



Domivalor 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz®

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	4
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	5
COMPTES	13
ANNEXE	20
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	24
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	26

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 19 580 000 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex

482 322 252 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051 – Case courrier S1601

92076 Paris La Défense Cedex

328 398 706 RCS Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz IARD

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

Membres :

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick WASSE

Monsieur Patrick SAMAMA

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

APICIL ASSURANCES

représentée par Monsieur Renaud CELIE

Allianz Vie

représentée par Madame Marlène HERVIER

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

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 4ème 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 3ème trimestre 2015 et le 3ème 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. Aussi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros/m² à Paris et à 3.674 euros/m² 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 des 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 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



11, rue de la Cerisaie - Colombes (92)
Domivalor 2

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

- Légère baisse du taux d'occupation financier moyen (TOF) de 96,52% (en 2015) à 95,70 % (en 2016).
- Légère augmentation de la valeur d'expertise (+ 0,29 %).
- Maintien du dividende annuel à 36 €.

Le capital social

La société est dite fermée depuis avril 2006. Au total, la SCPI est constituée de 15 664 parts, y compris celles des fondateurs.

Rappel :

Capital social	19 580 000 €
Nombre de parts	15 664
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	379

Évolution du capital

Date d'immatriculation	17 mai 2005	Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)
2012	19 580 000	-	15 664	374	-
2013	19 580 000	-	15 664	377	-
2014	19 580 000	-	15 664	377	-
2015	19 580 000	-	15 664	377	-
2016	19 580 000	-	15 664	379	-

Le patrimoine immobilier

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

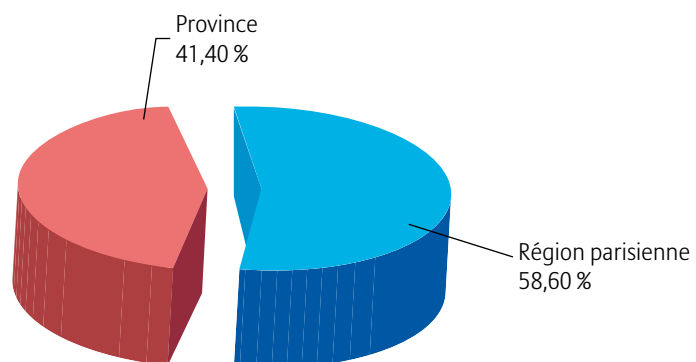
L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles. Il s'agissait d'une actualisation sur pièces.

Le résultat de cette évaluation traduit une très légère hausse de la valeur du patrimoine : la valeur vénale des immeubles (estimés en bloc et occupés) est expertisée pour 20.650.000 €. Elle dépasse de 0,79 % leur prix de revient hors frais (20.486.535 €), et augmente de 0,29 % par rapport à la valeur d'expertise de 2015 (20.590.000 €).

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	0,00 %
Région Parisienne	58,60%
Province	41,40 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2016)

Situation de l'immeuble	Date d'Acquisition	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)
26-28, rue Sainte-Geneviève	23/12/05	Habitation	196	755 000		755 000			
94150 RUNGIS		3 appart.							
Route du Rhin / Rue de l'industrie	11/07/06	Habitation	821	2 009 846	903	2 010 749	28		
67400 ILLKIRCH		12 appart.							
13, rue de Diane	4/08/06	Habitation	518	1 832 525		1 832 525	34 300		
95100 ARGENTEUIL		8 appart.							
23, rue du Maréchal Foch	4/08/06	Habitation	528	1 900 466		1 900 466	35 900		
95100 ARGENTEUIL		9 appart.							
18/30, rue Frédéric Cailliaud	11/10/06	Habitation	631	1 898 263		1 898 263	26 355		
44000 NANTES		9 appart.							
237, rue Saint Sébastien	27/10/06	Habitation	468	1 571 400		1 571 400	28 039		
59000 LILLE		6 appart.							
11, rue Aristide Briand	22/12/06	Habitation	504	2 836 000		2 836 000	42 988		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX		7 appart.							
11, rue de la cerisaie	4/05/07	Habitation	1 052	4 287 270		4 287 270	79 458		
92700 COLOMBES		15 appart.							
Rue Saint-Luc	22/05/07	Habitation	845	2 480 000	628	2 480 628	3 318		
59000 LILLE		14 appart.							
26, rue Frédéric Cailliaud	25/06/07	Habitation	266	915 765		915 765	18 829		
44000 NANTES		4 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL		87 appart.	5 829	20 486 535	1 531	20 488 067	269 215	20 590 000	20 650 000

