUBLES LIVRÉS AU 31/12/2013	189 136 571	1 759 521	190 896 092	86 910 000	187 565 000		-1,74	-0,83

Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

En % du prix de revient

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Paris						
Région Parisienne	49,10 %					
Province	50,90 %					
TOTAL GÉNÉRAL	100,00 %					

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2013

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 Décembre 2012 et 2013

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surfaces en m2	Prix de revient ttc	Travaux réalisés	Montants versés	Montants restant à verser	Frais d'acquisition	Expertise 2012	Expertise 2013
77000 MELUN	28/10/2009	oct 2009	Habitation 2 appart.	124	389 000		389 000	0	0	410 000	405 000
2 impasse du Filoir											
78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/2010	avril 2012	Habitation 26 appart.	1 368	6 100 732		6 100 732	0	0	6 200 000	6 100 000
4 allée Edouard Gignac											
78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/2011	déc 2013	Habitation 62 appart.	3 585	15 516 559		15 206 228	310 331	0	non livré	15 000 000
37 avenue Louis Breguet											
91300 MASSY	15/10/2010	déc 2012	Habitation 39 appart.	2 054	7 614 394		7 538 250	76 144	0	8 400 000	8 200 000
12, rue Marco Polo											
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	08/12/2009	déc 2011	Habitation 19 appart.	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660	0	116 599	8 300 000	8 300 000
25, allée R. Doisneau											
92320 CHATILLON	21/12/2009	déc 2011	Habitation 29 appart.	1 848	7 662 210	5 424	7 667 634	0	0	8 500 000	8 650 000
12 allée Edgar Brandt / 20 rue Voltaire											
92600 ASNIERES	22/12/2009	fév 2012	Habitation 17 appart.	975	4 681 440	6 602	4 688 042	0	80 100	5 200 000	5 200 000
6 allée Berlin Spandau											
92290 CHATENAY MALABRY	31/03/2010	juin 2012	Habitation 18 appart.	1 011	4 284 198		4 284 198	0	52 043	4 900 000	4 800 000
28/34 av. de la Division Leclerc											
92130 ISSY LES MOULINEAUX	26/11/2010	mai 2013	Habitation 29 appart.	1 679	8 942 000		8 852 580	89 420	122 928	non livré	9 500 000
22/24 allée du Puits											
92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	mars 2014	Habitation 30 appart.	1 811	12 039 564		9 631 651	2 407 913	0	non livré	non livré
Zac des Bords de Seine											
92130 ISSY LES MOULINEAUX	04/10/2011	sept 2013	Habitation 16 appart.	1 100	7 409 457		7 261 268	148 189	0	non livré	7 000 000
13/15 rue du Passeur de Boulogne											
92700 COLOMBES	21/11/2011	juil 2013	Habitation 38 appart.	1 939	11 242 720		10 905 438	337 282	153 795	non livré	10 700 000
38, rue Félix Faure											
94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/2011	sept 2013	Habitation 28 appart.	1 656	8 136 492		8 136 492	0	138 126	non livré	8 250 000
31-33, bd du Maréchal Leclerc											
Total région parisienne				20 291	100 667 051	33 401	97 331 173	3 369 279	663 591	41 910 000	92 105 000
06600 ANTIBES	15/06/2011	avril 2013	Habitation 50 appart.	2 434	11 088 935	225 279	11 203 325	110 889	0	non livré	10 950 000
40 2 ^{ème} Avenue											
13002 MARSEILLE	15/12/2009	mars 2011	Habitation 14 appart.	877	3 293 000	4 500	3 297 350	150	45 603	2 800 000	2 760 000
1, rue D'Hozier / 36, rue Fauchier											
13012 MARSEILLE	28/12/2010	nov 2012	Habitation 37 appart.	1 966	7 184 141		7 184 141	0	122 279	6 800 000	6 800 000
7, rue de la Crédence											

