

SCPI DOMIVALOR

NOTE D'INFORMATION

AVERTISSEMENT DE L'AMF

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type "Robien", vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre IV paragraphe D, régime fiscal des associés, de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeuble acquis par la SCPI la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 du point B de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre V La Société, paragraphe A de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

- A – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS
- B – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI
 - 1. INVESTISSEMENTS PROJETES
 - 2. AMORTISSEMENT DE LA SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE LA SCPI
 - 3. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES
 - 4. CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSTIF
- C – CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS
- D – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- A – MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
 - 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION
 - 2. MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS
- B – PARTS SOCIALES
 - 1. VALEUR NOMINALE
 - 2. FORME DES PARTS
- C – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION
- D – NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE – CLAUSE D'AGREMENT
 - 1. MINIMUM DE SOUSCRIPTION
 - 2. CLAUSE D'AGREMENT
- E – LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT
- F – DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC
 - 1. MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL
 - 2. PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART
 - 3. JOUISSANCE DES PARTS
 - 4. PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL
 - 5. MONTANT DE SOUSCRIPTION A RECUEILLIR
 - 6. GARANTIE BANCAIRE – CONDITIONS DE MISE EN JEU

CHAPITRE II

MODALITES DE SORTIE

- A – DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS
 - 1. REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION
 - 2. CESSION DE GRE A GRE
 - 3. CLAUSE D'AGREMENT
 - 4. EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE
 - 5. FRAIS – DROITS D'ENREGISTREMENT – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

B – REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

- 1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – MODALITES PRATIQUES
- 2. COUVERTURE DES ORDRES – DELAI DE VERSEMENT DES FONDS
- 3. EXECUTION
- 4. BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

CHAPITRE III

FRAIS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

- A – LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL
- B – GESTION DU PATRIMOINE
- C – CESSION DES PARTS SOCIALES

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- A – REGIME DES ASSEMBLEES
- B – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX
 - 1. REPARTITION DES BENEFICES – ACOMPTES TRIMESTRIELS
 - 2. PROVISION POUR GROS TRAVAUX
- C – DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES
 - 1. LES CONVENTIONS PARTICULIERES
 - 2. DEMARCHAGE ET PUBLICITE
- D – REGIME FISCAL
 - 1. REVENUS
 - 2. PLUS-VALUE DE CESSION
 - 3. PRELEVEMENTS DIVERS
- E – MODALITES D'INFORMATION
 - 1. LE RAPPORT ANNUEL
 - 2. LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

CHAPITRE V

ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

- A – LA SOCIETE
- B – ADMINISTRATION – SOCIETE DE GESTION NOMMEE
- C – CONSEIL DE SURVEILLANCE
- D – COMMISSAIRES AUX COMPTES
- E – EXPERT IMMOBILIER
- F – INFORMATION
- G – PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

INTRODUCTION

A - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Le fondateur de la société est le Groupe AGF, qui développe déjà, à travers une filiale spécialisée du groupe, IMMOVALOR GESTION, société agréée par la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers), un ensemble de SCPI représentant une valeur d'actif de 400 millions d'Euros au 1^{er} janvier 2003.

B – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Le Groupe AGF, à travers la SCPI DOMIVALOR, souhaite permettre à sa clientèle de bénéficier des dispositions nouvelles offertes par la loi dite "de Robien" (article 91-D de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme et l'habitat – décret 2003-1219 du 19 décembre 2003).

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 31 bis du Code Général des Impôts, permet, sous réserve que certaines conditions soient réunies, d'amortir partiellement le montant des souscriptions en numéraire de parts de SCPI.

La conséquence de cette nouvelle disposition est donc la déductibilité des revenus fonciers d'une fraction significative de la valeur de la souscription.

Corrélativement, la déduction forfaitaire pratiquée au niveau de la société est ramenée de 14 % à 6 % pendant la période durant laquelle l'amortissement est pratiqué par les associés et aucune déduction au titre de l'amortissement ne pourra être pratiquée par la société.