Gestion

Produits locatifs

Les produits locatifs s'élèvent à 908.334,62 €. Les loyers sont en diminution (- 1,72 %) passant de 907.833,20 € en 2015 à 892.194,48 €. Ceci s'explique par les éléments suivants :

- Une légère baisse du taux d'occupation financier -0,83 % avec un taux de 95,69 % en 2016 et de 96,52 % en 2015. Après une hausse du TOF au premier trimestre à 96,20 %, ce taux a connu une baisse à 95,30 % au second trimestre, pour passer à 95,57 % au troisième trimestre et 95,70% en fin d'année. Cette baisse est due à des vacances longues lors des relocations intervenues à Illkirch, Issy les Moulineaux, Colombes et Lille.

- Le taux de rotation reste stable en 2016 avec un taux de 27,6 % soit 24 relocations sur un total de 87 appartements. Ce taux moyen est dépassé à Rungis (2 sur 3), Illkirch (4 sur 12), Nantes (3 sur 9), Lille (3 sur 6), Issy les Moulineaux (2 sur 7) et Lille (7 sur 14).

- Les loyers en relocation sont en baisse de 1,62 % par rapport aux loyers de sortie, soit 12,29 €/m² pour les loyers entrants et 12,49 €/m² pour les loyers sortants.

Charges (hors travaux /hors coût des impayés)

Les charges immobilières (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous), nettes des refacturations, augmentent de 136.835,15 € en 2015 à 146.077,49 € en 2016 (+ 6,75 %). Cette augmentation s'explique essentiellement par une variation à la hausse i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires, qui passent de 94.164,00 € en 2015 à 99.391,00 € en 2016, et ii) des charges non récupérables du patrimoine locatif qui passent de 35.600,52 € en 2015 à 40.909,63 € en 2016.

Les charges d'exploitation sont assez stables à 146.294,73 € en 2016 (151.719,76 € en 2015). Elles incluent les honoraires de gestion (107.063,33 €), les frais de mise en relocation (18.974,46 €), des honoraires de contentieux (3.308,48 €), les honoraires du commissaire aux comptes (10.418,24 €) et des frais de rapports annuels et cotisations diverses (5.861,55 €).

Provisions

La société de gestion pratique, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente fondée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- Travaux d'entretien et grosses réparations : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien et réparations lors de changements de locataires, ou dans les parties communes des immeubles.

Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement assortie d'une garantie décennale) et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations reste limité.

Pour 2016, la dotation est de 44.609,72 €, après reprise de 33.764,04 € au titre des travaux réalisés en 2016 ; soit une reprise nette de 10.845,68 €, avec un coût net des travaux à la baisse, du fait d'une diminution des dépenses effectives durant l'exercice. Fin 2016, le stock de provisions est de 85.819,97 €.

Cette méthode sera revue en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable des SCPI.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

Les dépenses de gros entretien sont définies comme « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

- Provision pour créances douteuses : la société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2016, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 10 234,87 €,
- une reprise de provision pour 5 897,04 €,
- un passage en perte de 156,20 €,

soit un coût complet de 4.494,03 € sur l'année 2016, ce qui représente 0,50 % des loyers.

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 49.970,50 € (45.632,67 € en 2015).

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

Résultat 2016

Le bénéfice de l'exercice 2016 s'élève à 567.057,21 € contre 591.831,97 € en 2015, en baisse de 4,19 %, du fait de la conjonction d'une légère baisse des produits (-1,72 %) et de l'augmentation des charges immobilières et d'exploitation (2,91 %).

