

Allianz Pierre Actif 2

SCPI de logement
Dispositif fiscal Besson

Rapport annuel 2016

EN LIQUIDATION AMIABLE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 8.029.440 euros

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051

92076 Paris La Défense

430 459 594 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa COB n° 00-07 du 11/05/2000.

SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

COMPTES

ANNEXE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Liquidateur

IMMOVALOR GESTION

Société anonyme au capital de 553.026 €

Siège social : Tour Allianz One - 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense

328 398 706 R.C.S. Nanterre

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint.

Dernier Conseil de Surveillance en fonction avant liquidation

Président

Allianz Vie

représentée par Madame Marlène HERVIER

Membres

Allianz France

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Allianz IARD

représentée par Monsieur Jean-Claude DENDIEVEL

AAAZ SCI

représentée par Monsieur Serge BLANC

Madame Annie FLECHAUD-DUBOSCQ

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Patrick WASSE

Commissaires aux Comptes

Titulaire

FIDEAC – 12 avenue de l’Opéra – 75001 PARIS

Suppléant

FICOMEX – 12 avenue de l’Opéra – 75001 PARIS

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte, Ordinaire et Extraordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Vous prendrez également connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes.

D'autre part, vous aurez à vous prononcer sur la prorogation de la période de liquidation pour une durée d'une année, durée maximum légale renouvelable, afin de permettre la continuation des ventes.

Préambule

Avec près de 850.000 ventes enregistrées en 2016, le marché résidentiel de l'ancien a atteint son plus haut volume depuis 2000, 2014 ayant été le point bas avec 694.000 ventes. (1)

Bien que la confiance des ménages en l'avenir ne soit pas rétablie, le dynamisme du marché a été porté par un contexte de taux très bas. Au 4^{ème} trimestre, ils étaient en moyenne de 1,32 % pour une inflation de 0,62 %.

Ainsi, le volume des crédits immobiliers a progressé pour atteindre, en 2016, 154 milliards d'euros. La durée moyenne des crédits est de l'ordre de 18 ans.

Le marché de l'ancien a également profité de la réforme du prêt à taux zéro.

Les rythmes de commercialisation s'étant accélérés, les vendeurs ont pu maintenir leurs ambitions initiales du prix de présentation et limiter les négociations. Entre 2008 et 2016, la capacité d'achat des ménages s'est accrue de 24 % grâce à la baisse des taux d'intérêt ; les prix de l'immobilier étant aujourd'hui plutôt à une valeur d'équilibre et non clairement attractifs.

Une augmentation des prix a été observée entre le 3^{ème} trimestre 2015 et le 3^{ème} trimestre 2016 de l'ordre de 1,8 % qui fait suite à une baisse cumulée de 6,3 % entre 2011 et 2015.

Il n'en demeure pas moins une forte disparité de situation entre Paris / Ile de France et la province. Ainsi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros à Paris et à 3.674 euros à Marseille. Les prix ont baissé dans des villes comme Aix en Provence, Besançon, le Havre ou Le Mans.

Selon l'Observatoire Clameur, l'activité de location privée a progressé de 8,9 % au cours de 10 premiers mois de l'année. Le marché est devenu plus fluide puisqu'un appartement sur trois a changé d'occupant sur l'année.

A noter que la colocation est devenue un mode de logement à part entière mais davantage par contrainte financière que par choix assumé. Ce phénomène est surtout sensible dans les grandes agglomérations.

Les loyers sont restés stables dans une tendance où l'évolution des loyers depuis 10 ans s'inscrit dans un mouvement de ralentissement. Les bailleurs ont dû en effet faire preuve de modération pour s'adapter à des locataires dont les revenus sont plus contraints.

Ils doivent également s'adapter à la politique d'encadrement des loyers en vigueur à Paris et qui a été étendue depuis février à Lille.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP, 30 % des relocations à Paris ont fait l'objet d'une baisse des loyers en 2016. Il faut rapprocher ce chiffre de celui observé pour le volume du marché locatif qui venait de perdre 10.000 logements entre 2014 et 2016 à Paris.

Pour 2017, le marché devrait rester soutenu mais sera dépendant de l'évolution des taux dont une hausse est anticipée.