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surfaces en m2	Prix de revient ttc	Travaux réalisés	Montants versés	Montants restant à verser	Frais d'acquisition	Expertise 2012	Expertise 2013
13009 MARSEILLE	19/06/2012	fév 2014	Habitation 18 appart.	1 217	4 376 905		3 807 908	568 998	62 836	non livré	non livré
5 rue Victoria Marino											
31200 TOULOUSE	07/04/2011	oct 2012	Habitation 22 appart.	1 394	4 478 220	7 650	4 441 088	44 782	0	4 100 000	3 800 000
9 rue Jacqueline Auriol											
31200 TOULOUSE	14/12/2011	juil 2013	Habitation 47 appart.	2 611	8 295 402		8 046 540	248 862	142 400	non livré	8 100 000
9 rue Françoise Giroud											
33000 BORDEAUX BRUGES	02/02/2011	août 2012	Habitation 30 appart.	1 908	5 858 019	59 800	5 917 819	0	0	5 700 000	5 700 000
52, avenue Périé											
34000 MONTPELLIER	25/11/2010 24/05/2011	avril 2013	Habitation 44 appart.	2 015 294	7 918 356 1 156 218		8 983 828	90 746	134 300 21 200	8 900 000	8 900 000
93, av. du Pont Juvenal											
34000 MONTPELLIER	28/07/2011	mai 2013 sept 2013	Habitation 25 appart.	1 554	5 649 008	26 006	5 505 544	169 470	96 529	non livré	5 250 000
Avenue des Près d' Arènes											
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	déc 2013	Habitation 17 appart.	906	3 609 349		3 501 069	108 280	62 793	non livré	3 450 000
Chemin de Moularès											
44000 NANTES	19/10/2011	avril 2013	Habitation 38 appart.	1 961	7 153 600		7 010 528	143 072	123 263	non livré	6 700 000
2 rue Andrée Cheddid											
59260 LILLE HELLEMES	23/12/2010 29/05/2012	2014	Habitation 61 appart.	3 062	9 320 000 100 000		8 418 000	1 002 000	157 696 2 932	non livré	non livré
73 rue Roger Salengro											
59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/2010	déc 2011	Habitation 24 appart.	1 437	3 948 000	2 009	3 950 009	0	68 280	4 000 000	3 900 000
535 rue Clémenceau											
64100 BAYONNE	22/12/2010 12/10/2011	août 2012	Habitation 40 appart.	2 521	7 940 000 60 000	80 730	8 080 730	0	0	7 600 000	7 200 000
30, allée du Dr Robert Lafon											
67000 STRASBOURG	22/07/2011 01/06/2012	avril 2013 avril 2013	Habitation Habitation 23 appart.	1 159 332	4 236 452 1 213 548	57 500	5 453 000	54 500	0	non livré	4 750 000
4 rue Jacques et René Knecht											
69008 LYON	29/11/2011	déc 13	Habitation 20 appart.	807	3 316 160	1 890	3 218 565	99 485	45 962	non livré	3 000 000
145 et 149, rue Marius Berliet											
69275 DECINES-CHARPIEU	28/06/2011	juin 2013	Habitation 26 appart.	1 603	4 386 164		4 254 579	131 585	75 138	non livré	4 400 000
55, rue Paul Bert											
74100 VILLE LA GRAND	28/04/2011	oct 2012	Habitation 25 appart.	1 364	4 573 192	5 855	4 533 315	45 732	78 284	5 100 000	5 100 000
41, rue des Tournelles											
74100 VILLE LA GRAND	29/03/2012	sept 2013	Habitation 22 appart.	1 315	4 646 700		4 507 299	139 401	79 899	non livré	4 700 000
16-18, rue des Voirons											
Total province				32 737	113 801 370	471 219	111 314 636	2 957 952	1 319 395	45 000 000	95 460 000
TOTAL GÉNÉRAL			936	53 028	214 468 421	504 620	208 645 809	6 327 231,06	1 982 986	86 910 000	187 565 000

Compte tenu des livraisons effectuées et des acomptes versés, il reste à décaisser 6.327.231 € pour la finalisation des réceptions d'immeubles.

Gestion

Au total, 28 immeubles (46.938 m²) sont livrés et commercialisés, soit 88,5 % de la surface du parc acheté.

Au cours du 1^{er} semestre de l'année, 6 immeubles ont été réceptionnés : Strasbourg, Nantes et Antibes livrés en avril, Montpellier (avenue des Près d'Arènes, les 10 villas) et Issy les Moulineaux au « Fort numérique », livrés en mai, et Décines livré le 14 juin 2013 soit un total de 191 appartements dont 9 appartements n'étaient pas loués au 31 décembre 2013.

6 immeubles (Toulouse - avenue de Lombez, Montpellier - 15 appartements de l'avenue des Près d'Arènes), Colombes, Joinville Le Pont, Ville La Grand, et Issy les Moulineaux - Rue du Chemin Vert dans la ZAC des Bords de Seine) ont été réceptionnés au cours du 3^{ème} trimestre soit un total de 151 appartements livrés.

En décembre, votre SCPI a encore réceptionné 82 nouveaux appartements à Vélizy Villacoublay et à Lyon.

Ainsi en 2013, 424 nouveaux appartements ont été livrés dans 13 immeubles ; 324 ont fait l'objet d'une première location. Les délais de première location se rallongent en raison d'une offre importante de logements neufs et malgré les efforts commerciaux déployés.

Globalement, les premières locations effectuées se sont réalisées conformément aux objectifs de loyers espérés lors des décisions d'investissement, avec quelques disparités selon les endroits, dans les délais de location comme dans les loyers.

