SCPI DOMIVALOR 4
NOTE D'INFORMATION ACTUALISATION SEPTEMBRE 2026

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « SCELLIER » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Le délai de détention des parts est estimé à 12 ans pour les souscriptions réalisées en 2010 à compter de la date de souscription sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

Le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2010. Toutefois certains investissements initiés avant le 1er janvier 2010 dans le domaine des investissements locatifs non professionnels dans des résidences meublées, ou dans le cadre de la loi Scellier, ou dans le cadre de certains dispositifs applicables dans les DOM-TOM, restent soumis au plafond de 2009 (25 000 € majorés de 10 % du revenu imposable). Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.

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, REGIME FISCAL DES ASSOCIES, de la présente note. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale :

- 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 la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la renta- bilité du placement, ne peut être transmis à l'acquéreur, 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 SOCIETE, paragraphe A de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

INFORMATION SUR LES OPCI

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un nouvel outil d'épargne immobilier collectif non côté fonctionnant selon le système des rachats et souscriptions. Il est régi par les principaux textes suivants :

- Ordonnance du 13 octobre 2005 : cadre juridique et possibilité de transformation des SCPI en OPCI.
- Loi de finances rectificative pour 2005 : dispositif fiscal
- Loi du 30 décembre 2005 : création définitive des OPCI.
- Règlement général de l'AMF du 18 avril 2007 : réglementation portant notamment sur la gestion des OPCI et la transformation des SCPI en OPCI
- Instruction ° 2009-01 du 6 janvier 2009 relative aux procédures d'agrément et à l'information périodique des OPCI
- Instruction ° 2009-02 du 6 janvier 2009 relative au prospectus complet des OPCI agréés par l'AMF

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.

Son actif doit être composé d'au moins 60% d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10% au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Il est fait obligation à toutes les SCPI, y compris celles qui se créent actuellement, de tenir avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Lors du vote des Associés en assemblée générale sur l'éventuelle transformation de la SCPI en OPCI, ceux-ci devront prendre en compte la nature spécifique de la SCPI DOMIVALOR 4, en particulier les dispositions de la « Loi Scellier » dont le respect conditionne l'application du dispositif fiscal favorable aux Associés.

SOMMAIRE

INTRODUCTION

A – RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

B – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

1. INVESTISSEMENTS PROJETES
2. AVANTAGE FISCAL : REDUCTION DE L'IMPOT SUR LE REVENU
3. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES
4. CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF

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 SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

1. MONTANT DE LA QUATRIEME 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

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

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. REPARTITON 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
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 – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION 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 ALLIANZ, qui développe déjà, à travers une filiale spécialisée du groupe, Allianz Immovalor, 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 700 millions d'Euros au 31 décembre 2008 (valeur de réalisation de l'ensemble du patrimoi- ne). La société Allianz Immovalor gère d'ores et déjà deux SCPI « Robien », DOMIVALOR, DOMIVALOR 2 et une SCPI « Robien recentré » DOMIVALOR 3 qui représentent une collecte globale de l'ordre de 91 millions d'euros.

B – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SPCI

Le Groupe ALLIANZ, à travers la SCPI DOMIVALOR 4, souhaite permettre à sa clientèle de bénéficier des dispositions offertes par la loi dite « SCELLIER » (article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectifica- tive pour 2008).

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 Société civile de placement immobilier (SCPI) régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Le taux de la réduction d'impôt est 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.

Il n'est pas envisagé de poursuivre la collecte de capitaux au-delà du 31 décembre 2010.

Manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissement

Le règlement *Disclosure* (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Toutefois, elles peuvent appliquer certaines garanties minimales environnementales et/ou sociales. Les critères environnementaux et sociaux sont une source d'information complémentaire aux critères financiers dans le processus d'investissement. Ils permettent d'orienter les gérants dans leur stratégie 5 d'investissement et dans la gestion du patrimoine immobilier. La gestion des fonds n'est donc pas restreinte par ces critères même si la société de gestion élabore actuellement une politique de gouvernance durable et d'investissement responsable notamment par l'amélioration du parc immobilier en portefeuille dans ses différents véhicules d'investissements. Pour cela, elle utilise différentes sources de données (tiers gestionnaire locatif et technique des locaux, base de données publiques, plateforme propriétaire).