(1)source Crédit Foncier

Pour la SCPI Allianz Pierre Actif 2, les tendances les plus marquantes de 2016 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine de la SCPI avec la vente de 3 appartements en 2016 dans de bonnes conditions,
- Baisse des revenus locatifs dans le cadre de la mise en vente des appartements,
- Acomptes versés en 2016 sur vente du patrimoine : 300,00 € par part.

Le capital social

Rappel :

Date de création	25 avril 2000	Nombre de parts	6.273
Durée de la société.....	12 ans	Valeur nominale de la part.....	1.280 €
Capital social	8.029.440 €	Nombre d'associés	199

Organisation de la liquidation

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 avril 2011 a décidé la dissolution de la société à compter du 25 avril 2012 et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Rappel de l'organisation de la vie de la société :

- IMMOVALOR GESTION a été nommé liquidateur, avec la mission principale de vente des actifs, après avis du conseil de surveillance. Les associés sont informés des ventes réalisées par les bulletins trimestriels ; ils perçoivent des acomptes selon le rythme des ventes.
- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :
 - Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,
 - Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 25 avril 2012, et pendant la période de liquidation, le liquidateur continue à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique. Les 7 membres du Conseil de Surveillance se sont réunis à titre informel les 7 mars et 3 novembre 2016 sur convocation du liquidateur.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2013.

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier a été constitué à l'origine de six immeubles situés en première couronne de Paris pour un investissement global de 8.454.724 € hors frais.

La mise en vente du patrimoine a commencé au cours de l'exercice 2012, dans le respect des dispositions du régime fiscal Besson (9 ans de location à partir de la date de 1^{ère} mise en location), par les immeubles de Châtillon (11 rue de la Mairie et 9, rue de la Gare) et l'immeuble du Plessis Robinson (7/9 chemin des écoles). Elle s'est poursuivie en 2013. En 2014 a eu lieu la mise en vente des immeubles de Nogent sur Marne (8 rue Paul Doumer) et Chatenay-Malabry (4 rue Léon Martine). Pour ces opérations, des mandats ont été confiés à des agents de premier plan pour une vente par lots. Les ventes des immeubles situés 11 rue de la Mairie à Châtillon et 4 rue Léon Martine à Chatenay-Malabry se déroulent dans le cadre des procédures d'accords collectifs.

Jusqu'à fin 2015, 39 appartements sur 43 étaient vendus pour un montant de 13.391.347 € avec une plus-value nette après impôt de 4.212.725 €.

Au cours de l'exercice 2016, 3 appartements ont été vendus à Chatenay Malabry pour un montant de 1.008.100 € avec une plus-value nette de 291 361,50 €. L'appartement restant à vendre à Chatenay Malabry, estimé en valeur brute à 401 800 €, a été libéré au 4^{ème} trimestre 2016 et sera mis en vente après travaux de rénovation.

Sur 43 appartements mis en vente lot par lot depuis l'origine, 42 appartements ont été cédés pour un montant total brut de 14.399.447 € avec une plus-value nette de 4.504.086 €.

Immeuble	lots	Observations
4 rue Léon Martine CHATENAY MALABRY	12 appartements	11 appartements vendus
11 rue de la Mairie CHATILLON	12 appartements	12 appartements vendus
9 rue de Gare CHATILLON	8 appartements	8 appartements vendus
7/9 chemin des Ecoles LE PLESSIS ROBINSON	3 appartements	3 appartements vendus
73/75 avenue Marceau COURBEVOIE	4 appartements	4 appartements vendus
8 rue Paul Doumer 94130 NOGENT SUR MARNE	4 appartements	4 appartements vendus

