

Domivalor

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

EN LIQUIDATION AMIABLE à compter du 28/01/2017

Rapport annuel 2017

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	31
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 16.196.250 €

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

451 556 351 RCS Paris

La note d'information a reçu le visa AMF n° 04-09 du 23/02/2004.

Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

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 Cedex

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

Jérôme CASTELNAU : Directeur Général Adjoint

Dernier Conseil de Surveillance en fonction avant liquidation

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Membres :

Monsieur Hervé AKOUN

Monsieur Daniel BARREYRE

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Fabrice BLANC

Monsieur Patrick WASSE

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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92130 ISSY LES MOULINEAUX

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire, 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 2017 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

L'ensemble des professionnels s'accorde à considérer 2017 comme une année historique pour l'immobilier résidentiel.

Près d'un million de vente pour le logement ancien et plus de 400 000 logements neufs mis en chantier.

Cette dynamique est alimentée par 3 facteurs :

- Croyance dans la solidité de la pierre,
- Appétence des français à devenir propriétaire,
- Faiblesse des taux.

Il s'agit donc de facteurs culturels et économiques.

S'agissant des taux, les plus belles histoires ont une fin et la période de baisse des taux semble se terminer.

En 2017, le taux moyen de crédit était cependant de l'ordre de 1,6 %.

Il faut noter que l'encours de crédit immobilier était de 1000 milliards à fin 2017.

La baisse des taux a amélioré la solvabilité des acquéreurs mais elle a également alimenté la hausse des prix.

Le prix moyen a dépassé les 9.200 €/m² à Paris et atteint une moyenne en France de 3.500 €/m². L'effet TGV a profité à des villes comme Bordeaux avec une hausse de 12% (3.590 €/m²). Bordeaux se place désormais devant Nantes, Lyon ou Nice. A noter des villes en recul comme Toulon, Le Havre ou Saint-Etienne.

Comme conséquence de cette situation, il faut plus de 430 000 € pour acheter un 50 m² à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m². Cela illustre une chose : il existe des marchés immobiliers dans lesquels coexistent deux logiques : celle d'un marché résidentiel et celle d'un marché patrimonial.

Le marché résidentiel constitué de primo accédants risque d'être freiné par la hausse des prix. Il faut aujourd'hui près de 4,3 années de revenus pour acquérir un logement ce qui est supérieur d'un an à la moyenne long terme.

Le marché patrimonial à l'inverse continue d'être porté par des acquéreurs qui cherchent à investir dans les grandes villes, Paris, le Lubéron, les zones côtières ; sur ces zones on peut s'attendre à une hausse des prix.

Enfin, il est trop tôt pour mesurer les impacts des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière sur le marché.



26/28, rue Sainte Geneviève - 94150 Rungis
Domivalor

Pour la SCPI Domivalor, les tendances les plus marquantes de 2017 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine avec la cession de 20 appartements,
- Baisse des revenus locatifs dans le cadre de la mise en vente des appartements,
- Distribution d'un dividende de 13,20 € par part pour une année pleine.
- Distribution de trois acomptes sur liquidation pour un total de 285,00 € par part.

Le capital social

La dernière augmentation de capital a été clôturée le 31 mars 2005.

Rappel :

Capital social	16 196 250 €
Nombre de parts	12 957
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	363

SCPI en liquidation amiable à compter du 28 janvier 2017.

Organisation de la liquidation

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 janvier 2016 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 28 janvier 2017. L'organisation de la liquidation amiable de la SCPI sous le régime conventionnel, la nomination du liquidateur Immovalor Gestion ainsi que la fixation de ses pouvoirs ont été décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés réunie le 6 juin 2016.

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 des membres composant le dernier conseil de surveillance élu par l'assemblée des associés. 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 jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021,
 - Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 28 janvier 2017. Pendant la période de liquidation, le liquidateur continuera 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 les 8 mars et 10 octobre 2017 sur convocation de la gérance.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2017.

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier a été constitué à l'origine de sept immeubles situés en première couronne de Paris et en province pour un investissement global de 16.827.877 € hors frais.

La mise en vente de la quasi-totalité du patrimoine a été lancée au cours du 1er semestre 2016, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien (9 ans de location à partir de la date de 1ère mise en location). Seul le site de Lille, non encore mis en vente parmi les 7 localisations où Domivalor détient deux logements, sera commercialisé en 2018, la totalité des logements étant désormais louée depuis plus de 9 ans.

Le portefeuille a été réparti entre deux commercialisateurs de premier plan.

Au cours de l'exercice 2016, sur 76 appartements du patrimoine de la SCPI, 4 appartements ont été vendus pour un total de prix de vente de 928.000 € hors droits, dégagant une plus-value nette après impôt de 3.788 € et 4 autres appartements étaient sous promesse de vente pour un total de prix de vente là aussi de 928.000 € hors droits.

Au cours de l'exercice 2017, 20 appartements ont été vendus pour un total de prix de vente de 4.132.000 € hors droits, dégagant une moins-value nette de 121.507 € : 4 à Arras, 1 à Mougins, 4 à Rungis, 5 à Montpellier, 5 à Toulon et 1 à Montigny. Fin décembre 2017, 1 appartement était sous promesse de vente.