Cet amortissement, dont la base correspond à 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable, porte en principe sur 50 % de ladite souscription, sur une durée totale de 9 ans, à raison de 8 % par an au titre des cinq premières années et de 2,5 % pendant les quatre années suivantes (avec possibilité de proroger le dispositif sur option, par périodes triennales, dans la limite de six années, ce qui porte l'amortissement total à 57,5 % ou à 65 %).

Compte-tenu de ce qui précède, les revenus fonciers encaissés pendant 9 ans (12 ou 15 ans) sont donc exonérés d'impôt à hauteur de 50 % (57,5 % ou 65 %) du montant presque total de la souscription.

1 - INVESTISSEMENTS PROJETES

La SCPI DOMIVALOR se propose de réaliser des investissements en immeubles ou fractions d'immeubles urbains neufs ou assimilés, situés en France, dont l'acquisition sera postérieure au 3 avril 2003.

La société de gestion n'exclut pas complètement d'acquérir :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation), situations également éligibles au titre du dispositif en objet, mais pour autant seulement qu'une opportunité particulièrement attractive se présente dans ce cadre.

Si le montant maximal de collecte envisagé est atteint, la société de gestion a l'intention de constituer un patrimoine composé d'une pluralité d'immeubles afin de réaliser une saine répartition des risques locatifs.

Il est probable que la situation du marché immobilier conduira la société à procéder de façon principale à des acquisitions en état futur d'achèvement.

Il est précisé que 95 % de la souscription servira à financer les investissements susvisés et que la société s'engage à investir le produit des souscriptions dans les 18 mois qui suivront la clôture de chaque souscription.

La SCPI DOMIVALOR s'engagera, conformément à ce que prévoit le dispositif, à louer non meublé pendant neuf années à compter de l'achèvement ou de l'acquisition, si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

Les locataires devront y fixer leur résidence principale et les loyers ne devront pas dépasser les limites fixées par décret.

Il est précisé que les plafonds de loyer prévus par ce dispositif sont comparables aux loyers du secteur libre et qu'aucune condition de ressource des locataires n'est exigée.

Compte-tenu de ces éléments, le rendement locatif sera très légèrement inférieur au marché immobilier pour ce type de produit mais il convient de souligner que le véritable attrait du placement s'appréciera en prenant également et principalement en compte le paramètre fiscal.

La politique d'investissement de DOMIVALOR aura, en conséquence, pour effet de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du dispositif "de Robien" et d'amortir partiellement le montant de leur souscription.

Les caractéristiques de ce dispositif sont développées ci-après au chapitre IV – D – REGIME FISCAL, mais peuvent être résumées comme suit.

2 - AMORTISSEMENT DE LA SOUSCRIPTION AU CAPITAL DE LA SCPI

Personnes concernées

La déduction au titre de l'amortissement est applicable aux associés personnes physiques qui réalisent un investissement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ce qui exclut du bénéfice de la mesure, les parts figurant à l'actif de toute société ou entreprise individuelle.

Elle n'est pas applicable en cas de démembrement des parts, mais reste possible si les parts sont souscrites par des co-indivisaires.

Montant et point de départ de la déduction

La déduction au titre de l'amortissement des souscriptions vient en diminution de la quote-part de revenu revenant à l'associé, soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

La déduction au titre de l'amortissement est égale :

- à 8 % pour les cinq premières années,

- et à 2,5 % pour les quatre années suivantes,

de 95 % du montant de la souscription effectivement versée.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Par la suite, tant que la condition de loyer reste remplie, l'associé peut, sur option, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, continuer à bénéficier de l'amortissement au taux de 2,5 %.

Toutefois et au cas présent les fondateurs ont décidé de limiter à 13 ans la durée de vie de la SCPI et la plupart des associés ne pourront en conséquence pas renouveler l'option pour une nouvelle période de trois ans.

Les possibilités d'amortissement ne seront pas totalement épuisées au bout de 13 ans mais les quotités d'amortissement les plus significatives ayant été utilisées au titre des 9 premières années, il a semblé aux fondateurs qu'il était plus intéressant pour les associés, de retrouver la liquidité de leur investissement au bout de treize ans et au fur et à mesure de la cession des immeubles pendant la période de liquidation, plutôt que de bénéficier du reliquat d'amortissement restant à pratiquer au taux de 2,5 % l'an.