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice, soit	567 057,21 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	33 433,23 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 600 490,44 €

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

• Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	563 904,00 €
• Report à nouveau	36 586,44 €
	<hr/> 600 490,44 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2016 à 36,00 € brut par part montant identique au revenu de l'exercice 2015 (36,00 €).

Perspectives 2017

Gestion courante de la SCPI

La SCPI entre dans sa dernière phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués ; une adaptation sera apportée à la méthode de provisionnement des travaux à la suite de la publication d'un nouveau Plan Comptable des SCPI.

Prorogation de la durée de vie de la SCPI

Domivalor 2 a été constituée le 17 mai 2005 pour une durée de treize années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris soit jusqu'au 27 mai 2018. Aux termes de l'article 1844-6 du Code civil, il appartient aux associés, au moins un an avant le terme statutaire, de décider si la société doit être prorogée.

La SCPI, constituée dans le cadre du dispositif fiscal Robien (l'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifiée à l'article 31 bis du Code Général des Impôts) a permis à ses associés, par l'acquisition de parts, de bénéficier d'un amortissement fiscal calculé en fonction du montant de leur souscription.

Cet amortissement, dont la base correspond à 95 % du montant de la souscription effectivement versée par l'associé, porte en principe sur 50 % de ladite souscription sur une durée totale de 9 ans à raison de 8 % par an au titre des cinq premières années et de 2,5 % pendant les quatre années suivantes.

L'amortissement a constitué une charge déductible pour les associés et cette déduction s'est accompagnée de l'obligation de détenir les parts pendant un délai minimum de 9 ans à compter de la location du dernier des appartements achetés. L'amortissement fiscal est aujourd'hui achevé.

La durée de vie limitée de la société était une caractéristique essentielle du placement. La prorogation de la durée de vie de la SCPI engendrerait une mise en location des locaux vacants et engagerait la société à nouveau pour six ans. En outre, le vieillissement des immeubles entraînerait des dépenses d'entretien.

En conséquence, Immovalor Gestion recommande de ne pas proroger la vie de la SCPI au-delà de son terme statutaire et de procéder à sa dissolution à son échéance soit le 17 mai 2018, dans le respect du contrat initial passé avec les associés.

Les conséquences de cette dissolution si vous les approuvez, seront les suivantes :

- **Poursuite de la vie sociale de la SCPI** pendant la période de liquidation, jusqu'à achèvement de celle-ci. La SCPI sera dans sa dernière phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion continueront à être appliqués.

En cas de libération de lots avant cette date et si des opportunités se présentaient, les lots qui respecteraient les délais de location fixés par la loi seraient mis en vente.

Dans ce contexte, la bonne tenue des loyers reste l'objectif principal poursuivi par la gérance. Le maintien d'une grande rigueur dans le traitement des impayés sera nécessaire du fait du niveau atteint par les créances.

- **Nomination d'un liquidateur** : nous vous proposons de nommer la société IMMOVALOR GESTION à cette fonction. Elle continuera à percevoir les honoraires de gestion statutaires, soit :

- 10 % HT (12 % TTC) des recettes locatives et des produits financiers
- 5 % HT (6 % TTC) du prix d'exécution pour les cessions de parts sociales et percevra également 2,00 % HT (2,40 TTC) du produit des ventes constatées par acte notarié.

- **Commissaires aux comptes** : maintien des commissaires aux comptes jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI.

- **Expert immobilier** : Maintien de l'expert immobilier au plus tard jusqu'au 31 décembre 2018.

- **Conseil de surveillance** : le liquidateur continuera à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé. Il ne sera plus procédé au renouvellement de ce conseil à partir du terme statutaire de la SCPI le 17 mai 2018.

- Mission du liquidateur

Pendant la liquidation de la SCPI, le liquidateur aura pour mission :

- Vente des actifs de la SCPI,
- Gestion courante de la société : locative, comptable, financière, ...