Résultat des ventes

Dates des ventes	Immeubles	Nombre d'appartements	Prix de vente	Plus-value nette après impôt
09/01/2012	Chatillon - Mairie	1	230 000 €	71 967 €
27/01/2012	Chatillon - Mairie	1	270 750 €	99 619 €
Total ventes en 2012		2	500 750 €	171 586 €
18/01/2013	Chatillon - Mairie	1	440 000 €	143 557 €
01/03/2013	Chatillon - Mairie	1	270 000 €	90 340 €
01/03/2013	Chatillon - Mairie	1	170 000 €	46 547 €
12/03/2013	Chatillon - Mairie	1	172 797 €	46 169 €
02/04/2013	Chatillon - Mairie	1	120 000 €	34 931 €
17/07/2013	Chatillon - Mairie	1	400 000 €	111 751 €
04/06/2013	Plessis-Robinson	1	495 000 €	177 164 €
02/09/2013	Plessis-Robinson	1	495 000 €	204 446 €
25/01/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	380 000 €	107 214 €
19/02/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	275 000 €	89 849 €
13/03/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	265 000 €	80 488 €
02/04/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	135 000 €	25 477 €
02/04/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	360 000 €	94 213 €
06/06/2013	Chatillon - Rue de la Gare	2	745 000 €	224 117 €
26/07/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	298 000 €	106 665 €
Total ventes en 2013		16	5 020 797 €	1 582 929 €
13/02/2014	Chatenay Malabry	1	347 000 €	111 539 €
21/02/2014	Chatenay Malabry	1	454 000 €	144 028 €
25/02/2014	Chatillon - Mairie	1	480 000 €	127 977 €
09/05/2014	Nogent sur Marne	1	400 000 €	115 420 €
13/05/2014	Chatillon - Mairie	1	198 000 €	60 919 €
18/06/2014	Nogent sur Marne	1	380 000 €	106 492 €
31/07/2014	Nogent sur Marne	1	597 500 €	195 097 €
31/07/2014	Chatenay Malabry	1	330 000 €	99 341 €
08/08/2014	Chatenay Malabry	1	468 000 €	161 375 €
29/09/2014	Le Plessis Robinson	1	425 300 €	157 915 €
Total ventes en 2014		10	4 079 800 €	1 280 102 €
26/01/2015	Chatenay Malabry	1	210 000 €	63 413 €
23/03/2015	Chatillon - Mairie	1	260 000 €	83 633 €
26/03/2015	Chatenay Malabry	1	184 200 €	37 922 €
14/04/2015	Chatenay Malabry	1	294 400 €	72 722 €
25/06/2015	Courbevoie	1	510 000 €	174 721 €
03/07/2015	Chatillon - Mairie	1	270 000 €	80 410 €
04/08/2015	Nogent sur Marne	1	350 000 €	94 131 €
09/09/2015	Courbevoie	1	570 000 €	221 106 €
30/09/2015	Courbevoie	1	452 000 €	143 345 €
14/10/2015	Courbevoie	1	412 000 €	137 715 €
04/12/2015	Chatenay Malabry	1	277 400 €	68 990 €
Total ventes en 2015		11	3 790 000 €	1 178 108 €
26/01/2016	Chatenay Malabry	1	448 000 €	149 394 €
14/10/2016	Chatenay Malabry	1	215 000 €	59 643 €
25/11/2016	Chatenay Malabry	1	345 100 €	82 325 €
Total ventes en 2016		3	1 008 100 €	291 362 €
Total ventes		42	14 399 447 €	4 504 086 €

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2016)

La valeur des immeubles restant dans le patrimoine d'Allianz Pierre Actif 2 est estimée à 401.000 €. Compte-tenu de la procédure de vente engagée depuis trois ans, aucune expertise nouvelle n'a été demandée à un Expert. L'estimation résulte des valeurs moyennes envisagées par les agents en charge des opérations de vente.

Composition du patrimoine

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'estimation aux 31 Décembre 2015 et 2016									
SITUATION DE L'IMMEUBLE	DATE D'ACQUISITION	TYPE DE LOCAUX	SURFACES EN M ² UTILES	PRIX DE REVIENT TTC EN €	TRAVAUX D'AMENAGEMENT EN €	VALEUR COMP-TABLE EN €	FRAIS D'ACQUISITION EN €	VALEUR D'ESTIMATION 2015 EN € (2)	VALEUR D'ESTIMATION 2016 EN € (2)
				(2)					
4 rue Léon Martine	22/11/2002	4 appartements	307	2 374 710		235 305	35 134	1 356 000	401 800
92290 CHATENAY MALABRY	31/12/2014	caves- parkings		-894 988					
	31/12/2015			-630 604					
	31/12/2016			-613 814					
				(2)					
TOTAL GENERAL			307	235 305	-	235 305	35 134	1 356 000	401 800

(1) Ces frais ont été prélevés sur la prime d'émission
(2) Cette valeur correspond aux appartements restants (4 appart. en 2015, 1 appart. en 2016)

Gestion

A ce stade le taux d'occupation n'est plus représentatif du fait de la mise en vente du patrimoine. Les loyers s'élèvent encore à 29.866,26 € (101.607,44 € en 2015).