Toutefois, une assemblée générale extraordinaire des associés pourrait, au bout de 13 années, décider de proroger la durée de vie de la société si la conjoncture économique apparaissait plus favorable à cette solution. Dans cette hypothèse, les associés pourraient, sur option, proroger le régime de l'amortissement des souscriptions au taux de 2,5 % par période triennale.

3 - ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI étant tenus (sauf exception) de conserver leurs parts pendant une durée de neuf ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés au moyen de chaque souscription, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée d'application du dispositif.

Compte-tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement des immeubles, l'associé sera tenu de conserver ses parts au-delà de la période de neuf ans au cours de laquelle il bénéficiera de l'avantage fiscal.

Si l'associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage dont il a bénéficié sera remis en cause.

4 - CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF

Le dispositif fiscal qui sous-tend la SCPI DOMIVALOR, a au regard de la réglementation, un caractère optionnel.

Toutefois et compte-tenu du fait que la vocation de cette SCPI est de s'appuyer effectivement sur l'ensemble des dispositions spécifiques édictées et compte-tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible.

Ce caractère obligatoire est, en outre, matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

Du fait des caractéristiques propres de la SCPI, la société de gestion attire l'attention du souscripteur sur le fait que l'investissement proposé est un placement à long terme.

Plus particulièrement, elle rappelle aux souscripteurs que le régime fiscal énoncé ci-dessus est lié à l'obligation de conserver les parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la mise en location du dernier des immeubles appartenant à la SCPI acquis au moyen de la souscription concernée, sous peine de réintégration des amortissements déduits.

C - CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 18 décembre 2003 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de € 762.500,- représentant le montant nominal du capital social, se composant de 610 parts de € 1.250,- de nominale chacune, est réparti entre les associés fondateurs de la manière suivante :

- à la société AGF VIE	604 parts,	soit...	€ 755.000,-
- à la société AGF HOLDING	1 part,	soit...	€ 1.250,-
- à la société AGF I.A.R.T	1 part,	soit...	€ 1.250,-
- à la société COPARC	1 part,	soit...	€ 1.250,-
- à la société COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE	1 part,	soit...	€ 1.250,-
- à la société BANQUE AGF	1 part,	soit...	€ 1.250,-
- à la société ARCALIS	1 part,	soit...	€ 1.250,-
Soit, au TOTAL :	610 parts	pour...	€ 762.500,-

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de € 160,- par part sociale, soit une prime d'émission globale de € 97.600,-.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à € 30.000.000,-

D – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-55 du Code Monétaire et Financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société DOMIVALOR 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.

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- un bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

2 - MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription.

B – PARTS SOCIALES

1 - VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est à € 1.250,-.

2 - FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

C – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle. Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés.

Le prix de souscription de la part, figurant sur chaque bulletin de souscription, est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramené à une part, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F.). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription.

D – NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE - CLAUSE D'AGREMENT

1 - MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 5 parts. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

MINIMUM STATUTAIRE : 5 PARTS

MINIMUM CONSEILLE : 10 PARTS

2 - CLAUSE D'AGREMENT

Les souscriptions d'un montant supérieur à € 760.000,- (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, devront être soumises à l'agrément de la société de gestion par lettre recommandée. Sous le délai de deux mois suivant celui de la réception de cette lettre recommandée, la société de gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée. Les décisions ne sont pas motivées.

E – LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la société de gestion, à PARIS (2^{ème} arrondissement) 25 rue Louis Le Grand, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements des sociétés BANQUE AGF et W FINANCE, et plus généralement du groupe AGF.

F – DETAIL DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION

OUVERTE AU PUBLIC

1 - MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de € 762.500,- à € 6.762.500,-, se fera pour un montant de € 6.000.000,-, représentant 4.800 parts nouvelles, majoré d'une prime d'émission.

2 - PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Le prix de souscription d'une part est fixé à € 1.500,- (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

- Valeur nominale :	€ 1.250,-
- Prime d'émission :	€ 250,-
TOTAL	€ 1.500,-

La commission de souscription incluse de € 179,40 TTC par part, sera versée par la SCPI à la société de gestion.