Ci-dessous le récapitulatif des états de location des immeubles livrés en 2013 :

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Situation au 31/12/2013
166, rue de la Renaissance - Strasbourg	23 appartements	9 avril 2013	22 appartements loués et 1 réservé
Rue de Plaisance - Nantes	38 appartements	26 avril 2013	Entièrement loué
Angle de la 1 ^{ère} et 2 ^{ème} Avenue - Antibes	50 appartements	16 avril 2013	47 appartements loués et 1 réservé
Avenue des Près d'Arènes - Montpellier	10 villas et 15 appartements	6 mai 2013 19 septembre 2013	10 villas et 10 appartements loués et 1 réservé
Rue du Chemin Vert - Issy les Moulineaux	29 appartements	30 mai 2013	24 appartements loués et 2 réservés
55 rue Paul Bert - Décines	26 appartements	14 juin 2013	Entièrement loué
116, avenue de Lombez - Toulouse	47 appartements	1er juillet 2013	Entièrement loué
38, rue Félix Faure - Colombes	38 appartements	25 juillet 2013	37 appartements loués
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc - Joinville Le Pont	28 appartements	6 septembre 2013	21 appartements loués et 1 réservé
16-18, rue des Voirons - Ville la Grand	22 appartements	16 septembre 2013	Entièrement loué
ZAC des Bords de Seine - Issy les Moulineaux	16 appartements	20 septembre 2013	9 appartements loués
37, avenue Louis Breguet - Vélizy Villacoublay	62 appartements	5 décembre 2013	11 appartements loués
145 et 149 rue Marius Berliet - Lyon 8 ^{ème}	20 appartements	10 décembre 2013	Aucun appartement loué

Sur les 936 appartements qui doivent constituer l'ensemble du patrimoine de votre SCPI, 810 appartements sont réceptionnés à fin décembre 2013 et 710 sont désormais loués. 100 appartements sont en cours de première mise en location.

Outre la livraison du dernier bâtiment de la ZAC des Bords de Seine à Issy les Moulineaux, la livraison des 3 derniers immeubles composant le patrimoine de la SCPI est prévue au cours du premier trimestre de l'année 2014. La livraison du programme de Lille - Hellemmes est différée compte tenu d'un retard constaté dans l'achèvement des travaux, à la suite de la défection de l'entreprise générale et du promoteur. Votre société a décidé

de faire jouer la garantie financière d'achèvement (GFA) et a assigné la banque garante, le CIC.

Par ailleurs, elle demande à percevoir les indemnités contractuellement définies, lesquelles devraient être couvertes pour partie par le solde du prix de l'immeuble non encore réglé à ce jour par Immovalor.

Sur le stock d'appartements livrés avant janvier 2013 et dont la première mise en location était terminée au 31 décembre 2012, 56 appartements ont fait l'objet de relocations en 2013, avec des différences notables selon les villes.

Adresse	Date de livraison	en nombre d'appartements		
		total relocation	stocks	taux rotation
MELUN - 2 impasse du Filoir	15/11/2010	0	2	0%
BOULOGNE - 23/25 rue R, Doisneau	21/12/2011	4	19	21%
MARSEILLE - 1/3 rue d'Hozier	01/04/2011	7	14	50%
CHATILLON - allée Edgar Brandt / avenue Voltaire	01/12/2011	6	29	21%
ASNIERES -26/28 rue des Frères Chausson	28/02/2012	7	17	41%
CHATENAY MALABRY - 28/34 av. de la Division Leclerc	28/06/2012	8	18	44%
VOISINS LE BRETONNEUX -32/36 rue H, Boucher	15/04/2012	7	26	27%
LOOS-LEZ-LILLE - rue Clémenceau	22/12/2011	3	24	13%
MONTPELLIER - avenue du Pont Juvenal	08/08/2012	11	44	25%
BORDEAUX BRUGES - le Clos Sainte Quitterie	30/08/2012	3	30	10%
TOTAL		56	284	20%

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 84,81 % en 2013 sur l'ensemble des immeubles livrés. Ce taux est bien sûr fortement impacté par les dates de réception d'immeubles et les délais de première mise en locations effectuée :

	2013
TOF sur immeubles livrés avant le 01/01/2013	91,92%
TOF sur immeubles après le 01/01/2013	68,41%
TOF Domivalor 4	84,81%

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 exceptionnel.

Pour 2013, la dotation est de 227.440,19 €, après reprise de 22.187,60 € au titre des travaux réalisés en 2013. Le coût des travaux s'élève à 227.440,19 €.

En fin 2013, le stock de provisions pour travaux est de 271.204,38 €.

- provision pour créances douteuses : la société de gestion provisionne également les créances impayées sur les locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés en totalité.
Fin 2013, la provision est de 23.067,69 €, après une dotation de 21.623,66 €. Ce montant représente 0,47 % des revenus locatifs.

Exploitation et résultat 2013

Produits :

Si l'on ne tient pas compte des produits exceptionnels liés à l'utilisation de la prime d'émission, la masse des revenus progresse de près de 85 % en 2013 (de 2.559.795 € en 2012 à 4.732.142 € en 2013) et sa répartition entre loyers et produits financiers s'accroît ainsi que détaillé ci-dessous :

En euros	2013	2012	variation en %
Revenus locatifs	4 619 043	1 574 297	193,4%
Produits financiers	113 099	985 498	-88,5%
TOTAL	4 732 142	2 559 795	84,9%

- La hausse des produits immobiliers traduit l'avancement des mises en location mais la masse de ces revenus ne correspond encore qu'à 51 % des loyers potentiels en année pleine à partir de 2015.
- La baisse des produits financiers s'explique par la forte diminution de la trésorerie placée, au fur et à mesure des versements d'acomptes aux différents stades des livraisons, et par la baisse des taux (de 0,83 % à 0,34 % pour l'Euribor 6 mois entre 2012 et 2013).
- Les produits exceptionnels correspondent aux pénalités de retard sur un immeuble livré avec 3 mois de retard par le promoteur.