Provisions

- Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations :
Il n'a pas été constitué de provisions pour grosses réparations au titre de l'exercice 2016, celles si étant devenues inutiles.
- Provision pour dépréciation des créances sur les locataires : au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier, les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.
Pour l'exercice 2016, cela se traduit par une reprise de provision de 900,00 € en produits suite au remboursement de plusieurs créances, et une dotation aux provisions de 713,18 € en charges.
Le nouveau stock de provisions est de 15.635,77 €, 80% de ce montant correspond à un locataire de l'immeuble Chatillon, pour lequel un échéancier de remboursement mensuel reste en cours, avec des perspectives limitées de récupération.

Acomptes sur liquidation

Depuis le début des ventes, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 1.855,00 € par part :

Date de versement	Montant par part
15/11/2012	70,00 €
28/05/2013	270,00 €
15/11/2013	420,00 €
25/04/2014	180,00 €
20/10/2014	280,00 €
27/04/2015	215,00 €
29/09/2015	120,00 €
30/05/2016	300,00 €
	1 855,00 €

Un nouvel acompte de 130,00 € par part est versé le 28 février 2017.

Résultat 2016

Le résultat s'élève à 5.386,33 €, en baisse de 80 % par rapport à 2015.

La diminution des revenus locatifs suite à la vente de 42 appartements et à la vacance des appartements mis en vente explique la baisse du résultat de la SCPI qui devrait se terminer en 2017.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Global 2016	Par part
Valeur des placements immobiliers	235 305	37,51
Valeur nette des autres actifs	931 169	148,44
Valeur comptable	1 166 474	185,95
Valeur vénale hors droits hors taxes	401 800	64,05
Valeur nette des autres actifs	931 169	148,44
Valeur de réalisation	1 332 969	212,49
Droits	27 724	4,42
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	185 549	29,58
Valeur de reconstitution	1 546 242	246,49

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2016. La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2016. En période de liquidation, la valeur de reconstitution n'est plus significative.

Conditions de cession des parts

Valeur des parts :

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

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché » n'a pas de signification pour votre SCPI du fait de l'absence de transaction.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert. Nous retiendrons donc cette valeur dans les différents tableaux et ratios de ce rapport.

Evolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	2079,17	2100,71	1381,19	900,77	521,82	212,49
Dividende versé au titre de l'année (en €)	60,00	3000	16,20	6,00	0,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) (1)	2,89	1,43	1,17	0,67	0,00	
Report à nouveau cumulé par part (en €) (2)	17,85	632	4,74	4,66	2,91	

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation au 1^{er} janvier de la même année

(2) avant affectation du résultat

Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur cessions (en €HT)
2012	0	0,00	0	NS	-
2013	0	0,00	0	NS	-
2014	0	0,00	0	NS	-
2015	0	0,00	0	NS	-
2016	0	0,00	0	NS	-

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5.386,33 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de..... 18.239,48 €
Donne un résultat distribuable de..... 23.625,81 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant aux deux acomptes déjà versés)
à concurrence de..... 0,00 €
Au report à nouveau à concurrence de. 23.625,81 €

Pas de distribution de dividendes au cours de l'exercice 2016.

Perspectives 2017

Vente du patrimoine

Les ventes se poursuivent.

Depuis le début de l'exercice 2012, la vente du patrimoine libéré de l'obligation de location pendant 9 ans se poursuit.

Au 31/12/2016, il ne reste plus qu'un appartement à vendre à Chatenay Malabry, avec un prix estimé de 401 800 €.