- Produit de la réalisation des ventes

Le produit des ventes majoré de la valeur des autres actifs sera versé selon une périodicité établie en fonction du rythme des ventes et en accord avec les membres du dernier Conseil de Surveillance.

Tous les frais et honoraires liés à la vente des immeubles (honoraires de transaction,...) seront à la charge de la SCPI.

Amortissement des parts

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

	Souscriptions
Amortissement	<ul style="list-style-type: none">• 8 % pendant les 5 premières années• 2,5 % les 4 années suivantes• Possibilité de reconduction de 2,5 % pour 2 périodes de 3 ans

Conditions de cession

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

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

Au 31 décembre 2016, 37 parts étaient en attente de vente (0,236 % du total des parts).

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur des placements immobiliers	20 402 247	1 302,49	20 412 189	1 303,13
Valeur nette des autres actifs	-7 563	-0,48	92 390	5,90
Valeur comptable	20 394 684	1 302,01	20 504 579	1 309,03
Valeur vénale hors droits hors taxes	20 650 000	1 318,31	20 590 000	1 314,48
Valeur nette des autres actifs	-7 563	-0,48	92 390	5,90
Valeur de réalisation	20 642 437	1 317,83	20 682 390	1 320,38
Droits (6,90 %)	1 424 850	90,96	1 420 710	90,70
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 009 176	192,11	3 014 059	192,42
Valeur de reconstitution	25 076 463	1 600,90	25 117 159	1 603,50

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, droits et frais inclus.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2012	0	0,00	22	NS	-
2013	22	0,14	21	NS	1106
2014	0	0,00	0	NS	-
2015	0	0,00	0	NS	-
2016	0	0,00	37	NS	-

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 323,08	1 332,68	1 341,43	1 327,94	1 313,16	1 317,83
Dividende versé au titre de l'année (en €)	37,50	36,60	36,00	36,00	36,00	-
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,83	2,75	2,68	2,71	2,74	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	2,13	1,53	0,91	0,35	2,13	-

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

⁽²⁾ Avant affectation du résultat.

Remarque importante :

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

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

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 de 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.

**ÉTAT DU PATRIMOINE,
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

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 – État 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.

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	20 488 066,69	20 650 000,00	20 487 163,24	20 590 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-85 819,97		-74 974,29	
TOTAL I	20 402 246,72	20 650 000,00	20 412 188,95	20 590 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	8 348,58	8 348,58	7 922,91	7 922,91
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	55 258,59	55 258,59	53 871,10	53 871,10
• Autres créances	10 067,85	10 067,85	23 296,07	23 296,07
• Provisions pour dépréciation des créances	-49 970,50	-49 970,50	-45 632,67	-45 632,67
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	242 909,02	242 909,02	224 547,29	224 547,29
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-77 634,00	-77 634,00	-77 449,00	-77 449,00
• Dettes d'exploitation	-33 668,52	-33 668,52	-51 648,12	-51 648,12
• Dettes diverses	-162 873,95	-162 873,95	-155 565,95	-155 565,95
TOTAL II	-7 562,93	-7 562,93	-20 658,37	-20 658,37
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	20 394 683,79		20 391 530,58	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		20 642 437,07		20 569 341,63

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	19 580 000,00			19 580 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	3 861 100,00			3 861 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 083 002,65			-3 083 002,65
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	5 505,26	27 927,97		33 433,23
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	591 831,97	-591 831,97	567 057,21	567 057,21
Acomptes sur distribution	-563 904,00	563 904,00	-563 904,00	-563 904,00
TOTAL GÉNÉRAL	20 391 530,58	-	3 153,21	20 394 683,79