Cette stratégie reposera notamment sur la prise en en compte de critères environnementaux tels que la gestion de l'énergie, de l'eau, de la résilience du bâtiment au changement climatique, de l'impact sur la biodiversité et de critères sociétaux tels que le confort, la mobilité des occupants. La société de gestion et ses gérants de fonds d'investissement alternatif effectueront des revues régulières de leur appréciation des risques en matière de durabilité.

Résultats de l'évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur le rendement des produits financiers

A ce stade, la société de gestion ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité car elle n'a pas encore développé de méthodologie d'évaluations des impacts de ses décisions d'investissements immobiliers sur les facteurs de durabilité externes.

Manière et mesure en matière d'alignement à la Taxinomie

Le règlement « Taxonomie » n° 2020/852 du 18 juin 2020 a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. La société de gestion mettra à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

A ce stade, la SCPI n'est pas en mesure de prendre un tel engagement sur un minimum d'activités alignées avec la Taxonomie**.**

1 - <u>INVESTISSEMENTS PROJETES</u>

La SCPI DOMIVALOR 4 se propose de réaliser des investissements en immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France et dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L 111-9 du Code de la Construction et de l'habitation.

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 4 s'engagera, conformément à ce que prévoit le disposi- tif, à louer non meublés 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 ressources des locataires n'est exigée.

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

La politique d'investissement de DOMIVALOR 4 aura, en conséquence, pour effet de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du dispositif « Scellier» et disposer d'une réduction d'impôt sur le revenu.

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

2 - <u>REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU</u>

PERSONNES CONCERNEES

La réduction 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.

Les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier de ces mesures dès lors que les revenus des parts sont imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers.

TAUX ET POINT DE DEPART DE LA REDUCTION

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000€.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010. Il n'est pas envisagé de poursuivre la collecte de capitaux au-delà du 31 décembre 2010.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement

3 -ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Le régime fiscal énoncé ci-dessus est lié à l'obligation faite aux Associés de la SCPI de conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant neuf ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. **Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.**

En conséquence, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'inves- tissement proposé est un placement à long terme, et que le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée d'application du dispositif.

A titre indicatif, compte-tenu :

- des délais d'investissement des fonds, ceux-ci devant être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,
- des délais d'achèvement des immeubles, puis de leur mise en location as- sortie d'un engagement de location de neuf ans, qui doit intervenir au plus tard dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition si celle-ci est postérieure, la durée de conservation par chaque Associé de ses parts est estimée à 13 ans pour une souscription en 2009 et 12 ans si elle est effectuée en 2010. Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé sera libéré de l'obligation de conservation des parts, la SCPI, Domivalor 4 est constituée pour une durée de treize ans.

4 - CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF

Le dispositif fiscal qui sous-tend la SCPI DOMIVALOR 4 a, au regard de la réglementation, un caractère optionnel et ne s'applique que si le contribuable en fait la demande lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année de la souscription.

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 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.

C – CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 25 mai 2009 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les Associés. Il a été libéré entièrement pour un montant total de 762 500,- e représentant le montant nominal du capital social, se composant de 610 parts de 1 250,- e chacune, réparti entre les Associés fondateurs de la manière suivante :

- à la société Allianz Immovalor 604 parts, soit... 755 000,-

- à la société ALLIANZ FRANCE 1 part, soit... 1 250,-

CHAPITRE I / CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1 - <u>COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION</u>

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.

Allianz Iard	1 part	1 250 €
Allianz Global Investors France	1 part	1 250 €
Compagnie de gestion et de prévoyance	1 part	1 250 €
Allianz Banque	1 part	1 250 €
Arcalis	1 part	1 250 €
TOTAL	610 parts	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 325 000 000 €.

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 4 a été préalablement et vainement poursuivie.

Les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

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

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 de 1 250 € ;

2 – FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits des Associés résultent de leur inscription sur le registre 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.

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.

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

Le prix de souscription de la part, 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 supérieur à 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramenée à une part, 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. Il s'élève à :

- valeur nominale 1 250,00€
- prime d'émission 250,00 €

Prix à payer par le souscripteur 1 500,00€

L'écart entre ce prix de souscription et la valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2009 ressort à -0,29%.