Charges :

- Les charges immobilières s'élèvent à 521.916,12 € et sont principalement composées de : diverses charges non récupérables auprès des locataires pour 171.921,64 €, de taxes foncières

pour 143.825,35 €, pour 54.899,68 € de primes d'assurance, pour 22.187,60 € de travaux d'entretien et pour 58.842,20 € de dépenses d'expertise, les premières évaluations étant plus coûteuses que les visites annuelles de réévaluation qui les suivent. 70.239,65€ correspondent à des taxes récupérées auprès des locataires.

- Les charges d'exploitation de 910.312,52 € incluent notamment pour 557.563,60 € les honoraires de gestion, et pour 352.748,92 € les frais de première mise en location et de relocations (principalement agents immobiliers) dont le coût progresse de 176.000 € entre 2012 et 2013.

Résultat :

Au total, conformément aux prévisions votre société enregistre en 2013 un bénéfice de 3.091.858,62 €, en hausse de 71,2 %.

Dispositif fiscal Scellier

L'article 31 de la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a instauré le régime « Scellier ».

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif, codifié à l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et/ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-86 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les associés des SCPI qui se sont placés sous ce régime ont bénéficié dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 25 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2009 et 2010. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Conditions de souscription et de cession

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine (1)	210 722 925	1 283,13
Valeur nette des autres actifs	4 171 110	25,40
Valeur comptable	214 894 035	1 308,53
Valeur vénale hors droits hors taxes	209 422 559	1 275,21
Valeur nette des autres actifs	4 171 110	25,40
Valeur de réalisation (2)	213 593 669	1 300,61
Droits	12 984 199	79,06
Commission de souscription (taux : 11,96% TTC)	30 780 001	187,42
Valeur de reconstitution (3)	257 357 869	1 567,10

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

(2) La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2013. Pour les actifs immobiliers, il s'agit de la valeur d'expertise des immeubles livrés et du prix d'acquisition des autres immeubles.

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

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur cessions (en € HT)
2009	0	-	0	NS	-
2010	0	-	8	NS	-
2011	0	-	8	NS	-
2012	3	ns	145	NS	-
2013	2	ns	205	NS	-

Évolution du prix de la part

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en euros)	1 500,00	1 500,00	1 315,13 (3)	1 321,85	1 327,07	1 300,61
Dividende versé au titre de l'année		6,75	10,80	11,34	18,75	
Rentabilité de la part (en %) (1)		0,45	0,82	0,86	1,41	
Report à nouveau cumulé par part (en €) (2)		0,06	0,16	0,37	0,03	

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de réalisation au 1^{er} janvier de la même année.

(2) Avant affectation du résultat

(3) Depuis 2011, la valeur de réalisation remplace le prix de souscription, utilisé pendant la période de constitution du capital.

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.

Cette année encore, le patrimoine livré étant minoritaire par rapport à l'ensemble, les évaluations ont un impact marginal sur la valeur vénale des immeubles, principalement estimée sur la base des valeurs comptables des « immobilisations en cours ».

Affectation du résultat

- Le résultat net de l'exercice 2013, soit.....3.091.858,62 € majoré du report à nouveau de l'exercice4.776,98 €
Donne un bénéfice distribuable de3.096.635,60 €

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

- dividendes déjà versés..... 3.079.237,50 €
- Report à nouveau..... 17.398,10 €
..... 3.096.635,60 €

Les acomptes versés correspondent au montant du dividende annuel. Le revenu annuel mis en distribution au titre de l'exercice 2013 s'élève au total à 18,75 € brut par part.

Perspectives 2014

Dès 2014, sauf décalage important non prévisible à ce jour, les revenus fonciers représenteront plus de 90% de la masse attendue en rythme de croisière.

Il reste 3 immeubles neufs à réceptionner en 2014, dont deux d'entre eux au 1^{er} semestre. La date de réception du dernier, à Lille Hellemmes, n'est pas encore déterminée, mais votre SCPI bénéficie de la garantie d'achèvement. L'activité principale de l'année 2014 sera donc la mise en location du parc livré en 2013 et 2014 ; la masse des loyers attendue, compte tenu des décalages entre les dates de livraison et la réception des premiers loyers, est attendue à un peu plus de 8 millions d'euros malgré la tendance du marché à l'allongement des délais de location et à la baisse des loyers. Les produits financiers seront marginaux.