3 - JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites un mois donné portent jouissance le premier jour du mois suivant.

Le délai est compté à partir du jour de réception du bulletin de souscription par la société.

4 - PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Date d'ouverture de la première augmentation de capital : 8 mars 2004.

Date de clôture : 31 décembre 2004, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

5 - MONTANT DE SOUSCRIPTION À RECUEILLIR

Si à la date de la clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital pourra être limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

A l'inverse et en cas de succès de l'augmentation de capital, il sera alors possible, avant la date de clôture prévue de majorer le montant de l'augmentation.

6 - SOUSCRIPTION INFÉRIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMAL – GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L 214-54 du Code Monétaire et Financier, le capital maximal fixé par les statuts, soit € 30.000.000,-, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % (QUINZE POUR CENT) soit € 4.500.000,- dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le 1^{er} mars 2005.

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

Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers couvrant un montant de € 5.400.000,- (15 % du capital maximum statutaire, majoré de la prime d'émission) a été mise en place. Elle a été délivrée le 4 février 2004 par le CREDIT LYONNAIS – 20 rue Treilhارد – 75008 Paris.

CHAPITRE II

MODALITES DE SORTIE

A – DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La société ne garantit pas la revente des parts.

1 - REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de € 80,- HT soit € 95,68 TTC (au taux de TVA de 19,6% actuellement en vigueur).

2 - CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

3 - CLAUSE D'AGREMENT

- La cession des parts à un acquéreur déjà associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant. La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, résulte soit d'une notification de l'enregistrement de la cession, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception par la société de gestion, d'un exemplaire de l'acte de cession adressé par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion a l'obligation de faire acquérir les parts par un autre cessionnaire qu'elle agréée dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément.

4 - EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre 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.

5 - FRAIS

DROIT D'ENREGISTREMENT

Un droit d'enregistrement de 4,80 % du prix de cession est actuellement exigible à la charge du cessionnaire.

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

- La commission de cession des parts revenant à la Société de Gestion 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.
- la commission de transfert à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées, est fixé à € 80,- hors taxes (soit € 95,68 TTC au taux de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur).

Cette commission est applicable lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur.

Il en est de même en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

B – REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

1 - REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – MODALITES PRATIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-59 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute souscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Il ne peut être fixé de durée de validité à un ordre de vente. En revanche, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site www.immovalor.fr ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

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

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.

MODALITES PRATIQUES

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant disponibles sur le site internet susvisé.

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant et doivent mentionner le prix d'acquisition qui servira de base au calcul de la plus-value éventuelle.

2 - COUVERTURE DES ORDRES – DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

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.

3 - EXECUTION

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

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

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site www.immovalor.fr ou sur la ligne téléphonique 01.55.27.17.49.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés, les transactions ainsi effectuées.

Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

La société de gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 8 et 15 jours calendaires et que sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un mois.

4 - BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code Monétaire et Financier.

CHAPITRE III

FRAIS – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

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 du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse (soit 11,96 % TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur)

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

B - POUR LA GESTION DU PATRIMOINE

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, celle de la société civile, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 11.96% TTC au taux de TVA de 19.60% actuellement en vigueur)

La rémunération de la société de gestion pour la gestion du patrimoine ne pourra toutefois être inférieure, pendant trois ans à compter du 1^{er} janvier 2005, à € 30.000,- par an, si la collecte est inférieure à € 15.000.000,- et à € 40.000,- par an, si la collecte est supérieure ou égale à € 15.000.000,.

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

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

- rémunération des membres du conseil de surveillance,
- honoraires des commissaires aux comptes,
- 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, non récupérables sur les locataires,
- honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- frais exceptionnels de recherche des locataires.

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

3 - POUR LA CESSION DES PARTS SOCIALES

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la société de gestion, les commissions mentionnées au point 5 du paragraphe A du chapitre II ci-avant.