Poursuite de la liquidation de la SCPI

Il n'est pas certain que la vente du patrimoine de la SCPI soit terminée pour le 25 avril 2017, date d'échéance fixée par l'assemblée générale mixte de 2016. Il nous apparaît donc nécessaire de proposer aux associés de proroger d'une année la période de liquidation pour le 25 avril 2018.

Si cette décision est approuvée, il est proposé aux associés de confirmer la société Immovalor Gestion dans son mandat de liquidateur, pour la durée de prorogation, soit une année. La liquidation pourra être terminée avant cette date si les cessions ont lieu rapidement.

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur les principes suivants :

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.

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

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

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule autour des thèmes suivants :

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

Des procédures sont formalisées sur ces sujets, sont mises à jour périodiquement et sont diffusées à l'ensemble des collaborateurs. Ces derniers sont régulièrement formés sur ces thématiques.

Suivi et gestion des risques financiers auxquels la SCPI est exposée :

Gestion et suivi des risques

Immovalor Gestion a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et crédit) pour chacun des fonds gérés. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.

- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.

- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.

- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Immovalor Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Rémunérations versées par la société de gestion à son personnel, en 2016 :

	Effectif	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA (1)	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

(1) Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

ETAT DU PATRIMOINE, COMPTE DE RESULTAT ET ANNEXE

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2016

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

I – Etat du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

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

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

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

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

III – Compte de résultat.

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

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

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

IV – Annexe.

Elle reprend :

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016 en euros

	2016		2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
.Terrains et constructions locatives	235 305,32	401 800,00	849 118,84	1 356 000,00
.Immobilisations en cours				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
.Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
TOTAL	235 305,32	401 800,00	849 118,84	1 356 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISES				
.Immobilisations financières	82,93	82,93	299,27	299,27
CREANCES				
.Locataires et comptes rattachés	15 820,30	15 820,30	15 884,05	15 884,05
. Autres créances				
.Provisions pour dépréciation des créances	- 15 635,77	- 15 635,77	- 15 822,59	- 15 822,59
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES				
.Certificats de dépôts et comptes à terme				
.Autres disponibilités	1 086 597,47	1 086 597,47	2 644 950,96	2 644 950,96
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
.Dettes financières	- 2 259,72	- 2 259,72	- 4 481,72	- 4 481,72
.Dettes d'exploitation	- 6 836,71	- 6 836,71	- 3 994,52	- 3 994,52
.Dettes diverses	- 146 600,00	- 146 600,00	- 719 483,30	- 719 483,30
TOTAL	931 168,50	931 168,50	1 917 352,15	1 917 352,15
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 166 473,82		2 766 470,99	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		1 332 968,50		3 273 352,15

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
DU 1^{er} JANVIER 2015 AU 31 DECEMBRE 2016 en euros**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	8 029 440,00			8 029 440,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	1 488 256,46			1 488 256,46
Primes d'émission en cours de souscript.				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 227 674,68			- 1 227 674,68
ECART D'EVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciat. Des imm. D'actif				
FONDS DE REMB. PREL. SUR RESULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VAL. REAL. SUR CESSION IMM.	4 212 724,73		276 516,50	4 489 241,23
ACPTES/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE	- 9 754 515,00		- 1 881 900,00	- 11 636 415,00
RESERVES				
REPORT A NOUVEAU	29 213,12	- 10 973,64		18 239,48
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	26 664,36	- 26 664,36	5 386,33	5 386,33
Acomptes sur distribution	- 37 638,00	37 638,00		-
TOTAL GENERAL	2 766 470,99	-	- 1 599 997,17	1 166 473,82

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS AU 31 DECEMBRE 2016 en euros

PRODUITS	2016		2015	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		30 348,97		103 013,29
.Loyers	29 866,26		101 607,44	
.Charges facturées	482,71		1 405,85	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		900,00		13 203,87
Reprises de provisions d'exploitation				
.Provisions pour créances douteuses	900,00		4 274,29	
.Provisions pour travaux d'entretien			8 929,57	
Autres produits			0,01	
PRODUITS FINANCIERS		-		228,56
Produits financiers			228,56	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-		-
Produits exceptionnels	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		31 248,97		116 445,72
TOTAL GENERAL		31 248,97		116 445,72