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 e 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 (2ème arrondissement) 25 rue Louis Le Grand, ainsi qu'aux siè- ges, succursales et agences en France des établissements des sociétés ALLIANZ BANQUE et W FINANCE, et plus généralement du groupe ALLIANZ.

F – DETAIL DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC CONDITIONS PREALABLES

L'article L 214-64 du Code Monétaire et Financier, dispose qu'il peut être procédé à une augmentation de capital si les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors de la précédente augmentation ont été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation, conformément à l'objet social tel qu'il est défini à l'article L 214-50.

Après la clôture de la première augmentation de capital au 14 août 2009, le capital de la société était égal au montant des capitaux apportés par les fondateurs (762 500 €) auquel s'ajoutait le montant de l'augmentation de capital (7 753 750€) soit un montant total de 8 516 250 € divisé en 6 813 parts de 1 250,00 € de valeur nominale chacune représentant une collecte globale prime d'émission incluse (fondateurs et première augmentation de capital) de 10 164 600 e.

La seconde augmentation de capital a été ouverte le 1er septembre 2009. Cette augmentation de capital d'un montant initial de 16 525 000 e avant majoration autorisée de 30 % a été clôturée le 21 octobre 2009, à hauteur de 20 400 parts d'un montant nominal de 1 250 e augmenté d'une prime d'émission de 250 e/part, soit un montant nominal de 16 983 750 e assorti d'une prime d'émission de 3 396 750 e représentant une collecte globale de 20 380 500 e.

La troisième augmentation de capital a été ouverte le 10 novembre 2009. Cette augmentation de capital d'un montant initial de 134 225 000 € a été clôturée le 3 août 2010, à hauteur de 81 433 parts d'un montant nominal de 1 250 € augmenté d'une prime d'émission de 250 €/part, soit un montant nominal de 101 791 250 € assorti d'une prime d'émission de 20 358 250 € représentant une collecte globale de 122 149 500€.

Le capital de la société est donc égal au montant des capitaux apportés par les fondateurs (762 500 €) auquel s'ajoutent le montant des trois augmentations de capital (7 753 750 € pour la première, 16 983 750 € pour la seconde augmentation et 101 791 250 € pour la troisième) soit un montant total de 127 291 250 € divisé en 101 833 parts de 1 250,00 €de valeur nominale chacune.

A ce jour, la collecte disponible, soit 134 489 091 € (montant global de la collecte de 152 694 600 € sous déduction de la commission de la société de gestion de 18 205 509 €TVA incluse), est affectée à plus de 75 % à des investissements immobiliers conformément à l'objet social. Les acquisitions réalisées et affectations décidées sont les suivantes :

- à Melun (77), « Villa Cordelia » pour un montant de 0,389 million d'euros,
- à Boulogne Billancourt (92), ZAC Seguin pour un montant de 6,648 millions d'euros,
- à Marseille (13), rue Vincent Leblanc pour un montant de 3,293 millions d'euros,
- à Chatillon (92), rue Béranger pour un montant de 7,662 millions d'euros,
- à Asnières (92), rue des Frères Chausson pour un montant de 4,681 millions d'euros,
- à Châtenay Malabry (92), «Horizon Nature» pour un montant de 4.338 millions d'euros,
- à Voisins le Bretonneux (78), pour un montant de 6,100 millions d'euros
- à Toulouse (31), « Résidence Saint Exupéry » pour un montant de 4,478 millions d'euros,
- à Massy (92), « le Jardin des dames » pour un montant de 7,614 millions d'euros,
- à Issy les Moulineaux (92), Fort Numérique pour un montant de 9 millions d'euros,
- à Lille Hellemmes (54), « Parc de la Filature » pour un montant de 9,5 millions d'euros,
- à Montpellier (34), « le Jardin Nostra » pour un montant de 9,147 millions d'euros,

- à Villa La Grand (74), rue des Tournelles pour un montant de 4,512 millions d'euros,
- à Loos Les Lille (59), « Clos Médicis» pour un montant de 4,096 millions d'euros,
- à Marseille (13), pour un montant de 7,365 millions d'euros,
- à Nantes (44), pour un montant de 7,265 millions d'euros,
- à Bordeaux (33), pour un montant de 4,438 millions d'euros,
- à Bruges (33), pour un montant de 5,990 millions d'euros, pour un montant total de 106,771 millions d'euros (79.40 %)

Par ailleurs, il est précisé qu'il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital 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 souscripteurs. En l'espèce et au 3 août 2010, il n'existe sur le registre en objet aucune offre de cession.