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

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

A – REGIME DES ASSEMBLEES

CONVOCATION

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunies au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

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

- par le Conseil de Surveillance,
- par un des Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par une lettre ordinaire adressée à chacun d'eux.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

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 à la date de l'assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent 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 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la 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 :

- 4,00 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 Euros et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

PARTICIPATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales ou d'y être représentés par un autre associé de leur choix, ou de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire.

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

DROIT DE VOTE

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

QUORUM

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés, présents, représentés ou votant par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une assemblée générale ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des assemblées générales réunies sur deuxième convocation.

MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance.

CONSULTATION ECRITE

La société de gestion peut consulter les associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

B – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

1 - REPARTITION DES BENEFICES - ACOMPTES TRIMESTRIELS

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 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.

Ainsi que dispose l'article L 214-73 du Code Monétaire et Financier :

“L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, “lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin d'un exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article 18 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte-tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition”.

Sauf cas exceptionnel, la société de gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividende.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier.

2 - PROVISION POUR TRAVAUX

Une dotation annuelle forfaitaire de 5% des loyers (2% pour les gros travaux et 3% pour les travaux d'entretien) est constituée à titre de provision.

Elle est destinée à faire face aux réparations que la société prévoit d'effectuer sur les immeubles pour les maintenir en bon état.

Les immeubles seront livrés neufs et la société bénéficiera donc de toutes les garanties usuelles et notamment de la garantie décennale.

C – DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

1 - CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la société de gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-57 du Code monétaire et financier, ne soit mise en oeuvre.

2 - DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivant du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissement financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers ...). Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 14 des statuts de DOMIVALOR prévoit cette limitation.

En conséquence, le démarchage pour placer les parts de la SCPI DOMIVALOR est effectué par les succursales et agences en France des établissements des sociétés BANQUE AGF et W FINANCE, et plus généralement du groupe AGF ainsi que par tout organisme habilité.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 49 du règlement n°94-05 de la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers) relatif aux SCPI modifié par le règlement n°2001-06 qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

D – REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1 - REVENUS

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Rappel du régime général

L'associé personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision. Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un abattement forfaitaire et d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

En ce qui concerne ces revenus financiers, l'associé a la possibilité d'opter pour le régime fiscal du prélèvement libératoire. Il peut ainsi :

- soit charger la société de procéder au prélèvement forfaitaire libératoire sur ses revenus financiers, la somme détenue étant reversée au Trésor Public. Dans ce cas, l'associé est définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt sur les revenus correspondants. Le taux de ce prélèvement majoré des prélèvements sociaux, est actuellement de 25% pour les certificats de dépôt et comptes à terme ;
- soit faire figurer lui-même dans ses déclarations de revenus imposables, lesdits revenus financiers et régler lui-même l'impôt au taux qui lui est applicable pour l'ensemble de ses revenus.

La limite d'imputation du déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) sur le revenu global est actuellement de € 10.700.

Si le déficit foncier à imputer est supérieur à cette somme, la fraction qui n'a pu être imputée est susceptible d'être étalée sur les dix années suivantes.

Particularités du dispositif "de ROBIEN"

A titre liminaire, il convient de souligner qu'un même investissement ne peut bénéficier à la fois de la déduction au titre de l'amortissement de la souscription et d'autres avantages fiscaux tels que les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Par ailleurs, le contribuable qui opte pour le régime de l'amortissement, ne peut pas bénéficier du régime déclaratif prévu à l'article 32 du Code Général des Impôts (micro-foncier).

L'article 31 bis du Code Général des Impôts (inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 91 I d Journal Officiel du 3 juillet 2003) dispose que l'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, une déduction au titre de l'amortissement.

Cette déduction dont la base est de 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable, en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, est égale à :

- 8 % pour les cinq premières années
- et à 2,5 % pour les quatre années suivantes.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

En conséquence, au titre de la première et de la sixième année après la souscription, les annuités d'amortissement seront calculées prorata temporis en fonction de la date de la souscription.

Cette déduction est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la déduction prévue au h du 1° du I de l'article 31 sont réunies, ce qui sera le cas des investissements réalisés par la SCPI DOMIVALOR, comme cela est précisé dans l'introduction de la présente note d'information au paragraphe B "politique d'investissement de la SCPI".