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		908 334,62		925 216,31
• Loyers	892 194,48		907 833,20	
• Charges facturées	16 140,14		17 383,11	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		39 859,64		40 252,31
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	5 897,04		9 334,69	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	33 764,04		30 811,76	
Autres produits	198,56		105,86	
PRODUITS FINANCIERS		-		24,14
Produits financiers	-		24,14	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-		-
Produits exceptionnels	-		-	
TOTAL DES PRODUITS		948 194,26		965 492,76
TOTAL GÉNÉRAL		948 194,26		965 492,76

Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		179 841,53		167 646,91
Charges ayant leur contrepartie en produits	99 391,00		94 164,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations	33 764,04		30 811,76	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	46 686,49		42 671,15	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		201 139,32		204 858,59
Diverses charges d'exploitation	129 346,27		130 496,96	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	10 234,87		7 747,17	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	44 609,72		45 391,66	
Autres charges	16 948,46		21 222,80	
CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Charges financières diverses				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		156,20		1 155,29
Charges exceptionnelles	156,20		1 155,29	
TOTAL DES CHARGES		381 137,05		373 660,79
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		567 057,21		591 831,97
TOTAL GÉNÉRAL		948 194,26		965 492,76

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	20 488 066,69	20 650 000,00	20 487 163,24	20 590 000,00
TOTAL	20 488 066,69	20 650 000,00	20 487 163,24	20 590 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	20 488 066,69	20 650 000,00	20 487 163,24	20 590 000,00

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	23 441 100		23 441 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	5 505	27 928	33 433
- Commission de souscription	-2 755 222		-2 755 222
- Achat d'immeubles	-20 487 163		-20 487 163
- Frais d'acquisition	-301 982		-301 982
- Divers	-25 799		-25 799
= Sommes restant à investir	-123 561	27 928	-95 633

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros, hors taxes)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	58,46	97,66%	57,88	97,86%	57,58	97,92%	57,96	98,11%	56,96	98,20%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	1,39	2,32%	1,27	2,14%	1,22	2,08%	1,12	1,89%	1,04	1,80%
TOTAL revenus	59,86	100,00%	59,14	100,00%	58,81	100,00%	59,07	100,00%	58,00	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,92	11,56%	6,75	11,41%	5,02	8,54%	6,95	11,77%	6,83	11,78%
Autres frais de gestion	3,09	5,16%	2,98	5,04%	4,82	8,19%	2,73	4,62%	2,50	4,32%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,94	4,91%	3,09	5,23%	4,32	7,35%	1,97	3,33%	2,16	3,72%
Charges locatives non récupérées	8,27	13,82%	10,04	16,97%	9,86	16,77%	8,74	14,79%	9,33	16,08%
Sous-total charges externes	21,22	35,44%	22,86	38,65%	24,02	40,85%	20,39	34,51%	20,82	35,90%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Produits exceptionnels	0,00	0,00%	0,20	0,34%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles	1,02	1,71%	1,63	2,76%	0,21	0,35%	0,07	0,12%	0,01	0,02%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,02	-0,03%	-0,20	-0,34%	-1,06	-1,80%	0,93	1,58%	0,69	1,19%
- autres	0,73	1,23%	-0,92	-1,56%	0,21	0,36%	-0,10	-0,17%	0,28	0,48%
Sous-total charges internes	1,74	2,91%	0,31	1,21%	-0,65	-1,07%	0,90	1,53%	0,98	1,69%
TOTAL charges	22,96	38,35%	23,16	39,85%	23,37	39,77%	21,29	36,04%	21,80	37,59%
RÉSULTAT COURANT	36,90	61,65%	35,98	60,83%	35,44	60,26%	37,78	63,96%	36,20	62,41%
Variation report à nouveau	-0,60	-0,99%	-0,62	-1,05%	-0,56	-0,96%	1,78	3,02%	0,20	0,35%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,50	62,65%	36,60	61,88%	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,50	62,65%	36,60	61,88%	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%

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

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

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 1^{er} 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 règles générales d'évaluation

Dérogation

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

À 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.