1 - MONTANT DE LA QUATRIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 127 291 250 € à 187 291 250 €, se fera pour un montant de 60 000 000 € représentant 48.000 parts nouvelles, majo- ré d'une prime d'émission de 250 € par part, soit un montant de collecte globale de 72 000 000 €.

2 - PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1 500,00 (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

- Valeur nominale :	1250,-
- Prime d'émission :	250,-
TOTAL	1500,-

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de Gestion, une commission de souscription de 10 % HT du prix total de souscription, soit 179.40 TTC par part.

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 quatrième augmentation de capital : 6 septembre 2010

Date de clôture : 31 décembre 2010, sauf clôture anticipée décidée par la Société de Gestion dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi et par les statuts et notamment si le montant de l'augmentation de capital a été intégralement souscrit.

Il n'est pas envisagé de poursuivre la collecte de capitaux au-delà du 31 décembre 2010.

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 pos- sible, avant la date de clôture prévue de majorer le montant de l'augmentation dans la limite maximale de 30 %.

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

1-1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations (cessions, successions, donations, divorces). 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.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société de Gestion.

1-2 Pièces à envoyer à la Société de Gestion

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 80,00 HT (complétés du taux de TVA 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

Conformément aux dispositions de l'article L 214-65 du Code Monétaire et Financier et à l'article 13 des statuts de la société ma 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, un ascendant ou un 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. A l'effet d'obtenir cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, 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 demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé, soit par un tiers agréé par la Société de Gestion.

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

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

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

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil.

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.

En cas de cession, le cédant perd les résultats attachés aux parts cédées à compter du dernier jour du trimestre civil précédant l'inscription de la cession sur les registres de la société.

5 - FRAIS

DROIT D'ENREGISTREMENT

Un droit d'enregistrement de 5 % du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire qui s'engage à les régulariser directement auprès du Trésor.

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

• Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes (soit 6 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) calculé sur le prix maximum offert par l'acquéreur.

• 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 € hors taxes (soit 95,68 e TTC au taux

de TVA de 19,60 % actuellement en vigueur) est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

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 communiqués à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site www.immovalor.fr.

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 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 14 heures, la Société de Gestion pro- cède 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.

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet, par le bulletin trimestriel d'information et sur le site internet de la Société de Gestion www.immovalor.fr.

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.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, sus- pendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation des

Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestions, dans cette hypothèse, assurera par tous moyens appropriés, notamment par inscription sur son site internet, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

4 - BLOCAGE DU MARCHE 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. 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, 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. Cette rémunération ne pourra toutefois pas être inférieure, pendant trois ans à compter du 1er juillet 2009, à 30 000 e HT par an si la collecte est inférieure à 15 000 000 e, et à 40 000 e HT par an, si la collecte est supérieure ou égale à 15 000 000 e 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 :

- 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 s'y rapportant,
- Les frais de publicité, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés,

- 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 DES PARTS SOCIALES

Pour toute cession de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestions, les commissions mentionnées au point 5 du paragraphe A du chapitre II ci-avant. Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale.

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) et 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 de- mander 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.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000,00 e, 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,
- d'envoyer une procuration sans indication de mandataire, conférant au Président de l'Assemblée Générale l'émission d'un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et d'un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

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

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

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 de- hors 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 REPARTITON 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 les- quels 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 L 214-79 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 dividen- de, payables au plus tard 45 jours après le dernier jour du trimestre civil.

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 et par les statuts.

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'inves- tissement, 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 4 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI DOMIVALOR 4 est effectué par les succursales et agences en France des établissements des sociétés ALLIANZ BANQUE et W FINANCE, et plus généralement du groupe ALLIANZ ainsi que par tout organisme habilité.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF 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.

La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque Associé, le mon- tant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque Associé un relevé individuel détaillé.

1-1 Personnes physiques

• Généralités

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.

A REVENU FONCIER

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.

B REVENU FINANCIER

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 30.10 % (18 % majoré des prélèvements sociaux de 12.10 %).
- 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.