En outre, la société doit prendre l'engagement de louer les logements acquis au moyen de la ou des souscriptions, à usage de résidence principale du locataire et moyennant un plafond de loyer fixé par décret pendant une durée de 9 années à compter de l'acquisition ou de l'achèvement s'il est postérieur à l'acquisition.

Il est précisé que les plafonds de loyer prévus par ce dispositif sont comparables aux loyers du secteur libre et qu'aucune condition de ressource des locataires n'est exigée.

Tant que la condition de loyer reste remplie, et dans les limites de la durée de vie de la société, fixée à treize ans, l'associé pourra continuer à bénéficier, par période de trois ans (et pendant une durée maximale de six ans qui ne sera possible qu'en cas de prorogation de la durée de la société), d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription.

En cas de prorogation de l'option, l'associé pourra en conséquence, s'il a la possibilité de proroger de trois ans, bénéficier d'un amortissement à hauteur de 57,5 % (et s'il proroge de six ans, en cas de prorogation de la durée de la société, à hauteur de 65 %).

L'option pour ce mécanisme, qui comporte pour la SCPI un engagement de location de neuf années pour chaque acquisition réalisée, emporte pour celle-ci les conséquences suivantes :

- le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 % à 6 %. Toutefois, la baisse du taux de la déduction forfaitaire n'est pas définitive et la déduction forfaitaire au taux de droit commun est de nouveau applicable après expiration de la période d'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement ; La société ne peut pas non plus bénéficier de la déduction forfaitaire majorée au taux de 40 % ou de 60 % durant la période couverte par l'engagement de location.
- les dépenses de reconstruction et d'agrandissement réalisées par la SCPI pour lesquelles aucune souscription n'a été ouverte ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction ni pour la société ni par l'associé (il sera toutefois tenu compte de ces dépenses pour le calcul des plus-values lors de la liquidation) ;
- les dépenses d'amélioration sont immédiatement déductibles dans les conditions de droit commun ;

La possibilité pour les associés personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers de bénéficier de la déduction fiscale ci-dessus décrite est subordonnée à :

- 1) un engagement de location de la société d'une durée de neuf années, qui doit être pris distinctement pour chaque acquisition réalisée, assorti de diverses obligations déclaratives incombant également à la société,
- 2) un engagement de chaque associé de conserver ses parts sociales jusqu'à l'expiration d'une durée de neuf ans à compter de la mise en location du dernier des immeubles appartenant à la société.

Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des titres expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription, mis en location par la SCPI.

La société de gestion s'oblige à fournir aux associés, avant le 16 février de chaque année, en double exemplaire, l'attestation prévue par la réglementation justifiant que les conditions d'application du dispositif sont réunies et précisant, notamment, pour l'année précédente, l'existence à son actif, de logements répondant aux conditions prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 31-I-1^{er} du Code Général des Impôts.

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises, ou si elle est postérieure, de l'année de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble. Cet engagement pourra, en fonction de la date de souscription initiale, être renouvelé par période triennale, à l'issue des 9 premières années suivant la souscription, sous réserve que la durée de vie de la société le permette.

Si la société procède à un nouvel investissement éligible au dispositif de l'amortissement, les porteurs de parts doivent renouveler cette formalité pour bénéficier de l'amortissement correspondant.

Pendant la durée d'application de la déduction, les associés devront joindre à chacune de leurs déclarations de revenus, un exemplaire de l'attestation qui leur sera fournie par la société de gestion, ainsi que les modalités de décompte de la déduction au titre de l'amortissement.

Comme il l'a été indiqué en introduction de la présente note d'information, compte tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible. Ce caractère obligatoire est en outre matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

La rupture, par l'associé, de ses engagements de conservation des parts entraîne la réintégration dans son revenu net foncier de l'année au cours de laquelle elle intervient, des amortissements déduits au cours de la période couverte par ses engagements.