Dans ces conditions, l'objectif de résultat est supérieur à 5 millions d'euros ; si cet objectif est atteint, il devrait permettre le versement d'un dividende situé entre 30 et 32 €.

Règles de gestion et de contrôle interne

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:

- 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 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.

Emploi des fonds

	Total au 31/12/12	Durant l'année 2013	Total au 31/12/13
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ cessions d'immeubles			
+ Reports à nouveau	61 399	-56 622	4 777
- Prélèvement sur prime d'émission	-31 409 517	2 054	-31 407 463
- achat d'immeubles	-214 468 421		-214 468 421
- travaux immobilisés	-126 495	-378 125	-504 620
- divers			0
= Somme restant à investir	341 066	-432 693	-91 627

État du patrimoine

au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	189 136 570,41	187 565 000,00	83 915 899,13	86 910 000,00
• Immobilisations en cours	21 857 558,77	21 857 558,77	96 232 293,63	96 232 293,63
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-271 204,38		-65 951,79	
TOTAL I	210 722 924,80	209 422 558,77	180 082 240,97	183 142 293,63
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	33 395,71	33 395,71	16 059,81	16 059,81
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	95 329,51	95 329,51	17 423,24	17 423,24
• Autres créances	547 453,86	547 453,86	49 755,97	49 755,97
• Provisions pour dépréciation des créances	-23 067,69	-23 067,69	-1 444,03	-1 444,03
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme	4 073 000,00	4 073 000,00	26 000 000,00	26 000 000,00
• Autres disponibilités	3 754 797,81	3 754 797,81	12 568 512,03	12 568 512,03
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-575 342,50	-575 342,50	-229 446,00	-229 446,00
• Dettes d'exploitation	-2 627 946,04	-2 627 946,04	-3 010 495,07	-3 010 495,07
• Dettes diverses	-1 106 510,77	-1 106 510,77	-613 246,61	-613 246,61
TOTAL II	4 171 109,89	4 171 109,89	34 797 119,34	34 797 119,34
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	214 894 034,69		214 879 360,31	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		213 593 668,66		217 939 412,97

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} 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
CAPITAL				
Capital souscrit	205 282 500,00			205 282 500,00
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	41 001 600,00			41 001 600,00
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission	-31 409 516,67		2 053,26	-31 407 463,41
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	61 399,34	-56 622,36		4 776,98
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 805 700,48	-1 805 700,48	3 091 858,62	3 091 858,62
Acomptes sur distribution	-1 862 322,84	1 862 322,84	-3 079 237,50	-3 079 237,50
TOTAL GÉNÉRAL	214 879 360,31	-	14 674,38	214 894 034,69

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

Produits (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		4 619 043,34		1 574 296,99
• Loyers	4 548 803,69		1 561 604,77	
• Charges facturées	70 239,65		12 692,22	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		22 187,60		16 907,24
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour travaux d'entretien	22 187,60		16 907,24	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		113 099,17		985 498,30
Produits financiers	113 099,17		985 498,30	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		55 770,55		269 585,74
Produits exceptionnels	55 770,55		269 585,74	
TOTAL DES PRODUITS		4 810 100,66		2 846 288,27
TOTAL GÉNÉRAL		4 810 100,66		2 846 288,27

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Charges

Charges (Hors Taxes)	2013		2012	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		521 916,12		184 867,15
Charges ayant leur contrepartie en produits	70 239,65		12 692,22	
Travaux d'entretien	22 187,60		16 907,24	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	429 488,87		155 267,69	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		1 198 169,36		612 652,56
Diverses charges d'exploitation	910 312,52		492 828,08	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	21 623,66		493,70	
• Provisions pour travaux				
• Provisions pour travaux d'entretien	227 440,19		78 080,24	
Autres charges	38 792,99		41 250,54	
CHARGES FINANCIÈRES		209,82		31,50
Charges financières diverses	209,82		31,50	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-2 053,26		243 036,58
Charges exceptionnelles de frais d'acquisition	2 053,26		243 036,58	
TOTAL DES CHARGES		1 718 242,04		1 040 587,79
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		3 091 858,62		1 805 700,48
TOTAL GÉNÉRAL		4 810 100,66		2 846 288,27

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2013

	2013		2012	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	188 631 950,84	187 565 000,00	83 915 899,13	86 910 000,00
TOTAL	188 631 950,84	187 565 000,00	83 915 899,13	86 910 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	26 341 089,83	non livrées	130 679 015,85	non livrées
TOTAL	26 341 089,83	0,00	130 679 015,85	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	214 973 040,67	187 565 000,00	214 594 914,98	86 910 000,00