Particularités du dispositif «SCELLIER» :

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de DOMIVALOR 4 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, 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.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal pro- curé par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 e majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2010. Toutefois certains investissements initiés avant le 1er janvier 2010 dans le domaine des investissements locatifs non professionnels dans des résidences meublés, ou dans le cadre de la loi Scellier, ou dans le cadre de certains dispositifs applicables dans les DOM-TOM, restent soumis au plafond de 2009 (25 000 e majorés de 10 % du revenu imposable).

Si l'Associé constatait un déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) dans le cadre de sa fiscalité personnelle, il est rappelé que la limite d'imputation sur le revenu global est actuellement de 10 700 €.

L'article 199 septvicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, dont la quote-part

de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les condi- tions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies sont réunies, ce qui sera le cas des investissements réalisés par la SCPI DOMIVALOR 4, comme cela est précisé dans l'introduction de la présente note d'information au paragraphe B « politique d'investissement de la SCPI ».

L'Associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000€.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

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 :

- 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 condi- tions de droit commun ; la possibilité pour les Associés personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers de bénéficier de la réduc- tion d'impôt sur le revenu 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 der- nier immeuble appartenant à la société acquis au moyen de la souscription.

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 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°h 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.

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt sur le revenu, 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 réduction d'impôt.

Comme il 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 remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Toutefois, il convient de noter que la réduction d'impôt n'est pas remise en cause :

- 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 2ème ou 3ème catégorie prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale, 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.

1-2 Personnes morales :

La part des bénéfices sociaux revenant à l'Associé personne morale est déterminée suivant les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du code général des impôts et à l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1979 (loi 79-1102 du 21 décembre 1979).

2 – PLUS VALUES

GENERALITES

Les Associés sont taxés sur les plus-values de cession en cas de cession de parts ou en cas de revente des immeubles sociaux, avec un régime fiscal différent s'il s'agit d'Associés personnes physiques ou s'il s'agit d'Associés personnes morales.

2.1 PERSONNES PHYSIQUES

2-1-1 Plus values de cession de parts

Comme cela a été précisé ci-avant, la rupture par l'Associé de son engagement de conservation des parts entraîne (sauf exception) la remise en cause de la réduction d'impôt. Cette réintégration étant très pénalisante pour l'Associé, celui-ci ne doit pas céder ces 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 (mentionnées ci-dessous), sans que l'amortissement pratiqué n'ait d'incidence sur le calcul de la plus-value taxable :

En application de l'article 150 UB du Code Général des Impôts, les plus-va- lues résultant de la cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière, 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 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 e par an est opéré sur le montant de la plus value, déterminé opération par opéra- tion. Les plus-values ainsi déterminées, sont taxées à un taux forfaitaire de 16 % (majoré de 12.10 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur (CSG, CRDS, Prélèvement social et Contributions additionnelles) soit un taux d'imposition global de 28.10 %) pour les personnes physiques résidentes. Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la Société de Gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

2-1-2 Revente des immeubles sociaux ou liquidation de la société

En cas de revente des immeubles sociaux ou de liquidation de la société, l'Associé est imposé sur la quote-part de plus-value sociale correspondant à sa participation dans le capital.

Cette quote-part est déterminée en faisant application des règles mentionnées ci-avant pour les plus-values sur titres, avec application en sus de l'abattement de 10 % par année de détention au delà de la cinquième, d'un abattement forfaitaire de 15 % pour travaux (ou une déduction de ceux-ci pour leur montant réel) et d'un abattement de 7,5 % pour frais d'acquisition (ou d'une déduction de ceux-ci pour leur montant réel).

Il convient, par ailleurs, de préciser qu'il y a lieu, là encore, d'appliquer un abattement de 1 000 e sur le montant de la plus value, déterminé opération par opération.

En cas de cession des immeubles, pour la quote-part de plus-value sociale correspon- dant aux droits détenus par des personnes physiques, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt pour compte du vendeur sont effectués par le notaire rédacteur de l'acte. C'est le prix de vente net qui est versé aux Associés.

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 abattements puisque la durée de vie sociale est fixée à 13 années et que les plus-values sont totalement exonérées au bout de 15 années.

2-1-3 Cas particulier de 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.

2.2 PERSONNES MORALES

Le régime des plus values à court terme ou à long terme est applicable pour les cessions de parts et les ventes d'immeubles.