Toutefois, il convient de noter qu'aucune réintégration n'aura lieu :

- en cas de succession au profit du conjoint survivant soumis à une imposition commune, si celui-ci reprend à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, les engagements souscrits initialement,
- si le non respect de l'engagement de conservation des titres est motivé par une invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie, par le licenciement ou par le décès du contribuable ou de son conjoint soumis à une imposition commune.

Dans ces dernières hypothèses, la société de gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faciliter les transactions.

2 - PLUS-VALUES DE CESSION

Comme cela a été précisé ci-avant, la rupture par l'associé de son engagement de conservation des parts entraîne (sauf exception) la réintégration des amortissements déduits précédemment.

Cette réintégration étant très pénalisante pour l'associé, celui-ci ne doit pas céder ses parts tant que la société est liée par ses engagements de location et que corrélativement, il est lié par son engagement de conservation des parts.

Cette remarque étant faite, en cas de revente des parts, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions de droit commun, sans que l'amortissement pratiqué n'ait d'incidence sur le calcul de la plus-value taxable.

A compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values résultant de la cession de parts de société à prépondérance immobilières, dont le montant est déterminé par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition, font l'objet, lorsque les parts sont détenues depuis plus de cinq ans :

- d'un abattement forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition pour travaux,
- d'un abattement égal à 10 % du montant de la plus-value ainsi déterminée pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues plus de 15 ans sont donc totalement exonérées.

Il convient, par ailleurs, de préciser :

- qu'un abattement de € 1.000,- par an est opéré sur le montant de la plus-value, déterminé opération par opération.

Par ailleurs et lors de la liquidation de la société, l'associé est imposé sur la quote-part de plus-value sociale correspondant à sa participation dans le capital déterminée en faisant application des règles mentionnées ci-avant : application de l'abattement forfaitaire de 15 % pour travaux et de l'abattement de 10% par année de détention au delà de la cinquième.

Au cas présent, compte tenu de la durée de la société, il n'est pas à exclure que les associés aient à s'acquitter de la taxation des plus values dégagées lors de la liquidation de la société, en ne bénéficiant pas de la totalité des abattements de 10 % susvisés, mais les plus-values éventuelles bénéficieront néanmoins largement de ces abattement puisque la durée de vie sociale est fixée à 13 années et que les plus values sont totalement exonérées au bout de 15 années.

Les plus-values ainsi déterminées, sont taxées à un taux forfaitaire de 16 % (majoré de 10 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur soit un taux d'imposition global de 26 %).

Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

3 - PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus fonciers proprement dits, ainsi que les plus values sur cession de parts d'immeubles ou générées au moment de la liquidation de la société, supporteront la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 7,5 % sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5% ainsi que le prélèvement social de 2%, soit un total de 10%.

E – MODALITES D'INFORMATION

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

1 - RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

2 - LES BULLETINS TRIMESTRIELS

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION, DIRECTION CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

A - LA SOCIETE

DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

- DENOMINATION SOCIALE : DOMIVALOR
- NATIONALITE : Française
- SIEGE SOCIAL : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
- FORME JURIDIQUE : La société est une Société Civile faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants du Code Monétaire et Financier, les décrets n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- STATUTS : les statuts de la société sont déposés au siège social.
- REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE : PARIS numéro D 451 556 351.
- DUREE : 13 années, soit jusqu'au 27 janvier 2017, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés.
- OBJET SOCIAL : 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.
- EXERCICE SOCIAL : du 1^{er} janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2004.
- CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :

Le capital initial a été souscrit le 18 décembre 2003 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et libérés entièrement pour un montant total de € 860.100,- soit € 762.500,- représentant le montant nominal du capital social et € 97.600,- représentant la prime d'émission.

Aux termes de l'article 6 des statuts, le capital social est fixé à la somme de € 762.500,- divisé en 610 parts de € 1.250,- de valeur nominale chacune.

La première augmentation de capital destinée à porter celui-ci de € 762.500,- à € 6.762.500,- se fera pour un montant de € 6.000.000,- représentant 4.800 parts nouvelles, majoré d'une prime d'émission de € 250,- par parts, soit € 1.200.000,- (voir ci-avant, chapitre I – point F CONDITIONS DETAILLEES).