Évolution par part des résultats financiers

	2010		2011		2012		2013	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes	0,06	1,28 %	0,56	4,21 %	9,51	61,31 %	27,70	97,57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,86	98,72 %	12,64	95,77 %	6,00	38,69 %	0,69	2,43 %
Produits divers		0,00 %	0,00	0,02 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL revenus	4,92	100,00 %	13,19	100,00 %	15,51	100,00 %	28,39	100,00 %
CHARGES (1)								
Commission de gestion	0,59	11,94 %	1,58	11,96 %	1,85	11,96 %	3,40	11,96 %
Autres frais de gestion	0,36	7,23 %	0,52	3,93 %	1,40	9,01 %	2,38	8,40 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00 %	0,00	0,01 %	0,10	0,66 %	0,14	0,48 %
Charges locatives non récupérées	0,01	0,12 %	0,06	0,48 %	0,95	6,10 %	2,62	9,21 %
Sous-total charges externes	0,95	19,29 %	2,16	16,38 %	4,30	27,73 %	8,53	30,05 %
Amortissements nets								
- patrimoine		-		-		-		-
Produits exceptionnels	118,01	2399,00 %	5,07	38,44 %	1,64	10,58 %	0,34	1,20 %
Charges exceptionnelles	117,95	2397,83 %	5,06	38,33 %	1,48	9,54 %	-0,01	-0,04 %
Charges financières		0,00 %		0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes (2)								
- pour travaux		0,00 %	0,03	0,20 %	0,37	2,40 %	1,25	4,40 %
- autres		0,00 %	0,01	0,04 %	0,00	0,02 %	0,13	0,46 %
Sous-total charges internes	- 0,06	- 1,17 %	0,02	0,13 %	0,21	1,38 %	1,03	3,63 %
TOTAL charges	0,89	18,12 %	2,18	16,51 %	4,51	29,11 %	9,56	33,68 %
RÉSULTAT COURANT	4,03	81,88 %	11,01	83,49 %	11,00	70,89 %	18,83	66,32 %
Variation report à nouveau	0,10	1,98 %	0,21	1,63 %	- 0,34	- 2,22 %	0,08	0,27 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	3,93	79,90 %	10,80	81,86 %	11,34	73,12 %	18,75	66,05 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire			7,26	55,03 %	9,90	63,83 %	18,51	65,21 %

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

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

État du patrimoine

- *Immobilisations* : 210.722.924,80 € ; ce sont les montants déjà décaissés dans le cadre des acquisitions en état final d'achèvement ; elles sont constituées par :
 - Constructions achevées pour 189.136.570,41 €
 - Immobilisation en cours : 21.857.558,77 €
- *Provisions pour grosses réparations* : 271.204,38 € ; provision constituée par une dotation égale à 5 % des loyers facturés nets de reprises.
- *Immobilisations financières* : 33.395,71 €, avances versées aux syndicats.
- *Créances locataires* : 95.329,51 € ; loyers dus par les locataires dont 23.067,69 € provisionnés. Les provisions sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement.
- *Autres Créances* : 547.453,86 € ; montant dû par les mandataires extérieurs et réglé début janvier 2014.
- *Placements* : 4.073.000,00 € ; dépôts bancaires ou certificats de dépôt à échéances échelonnées sur une période d'un à trois mois.
- *Autres disponibilités* : 3.754.797,81 € ; trésorerie sur les comptes bancaires de la société ouverts dans des établissements financiers.
- *Dettes financières* : 575.342,50 € ; dépôts de garantie reçus des locataires.
- *Dettes d'exploitation* : 2.627.946,04 € ; dettes envers des fournisseurs d'exploitations et d'immobilisations (essentiellement d'immobilisations en cours)
- *Dettes diverses* : 1.106.510,77 € ; correspondant aux acomptes sur dividendes du 4^{ème} trimestre 2013 versés en février 2014 pour 1.076.499,60 € et aux dividendes n'ayant encore pu être versés à leurs bénéficiaires pour 30.011,17 €.

Compte de résultat

Produits

- *Produits de l'activité immobilière* : loyers facturés en 2013 pour 4.548.803,69 € et charges refacturées aux locataires pour 70.239,65 €.
- *Provisions pour travaux d'entretien* : 22.187,60 € ; reprise correspondant aux travaux effectivement réalisés durant l'exercice.
- *Produits financiers* : 113.099,17 € ; intérêts perçus sur la trésorerie placée en banque sous forme de comptes à terme ou de certificats de dépôt.
- *Produits exceptionnels* : 55.770,55 € ; indemnités perçues sur un immeuble livré en retard.

Charges

- *Charges immobilières* :
 - Charges ayant leur contrepartie en produits : 70.239,65 € de refacturation de la taxe ordures ménagères.
 - Travaux d'entretien : 22.187,60 €.
 - Autres charges immobilières : 429.488,87 € dont
 - 54.899,68 € d'assurances,
 - 58.842,20 € d'honoraires d'expertises,
 - 143.825,35 € de taxes foncières et
 - 171.921,64 € d'autres charges non récupérées auprès des locataires.
- *Diverses charges d'exploitation* : 910.312,52 € dont
 - 544.036,93 € d'honoraires de gestion sur produits immobiliers,
 - 13.526,67 € d'honoraires de gestion sur produits financiers et
 - 352.748,92 € de frais de mise en location.
- *Dotation aux provisions d'exploitation* : 21.623,66 € pour créances douteuses et 227.440,19 € pour travaux d'entretien.
- *Autres charges* : 38.792,99 € dont :
 - rapports annuels (9.192,82 €),
 - commissaires aux comptes (13.206,23 €),
 - frais de publicité légale (911,54 €),
 - cotisation AMF (1.745,82 €),
 - cotisation ASPIM (6.200,00 €),
 - frais postaux (4.321,65 €) et
 - divers (3.214,93 €).
- *Charges exceptionnelles de frais d'acquisition d'immeubles* :
 - 2.053,26 €, ajustement sur frais d'acquisitions.
 NB : les produits sont hors taxes et les charges sont toutes taxes comprises, la TVA n'étant pas récupérable.