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES AU 31 DECEMBRE 2016 en euros

CHARGES	2016		2015	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES		14 425,03		64 569,69
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 890,82		11 268,77	
Travaux immeubles	4 854,00		32 382,72	
Autres charges immobilières	5 680,21		20 918,20	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE		11 415,87		24 788,08
Diverses charges d'exploitation	3 885,16		15 510,64	
Dotation aux provisions d'exploitation				
.Provisions pour créances douteuses	713,18		-	
.Provisions pour travaux d'entretien			-	
Autres charges	6 817,53		9 277,44	
CHARGES FINANCIERES		-		-
Charges financières diverses	-			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		21,74		423,59
Charges exceptionnelles	21,74		423,59	
TOTAL DES CHARGES		25 862,64		89 781,36
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		5 386,33		26 664,36
TOTAL GENERAL		31 248,97		116 445,72

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
AU 31 DECEMBRE 2016 en euros**

	2016		2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	235 305,32		849 118,84	1 356 000,00
TOTAL	235 305,32	0,00	849 118,84	1 356 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	235 305,32	0,00	849 118,84	1 356 000,00

EMPLOI DES FONDS en euros

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	9 517 696		9 517 696
+ cessions d'immeubles	7 605 606	613 814	8 219 420
+ divers (report à nouveau après distribution)	29 213	-10 974	18 239
+ plus-ou moins-values s/cession immeubles	4 212 725	276 517	4 489 242
- commission de souscription	-1 098 319		-1 098 319
- achat d'immeubles	-8 454 724		-8 454 724
- frais d'acquisition	-110 810		-110 810
- remboursement capital	-9 754 515	-1 881 900	-11 636 415
- divers	-18 628		-18 628
= sommes restant à investir	1 928 244	-1 002 544	925 700

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (en euros)

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS											
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES											
(en euros, Hors Taxes)											
	2012		2013		2014		2015		2016		
	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	
REVENUS											
Recettes locatives brutes	98,58%	79,33	98,73%	51,80	98,90%	33,58	98,42%	16,20	98,41%	4,76	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11%	0,09	0,00%	0,00	0,07%	0,02	0,22%	0,04	0,00%	0,00	
Produits divers	1,31%	1,05	1,27%	0,67	1,04%	0,35	1,36%	0,22	1,59%	0,08	
TOTAL REVENUS	100,00%	80,47	100,00%	52,47	100,00%	33,96	100,00%	16,46	100,00%	4,84	
CHARGES (1)											
Commission de gestion	11,80%	9,50	11,81%	6,20	11,87%	4,03	11,81%	1,94	8,51%	0,41	
Autres frais de gestion	6,44%	5,18	8,68%	4,56	11,58%	3,93	12,20%	2,01	26,75%	1,29	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	9,82%	7,90	16,59%	8,71	15,98%	5,43	31,37%	5,16	15,99%	0,77	
Ch. locatives non récupérées	14,50%	11,66	21,77%	11,42	26,98%	9,16	31,18%	5,13	31,54%	1,53	
Sous-total ch. externes	42,55%	34,24	58,86%	30,88	66,41%	22,55	86,55%	14,24	82,80%	4,01	
Charges exceptionnelles	0,06%	0,04	0,00%	0,00	0,52%	0,18	0,41%	0,07	0,07%	0,00	
Produits exceptionnels	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	
Amortissements nets											
- patrimoine	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		
- autres (travaux à étaler)	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		
Charges financières	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	
Provisions nettes (2)											
- pour travaux	-4,89%	-3,93	-11,66%	-6,12	-11,04%	-3,75	-8,65%	-1,42	0,00%	0,00	
- autres	2,05%	1,65	-1,36%	-0,72	-3,35%	-1,14	-4,14%	-0,68	-0,62%	-0,03	
Sous-total ch. internes	-2,78%	-2,24	-13,02%	-6,83	-13,87%	-4,71	-12,38%	-2,04	-0,54%	-0,03	
TOTAL CHARGES	39,77%	32,00	45,84%	24,05	52,54%	17,84	74,17%	12,21	82,25%	3,98	
RESULTAT COURANT	60,23%	48,47	54,16%	28,42	47,46%	16,12	25,83%	4,25	17,75%	0,86	
Variation report à nouveau	-14,33%	-11,53	-3,01%	-1,58	-0,25%	-0,08	-10,63%	-1,75	17,75%	0,86	
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	74,56%	60,00	57,18%	30,00	47,70%	16,20	36,46%	6,00	0,00%	0,00	
Revenus distribués après prélèvement libératoire	74,56%	60,00	57,18%	30,00	47,70%	16,20	36,46%	6,00	0,00%	0,00	
(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice											
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises											
Les chiffres ci-dessus sont le résultat de la division des postes du compte de résultat par le nombre de parts au 31 décembre											