Le capital social maximum statutaire a été fixé à € 30.000.000,-.

B – ADMINISTRATION – SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La SCPI DOMIVALOR est administrée par une société de gestion, la S.A. IMMOVALOR GESTION désignée statutairement.

- Dénomination : IMMOVALOR GESTION
- Siège social : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS
- Nationalité : française
- Forme juridique : société anonyme au capital de € 553.026,-
- Registre du Commerce : PARIS numéro B 328 398 706
- Numéro d'agrément délivré par la COB (devenue l'A.M.F) : Agrément n° SG-SCPI 95-08 en date du 14 février 1995
- Objet social : Administration commerciale, juridique et financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers. Exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier. Administration, gérance d'immeubles. Démarchage financier pour des parts de SCPI.
- Montant et répartition du capital social : € 553.026,-
BANQUE AGF, 21.258 actions, soit... € 324.184,50
W FINANCE, 14.999 actions, soit... € 228.734,75
7 porteurs de 1 action, soit... € 106,75

€ 553.026,00

- Administration :
Président : Monsieur Jean-Philippe KLOTZ
Directeur Général non administrateur : Monsieur Alain BOYER CHAMMARD

- Administrateurs :
Madame Florence GOUIN-PERONNAU
La société W FINANCE, représentée par Monsieur Philippe LABROSSE
Monsieur Marc MESSIER
Monsieur Xavier HARLAY
Monsieur Pascal BROUSSOUX
Banque AGF, représentée par Monsieur Michel CAMPEANU

- Commissaires aux comptes :
Titulaire : FIDEAC SARL
140 boulevard Haussmann
75008 PARIS
Suppléant : FICOMEX SARL
35 rue de Ponthieu
75008 PARIS

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins et de douze au plus, il est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la société de gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois ans. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux associés investisseurs privés, la société de gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale du 18 décembre 2003.

• Membres :

Société AGF VIE
représentée par M. Gilles Emmanuel BERNARD 75002 PARIS

Société AGF HOLDING
représentée par M. Jean-Michel EYRAUD 75002 PARIS

Société AGF I.A.R.T
représentée par Mme. Florence GOIN PERONNEAU 75002 PARIS

Société COPARC
représentée par M. Jean-Pierre QUATRHOMME 75009 PARIS

Société Cie de GESTION et de PREVOYANCE
représentée par M. Alain GUISNEL 67000 STRASBOURG

Société BANQUE AGF
représentée par M. Jean-Yves PELISSON 93200 SAINT DENIS

Société ARCALIS
représentée par Mme. Catherine CIBOIT 92400 COURBEVOIE

D - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ci-après nommés, ont été désignés lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2003.

- Commissaire titulaire : Monsieur Jean MARIÉ
140 Boulevard Haussmann
75008 Paris
(dont le mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008)

- Commissaire suppléant : La société FICOMEX
35 rue de Ponthieu - 75008 PARIS
(dont le mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008)

E - EXPERT IMMOBILIER

La société COEXTIM - 45 avenue Kléber à PARIS (75116) représentée par Monsieur Didier LOUGE - a été nommée comme expert immobilier, pour une période de quatre ans par l'assemblée générale ordinaire des associés en date du 18 décembre 2003, après avoir été acceptée par la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des Marchés Financiers).

F - INFORMATION

Personne responsable de l'information :
Monsieur Michel CONSTANT
Secrétaire Général d'IMMOVALOR GESTION
☎ 01.55.27.17.00

G - PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Jean-Philippe KLOTZ
Président du Conseil d'Administration d'IMMOVALOR GESTION
Et
Monsieur Alain BOYER CHAMMARD
Directeur Général d'IMMOVALOR GESTION

Par application des articles L 411-2, L 412-1 et L 621-8
du Code Monétaire et Financier,
L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
a apposé sur la présente note d'information
le visa SCPI n° 04-09 en date du 23 février 2004

Cette note d'information a été établie par l'émetteur
et engage la responsabilité de ses signataires.
Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération
ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.
Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence
de l'information donnée dans la perspective de l'opération
proposée aux investisseurs.