Engagement hors bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentent des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 214.468.420,67 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il restait au 31 décembre 2013 à déboursier une somme de 6.327.231,06 € en 2014.

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.

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.

Rapport sur l'activité de l'exercice

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ce document.

L'année 2013 a été consacrée à la réception de 13 nouveaux immeubles, à l'achèvement de la location des appartements livrés en 2012 et à la mise en location de ceux pris en charge en 2013.

Nous notons que les délais de livraison sont en moyenne respectés ; quand ils ne le sont pas les pénalités perçues couvrent les loyers perdus. Par ailleurs les délais de mise en location après livraison restent satisfaisants mais ont tendance à s'allonger dans le contexte économique morose actuel. Nous constatons que notre gestionnaire poursuit l'effort soutenu de commercialisation déjà bien avancé.

Nous avons pris connaissance du retard de livraison de l'immeuble de Lille Hellemmes et encourageons Immovalor Gestion dans ses efforts pour régler ce dossier au mieux des intérêts financiers de votre SCPI.

Nous notons que les résultats de 2013 ont progressé comme prévu et permettent la distribution d'un dividende de 18,75€/part ; nous prenons note de l'objectif de 30€/part pour le prochain dividende.

Enfin, nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

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 4, appelée à statuer 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. Votre SCPI n'a pas à désigner un dépositaire, son programme d'investissement étant terminé depuis juin 2012.

• 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- Une modification de certaines règles de fonctionnement des SCPI, détaillées dans le rapport de la société de gestion, dont certaines impliquent notamment une mise à jour des statuts :

- L'élargissement de l'objet social à l'acquisition d'immobilier indirect et à la réalisation d'opérations de promotion immobilière,
- La possibilité de céder des actifs dans des délais plus courts et sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale,
- La possibilité de procéder à tous types de travaux (n'implique pas de modification statutaire),
- L'extension à 5 ans de la durée du mandat des « experts externes en évaluation » du patrimoine immobilier,
- L'exigence de porter à la connaissance des associés toutes les commissions perçues par la société de gestion, ce qui conduit à l'affichage d'une commission d'arbitrage : Domivalor 4 propose de fixer à 2 % HT maximum 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.

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

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

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

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

Fait à Paris, le 7 avril 2014
Le Président du Conseil de Surveillance
Allianz Vie
Représentée par Mr Christian CUTAYA

Rapport général du commissaire aux comptes

Aux Associés,

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

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. DOMIVALOR 4, 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 votre Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société FONCIER EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé 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 les éléments suivants :

Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans l'Annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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 sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel 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.

Paris, le 11 Avril 2014
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
SOCIETE FIDUCIAIRE D'EXPERTISE COMPTABLE
ET D'ETUDES ECONOMIQUES PAUL BRUNIER
(S.F.P.B.)
Hervé LE TOHIC

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Aux Associés,

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 selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

L'article 18 des statuts de votre Société a fixé la rémunération de la société de gestion, IMMOVALOR GESTION, à savoir :

- Commission de gestion : 10 % H.T. maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. A ce titre, la charge de l'exercice 2013 s'élève à 557 563,60 € TTC dont 186 636,63 € versés à des gérants extérieurs.

Paris, le 11 Avril 2014
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
SOCIETE FIDUCIAIRE D'EXPERTISE COMPTABLE
ET D'ETUDES ECONOMIQUES PAUL BRUNIER
(S.F.P.B.)
Hervé LE TOHIC

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Résolutions à caractère ordinaire :

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 3.091.858,62 €.

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 3.091.858,62 €
Qui, augmenté d'un report
à nouveau bénéficiaire antérieur de..... 4.776,98 €
Donne un résultat distribuable de 3.096.635,60 €
Affecté de la manière suivante :
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés)
à concurrence de 3.079.237,50 €
Au report à nouveau, à concurrence de..... 17.398,10 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2013, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.308,53 € 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 1.300,61 € 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 1.567,10 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 19 des statuts, et ce jusqu'à nouvel ordre, de fixer à 10.000 euros, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

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 4)

DOMIVALOR 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 205 282 500 €
Siège social : 87, rue de Richelieu –75002 Paris
512 758 376 RCS PARIS

STATUTS

ARTICLE 1^{er} – FORME

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

ARTICLE 2 – OBJET

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

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : « DOMIVALOR 4 »