3 - PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus financiers proprement dits, ainsi que les plus values sur cession de parts d'immeubles ou générées au moment de la liquidation de la société, sup- porteront, la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 8,2 % sur le montant net du revenu, la contribution au rembourse- ment de la dette sociale (CRDS) de 0,5 % ainsi que le prélèvement social (et ad- ditionnel) de 2,30 %, et la taxe additionnelle de 1,10% soit un total de 12,10 %.

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 évènements de la vie so- ciale, 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 CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE A – LA SOCIETE DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

DENOMINATION SOCIALE : DOMIVALOR 4

NATIONALITE : Française

SIEGE SOCIAL : 25 rue Louis Le Grand - 75002 PARIS

FORME JURIDIQUE : La société est une Société Civile faisant offre au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants, les articles R 214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, par tous les textes subséquents ainsi que par les pré- sents statuts.

STATUTS : les statuts de la société sont déposés au siège social.

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES : 512 758 376 RCS PARIS

DUREE : 13 années, soit jusqu'au 28 mai 2022, 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 1er 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 2009.

CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :

- Capital initial : 762 500 € divisé en 610 parts de 1 250 € de valeur nominale chacune.
- Capital maximum statutaire : 325 000 000 €.
- Capital effectif au 03/08/2010 : 127 291 250 € divisé en 101 833 parts de 1 250,00 € de valeur nominale chacune.

B – ADMINISTRATION – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La SCPI DOMIVALOR 4 est administrée par une Société de Gestion, la S.A. Allianz Immovalor désignée statutairement.

- Dénomination : Allianz Immovalor
- Siège social : social 1 Cours Michelet 92 076 Paris La Défense Cedex
- Nationalité : française
- Forme juridique : société anonyme au capital de e 553.026,-
- Registre du Commerce : Nanterre numéro B 328 398 706
- Numéro d'agrément délivré par la L'AMF : Agrément n° GP-07000035 du 26 juin 2007
- Objet social : La société exerce à titre principal une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Elle peut également exercer :

- L'administration commerciale, juridique, financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers.
- L'exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier.
- L'administration, la gérance d'immeubles.
- Le démarchage financier, et toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

A ce titre, elle pourra détenir des participations dans des sociétés ou des entreprises et dans des conditions fixées à l'article 322-22 du règlement général de l'AMF.

Montant et répartition du capital social :		553.026,-
ALLIANZ FRANCE, 36 257 actions,	soit…	552 919,25
7 porteurs de 1 action,	soit…	106,75
Total		553 026 €

Administration :

Président : Sylvain CORIAT

Directeur Général : Monsieur Christian CUTAYA

Administrateurs :

- Allianz Banque représentée par Bruno DAMOUR
- Monsieur Nicolas BOULET
- Pascal THEBE

- Monsieur Etienne PELCE

C - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de trois Associés au moins et de neuf 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 Gestions 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 constitutive du 25 mai 2009. Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Membres du Conseil de surveillance :

- Société Allianz Vie représentée par M. Adrien Guédy
- Monsieur Patrick Kontz
- Mme Marie Dominique BLANC BERT
- Monsieur Pascal LEROUX
- Monsieur Alain GONDELMANN
- Monsieur Jean Pierre BARBELIN.
- Monsieur Georges PUPIER
- Monsieur Didier VANHAMME
- Monsieur Christian BOUTHIE

D - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ci-après nommés, ont été désignés lors de l'assemblée constitutive du 25 mai 2009.

- Commissaire titulaire : SFPB - 8 rue Montalivet - 75008 Paris

- Commissaire suppléant : Monsieur Daniel BUREAU 8 rue Montalivet - 75008 PARIS

E - EXPERT IMMOBILIER

La société BPCE Expertises Immobilières 10, place de la Coupole 94676 Charenton-le-Pont nommée pour une période de quatre ans par l'assemblée générale ordinaire des Associés en date du 25 mai 2022 après avoir été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

F - INFORMATION

Personne responsable de l'information : Monsieur Florian Dussert

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

Monsieur Christian CUTAYA Directeur Général d'Allianz Immovalor

Par application des article L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS a apposé sur la présente note d'information le visa numéro SCPI n° 10-23 en date du 24 août 2010.

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.