ANNEXE

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

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

INFORMATION SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Dérogation

A la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la réglementation en vigueur.

A la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

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

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

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne "valeurs bilantielles".
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne "valeurs estimées". Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

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

ETAT DU PATRIMOINE

- Immobilisations locatives : 235.305,32 €.
- Provisions liées aux placements immobiliers : grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices : plus de provisions.
- Immobilisations financières : 82,93 € ; avances versées aux syndics.
- Créances locataires : 15.820,30 € ; loyers dus par les locataires, dont 15.635,77 € provisionnés. Les provisions sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.
- Autres disponibilités : 1.086.597,47 € ; trésorerie sur le compte courant de la société.
- Dettes financières : 2.259,72 € ; dépôts de garantie reçus des locataires.
- Dettes d'exploitation : 6.836,71 € ; diverses factures fournisseurs réglées en janvier 2017 et charges à payer dont les factures sont en attente de réception.
- Dettes diverses : 146.600,00 € ; remboursements de capital aux associés en cours de traitement et paiements non parvenus aux bénéficiaires (adresses ou numéros de comptes erronés).

COMPTE DE RESULTAT

Produits

- ◆ Loyers : 29.866,26 € ; loyers facturés en 2016.
- ◆ Charges facturées : 482,71 € ; taxes sur ordures ménagères refacturées aux locataires.
- ◆ Reprise de provisions pour créances douteuses : 900,00 € ; montant repris après récupération de créances.

Charges

- Charges immobilières : 14.425,03 €
 - Charges ayant leur contrepartie en produits : 3.890,82 € ; taxes foncières dont seule la taxe sur ordures ménagères est récupérable sur les locataires.
 - Autres charges : 5.680,21 €.
 - Travaux immeubles: 4.854,00 € travaux sur lots vœants en cours de vente.
- Charges d'exploitation : 11.415,87 € :
 - Rémunération de la société de gestion : 3.583,96 €,
 - Provisions pour créances douteuses : 713,18 €,
 - Autres charges : 6.817,53 € :
 - Rapports annuels et frais d'assemblée pour 261,12 €
 - Honoraires CAC pour 4.812,00 €,
 - Cotisation AMF pour 32,73 €
 - Jetons de présence pour 525,00 € et frais de déplacement du conseil pour 673,32 €,
 - Ajustements divers pour 0,03 €,
 - Frais bancaires pour 174,00 €,
 - Honoraires divers pour 339,33 €.

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ PIERRE ACTIF 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2- JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

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

3- VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société Immovalor Gestion

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à 3.583,96 €.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC.

Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2016 s'est élevé à 24.194,40 € et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

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

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC

Daniel BOSSER

RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Résolutions à caractère ordinaire :

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion et du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 5.386,33 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 5.386,33 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de 18.239,48 €

Donne un résultat distribuable de 23.625,81 €

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant à l'acompte déjà versé)

à concurrence de 0,00 €

Au report à nouveau à concurrence de 23.625,81 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 185,95 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 212,49 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 246,49 € par part.

Septième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire :

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide, après avoir entendu la lecture du rapport du liquidateur, de proroger la période de liquidation pour une durée d'une année à compter du 25 avril 2017.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire renouvelle le mandat de liquidateur de la société IMMOVALOR GESTION pour une période d'une année à compter du 25 avril 2017.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.