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 IMMOVALOR GESTION	604 parts, soit...	755 000 € - N°1 à 604
à la société AGF	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 ALLIANZ GLOBAL INVESTORS FRANCE	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 ALLIANZ BANQUE	1 part, soit...	1 250 € - N° 609
à la société ARCALIS	1 part, soit...	1 250 € - N° 610
Soit, au TOTAL	610 parts pour...	762 500 €

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

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

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 14 août 2009, la société de gestion a constaté qu'au 14 août 2009, le capital social de la société a été augmenté de 7.753.750 € (sept millions sept cent cinquante trois mille sept cent cinquante euros) par création de 6.203 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

DOMIVALOR 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 205 282 500 €
Siège social : 87, rue de Richelieu –75002 Paris
512 758 376 RCS PARIS

STATUTS

ARTICLE 1^{er} – FORME

La société est une Société Civile faisant -offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-80 et suivants, par les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce, 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 : « DOMIVALOR4 »

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

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

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

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

ARTICLE 5 – DURÉE

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

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

ARTICLE 6 – CAPITAL SOCIAL

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 21 octobre 2009, la société de gestion a constaté qu'au 21 octobre 2009, le capital social de la société a été augmenté de 16.938.750 € (seize millions neuf cent trente huit mille sept cent cinquante euros) par création de 13.587 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 4 août 2010, la société de gestion a constaté qu'au 3 août 2010, le capital social de la société a été augmenté de 101.791.250 € (cent un millions sept cent quatre vingt onze mille deux cent cinquante euros) par création de 81.433 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Suivant acte sous seing privé de la société de gestion en date du 3 février 2011, la société de gestion a constaté qu'au 21 décembre 2010, le capital social de la société a été augmenté de 77.991.250 € (soixante dix sept millions neuf cent quatre vingt onze mille deux cent cinquante euros) par création de 62 393 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Le capital social de la société ressort à 205.282.500 € (deux cent cinq millions deux cent quatre deux mille cinq cent euros) divisé en 164.226 parts de 1.250 € 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 325.000.000 € (TROIS CENT VINGT CINQ 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 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).

Le capital social de la société ressort à 205.282.500 € (deux cent cinq millions deux cent quatre deux mille cinq cent euros) divisé en 164.226 (cent soixante quatre mille deux cent vingt six) 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 325.000.000 € (TROIS CENT VINGT CINQ 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 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.

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

Les décisions ne sont pas motivées.

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

ARTICLE 9 – 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.

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

La société DOMIVALOR 4 faisant bénéficier ses Associés d'un dispositif fiscal institué par la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008, dite loi « Scellier », la réduction d'impôt organisée par ce dispositif n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembre ; toutefois aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit s'engage à respecter les engagements prévus dans le cadre de ce dispositif, pour la période restant à courir à la date du décès.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS 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.

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.

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.

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

A défaut de convention contraire entre les nus-propriétaires 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-propriétaire a le droit de participer à toutes les assemblées générales.

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

La société DOMIVALOR 4 faisant bénéficier ses Associés d'un dispositif fiscal institué par la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008, dite loi « Scellier », la réduction d'impôt organisée par ce dispositif n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembre ; toutefois aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit s'engage à respecter les engagements prévus dans le cadre de ce dispositif, pour la période restant à courir à la date du décès.

ARTICLE 11 – DROITS ET OBLIGATIONS 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 droits et conjoint doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte notarié ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

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

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

ARTICLE 13 – CLAUSE D'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.

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 droits de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 – CLAUSE D'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.

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 1er) 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^{ème} arrondissement) 25 rue Louis le Grand, immatriculée au R.C.S. de Paris sous le numéro B 328 398 706, titulaire de l'agrément de société de gestion de portefeuille délivré par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000035 le 26 juin 2007, est désignée comme première société de gestion pour une durée indéterminée.

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

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

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

ARTICLE 17 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA 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.

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, 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^{ème} 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, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11,96% TTC au taux de TVA de 19,60% actuellement en vigueur). Cette rémunération ne pourra toutefois pas être inférieure, pendant trois ans à compter du 1^{er} juillet 2009, à 30.000 € HT par an si la collecte est inférieure à 15.000.000 €, et à 40.000 € HT par an, si la collecte est supérieure ou égale à 15.000.000 € étant entendu que ce montant minimum ne pourra être prélevé qu'à hauteur du résultat de la SCPI avant ce prélèvement.

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

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

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

c) Pour la cession des parts sociales

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes (soit 5,98 % TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait dont le montant est prévu dans la notice d'information est à la charge de l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 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, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

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

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

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

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % HT) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € HT est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

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

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

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2 – Le Conseil de Surveillance est composé de sept associés au moins et de douze associés au plus nommés pour trois exercices.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 prédécesseur.

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

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 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 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.

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

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

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

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

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement 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 23 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 24 – 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.

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 ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 24 – 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 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 2009.

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.

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.

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 € 160,00 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.

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.

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