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		20 488 066,69		20 487 163,24
Coût historique	20 488 066,69		20 487 163,24	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		20 650 000,00		20 590 000,00

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 85 819,97 €.
La dotation annuelle est calculée sur la base de 5 % des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2016		2015	
Immobilisations financières		8 348,58		7 922,91
Fonds de Roulement Syndics	8 348,58		7 922,91	

Créances	2016		2015	
Locataires		55 258,59		53 871,10
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-49 970,50		-45 632,67
Autres créances		10 067,85		23 296,07
Comptes de gérants extérieurs	10 067,85		23 296,07	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		242 909,02		224 547,29

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		77 634,00		77 449,00
Dettes d'exploitation		33 668,52		51 648,12
• Fournisseurs à payer	1 500,00		520,84	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer				
• Fournisseurs factures non parvenues	72 544,92		111 197,38	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-52 489,81		-60 070,10	
• Comptes de sinistres à régulariser	12 113,41		0,00	
Dettes diverses		162 873,95		155 565,95
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	139 527,00		140 976,00	
• Dividendes à régulariser	23 346,95		14 589,95	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2016		2015	
Capital		19 580 000,00		19 580 000,00
Prime d'émission		3 861 100,00		3 861 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-2 755 222,00		-2 755 222,00
• Frais d'acquisition		-301 982,00		-301 982,00
• Frais de publicité légale		-25 798,65		-25 798,65
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		33 433,23		5 505,26
Résultat de l'exercice		567 057,21		591 831,97
Acompte sur dividendes		-563 904,00		-563 904,00
	Total	20 394 683,79	Total	20 391 530,58

Compte de résultat

Produits

Produits de l'activité immobilière	2016		2015	
Loyers		892 194,48		907 833,20
Produits ayant leur contrepartie en charges		16 140,14		17 383,11
• Refacturation taxes ordures ménagères	16 140,14		17 383,11	
Reprise de provisions pour créances douteuses		5 897,04		9 334,69
Reprise de provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien		33 764,04		30 811,76
Autres produits				
• Ajustements des comptes		198,56		105,86
Produits financiers		0,00		24,14
Produits exceptionnels		0,00		
• Solde locataires partis et sans adresse	0,00		0,00	
	Total	948 194,26	Total	965 492,76

Charges

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		99 391,00		94 164,00
Travaux entretien des immeubles		33 764,04		30 811,76
Assurances non récupérables		942,06		2 881,43
Charges non récupérables du patrimoine locatif		40 909,63		35 600,52
Honoraires d'expertises		4 834,80		4 189,20
	Total	179 841,53	Total	167 646,91

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		69 806,73		69 610,35
• Rémunération des gérants extérieurs		37 256,60		39 329,64
• Frais contentieux		3 308,48		890,76
• Honoraires de location + état des lieux		18 974,46		20 666,21
	Total	129 346,27	Total	130 496,96
• Provisions pour créances douteuses		10 234,87		7 747,17
• Provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien		44 609,72		45 391,66
Autres charges				
• Honoraires divers		460,41		1 449,24
• Honoraires des commissaires aux comptes		10 418,24		9 162,00
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		5 137,86		8 168,69
• Cotisations diverses		723,69		2 108,00
• Frais bancaires		174,00		174,00
• Ajustement des comptes		34,26		160,87
	Total	16 948,46	Total	21,222,80

Charges exceptionnelles	2016		2015	
Pertes sur créances irrécouvrables		156,20		1 155,29
	Total	156,20	Total	1 155,29

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 moyen	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.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

I - Rapport sur l'activité de l'exercice (du ressort de l'assemblée générale ordinaire)

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2016. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une légère augmentation de la valeur du patrimoine (+ 0,29 %), patrimoine dont la composition est restée inchangée.

Nous constatons la diminution de 4,19 % du résultat 2016. Elle est due principalement à la diminution des revenus locatifs et à l'augmentation du taux de charges et n'empêche pas le versement d'un dividende d'un montant total de 36,00 € d'un montant équivalent à celui de 2015 et déjà versé en 4 acomptes trimestriels.

Nous prenons acte du fait que le délai de 9 ans de durée de location a été atteint pour un certain nombre d'immeubles. Nous demandons à votre société de gestion de préparer les opérations de liquidation à venir, tout en restant vigilante sur l'évolution des loyers et des créances impayées et. Nous l'encourageons à ne pas retarder les efforts en ce sens.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et qu'il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts de Domivalor 2, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

Mandats du Commissaire aux Comptes

Le mandat du Commissaire aux Comptes, la société FIDEAC, arrivant à échéance, nous vous proposons ayant pris acte de la restructuration juridique intervenue courant 2016, au sein de cette société, de ne pas renouveler son mandat de commissaire aux comptes et de nommer en remplacement la société SOFIDEM, située 12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de 6 années, mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Mandats de l'expert immobilier

Le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, arrivant à échéance, nous vous proposons de renouveler son mandat pour une durée de 2 ans qui prendra fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

II - Prorogation de la durée de vie de la SCPI (du ressort de l'assemblée générale extraordinaire)

L'échéance statutaire de Domivalor 2 étant fixée au 17 mai 2018, votre conseil de surveillance, réuni le 9 mars 2017, a examiné les différentes solutions qui s'offrent à la SCPI : prorogation de la société, dissolution à son terme, dissolution anticipée d'un an.

Il a refusé la prorogation considérant que :

- La durée de vie limitée était une caractéristique essentielle du placement.
- La mise en location des locaux vacants engagerait la société pour une nouvelle période de 6 ans.
- Le vieillissement des immeubles entraînera des dépenses d'entretien.

A contrario, il a privilégié la dissolution de la société à son terme statutaire mais il a souhaité que les lots qui pourraient se libérer avant cette date et qui respecteraient des délais de location fixés par la loi soient vendus.

Si l'assemblée des associés décide de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018, il convient de valider dès maintenant les conditions de la future liquidation, de nommer un liquidateur et de fixer ses pouvoirs. Nous sommes favorables à confier cette fonction à IMMOVALOR GESTION ; les conditions de son intervention qu'elle nous a exposées lors du Conseil de Surveillance du 9 mars 2017 nous semblent conformes aux usages : elles vous sont rappelées dans le rapport de la gérance.

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

Fait à Paris, le 9 mars 2017
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz IARD
Représentée par Christian CUTAYA

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. 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. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 APPRECIATIONS

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 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et Objet

- Rémunération de la société Immovalor Gestion désignée gérante de votre société par vos statuts.

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier dont elle assure directement le suivi et pour l'administration de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 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 69.806,73 €.

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

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 567.057,21 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat net de l'exercice, soit	567 057,21 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	33 433,23 €
Donne un bénéfice distribuable de	600 490,44 €

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

Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	563 904,00 €
Report à nouveau	36 586,44 €
	600 490,44 €

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 1.302,01 € 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 1.317,83 € 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 1.600,90 € par part.

Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale Ordinaire décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 12 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société FIDEAC arrive à échéance, prend acte de la restructuration juridique intervenue courant 2016 au sein de cette société, décide de ne pas renouveler son mandat de Commissaire aux Comptes et de nommer la société SOFIDEM située

12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de 6 années, mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIERE EXPERTISE arrivé à échéance, décide de le renouveler pour une durée de deux exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Dixième 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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la dissolution de la société à compter du terme statutaire le 17 mai 2018.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire nomme en qualité de liquidateur à compter du terme de statutaire de la SCPI le 17 mai 2018 et pour la durée de la liquidation, la société IMMOVALOR GESTION.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le liquidateur continuera les affaires en cours et pourra en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation ; il a tous pouvoirs pour verser des acomptes sur les produits des ventes.

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts de la société.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien du commissaire aux comptes et de l'expert immobilier, ce dernier jusqu'au 31 décembre 2018 au plus tard.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide, dans le cadre de la liquidation, de mettre fin au mandat des membres du Conseil de Surveillance à compter du terme de statutaire de la SCPI le 17 mai 2018.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 