Sur les 74 appartements mis en vente lot par lot depuis 2016, 24 appartements ont été vendus pour un montant de 5.060.000 € avec une moins-value nette de 117.720 €.

Les ventes des appartements se poursuivront en 2018.

Immeubles	Nombre de lots	Observations
34, avenue du Manet 78180 Montigny-le-Bretonneux	8 appartements	2 appartements vendus
26/28, rue Ste Geneviève 94150 Rungis	17 appartements	4 appartements vendus
155, avenue du Golf 06251 Mougins	10 appartements	2 appartements vendus
308, avenue des Fès 34001 Montpellier	11 appartements	5 appartements vendus
14, rue Robespierre 83000 Toulon	15 appartements	7 appartements vendus
130, rue de Cambrai 62000 Arras	13 appartements	4 appartements vendus
Rue Saint-Luc 59000 Lille	2 appartements	Démarrage des ventes en 2018

Résultat des premières ventes

Dates des ventes	Immeubles	Nombre d'appartements	Prix de vente	Plus ou moins-value nette après frais et impôt**
8 sept. 16	Toulon	1	230 000 €	-55 231 €
17 oct. 16	Toulon	1	90 000 €	-19 901 €
16 nov. 16	Mougins	1	328 000 €	19 864 €
2 déc. 16	Montigny	1	280 000 €	59 055 €
Total ventes en 2016		4	928 000 €	3 788 €
16 janv. 17	Arras	1	155 000 €	-12 110 €
27 janv. 17	Arras	1	102 000 €	-10 112 €
27 janv. 17	Mougins	1	410 000 €	47 973 €
16 févr. 17	Arras	*	10 000 €	-702 €
10 mars 17	Rungis	1	261 000 €	-14 936 €
23 mai 17	Arras	1	142 000 €	-21 533 €
22 mai 17	Rungis	1	185 000 €	12 226 €
16 juin 17	Montpellier	1	178 000 €	-19 502 €
16 juin 17	Montigny	1	229 000 €	49 498 €
21 juin 17	Arras	1	106 000 €	-7 686 €
13 juil. 17	Montpellier	1	175 000 €	-29 094 €
11 juil. 17	Rungis	1	199 000 €	13 882 €
3 août 17	Montpellier	1	172 000 €	-18 137 €
28 juil. 17	Toulon	1	126 000 €	-34 463 €
31 juil. 18	Toulon	1	266 000 €	-60 905 €
12 sept. 17	Toulon	1	305 000 €	-62 285 €
18 sept. 17	Toulon	1	228 000 €	-79 804 €
21 sept. 17	Montpellier	1	172 000 €	-20 877 €
24 nov. 17	Montpellier	1	182 000 €	-7 626 €
30 nov. 17	Toulon	1	114 000 €	-7 601 €
28 déc. 17	Rungis	1	415 000 €	162 287 €
Total ventes en 2017		20	4 132 000 €	-121 508 €
Total cumulé		24	5 060 000 €	-117 720 €

* Parking vendu séparément.

** La plus-value nette s'entend comme la différence entre le prix de vente et la somme des prix de revient, des commissions et frais de vente, et des impôts sur la plus-value éventuelle.

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)

Le patrimoine restant a été évalué par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION, expert désigné par l'Assemblée Générale des associés. Il s'agissait d'une actualisation sur pièces.

La valeur des immeubles restant dans le patrimoine de Domivalor est expertisée à 11.990.000 €. A périmètre comparable, la valeur vénale des immeubles est inférieure de 0,67 % à leur prix de revient hors frais (12.070.654 €) et de 2,18 % à leur valeur d'acquisition frais inclus (12.257.118 €)

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2017

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)

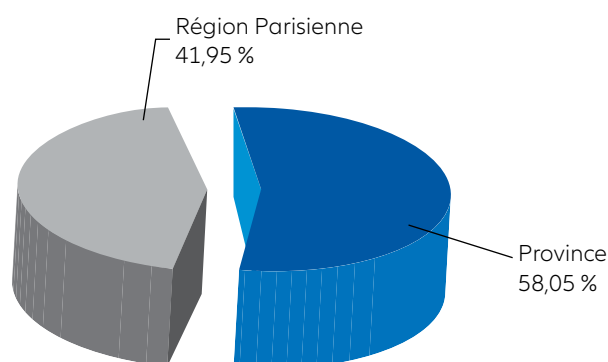
Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 Décembre 2016 et 2017

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 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)
34 avenue du Manet	10/11/04 31/12/16 31/12/17	Habitation	539 -65 -52	1 669 000 -200 950 -161 876		1 306 174	2 000		
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX									
26/28 rue Ste Geneviève	23/12/05 31/12/17	Habitation	1 023 -227	3 800 000 -777 216		3 022 784			
94150 RUNGIS									
155 avenue du golf	22/12/04 31/12/16 31/12/17	Habitation	868 -74 -90	3 252 600 -286 879 -325 585	12 161 -1 073 -1 217	2 650 007	54 000		
06251 MOUGINS									
308 avenue des Fès	10/12/04 31/12/17	Habitation	752 -331	2 045 000 -898 540	404 -177	1 146 687	31 978		
34001 MONTPELLIER									
14 rue Robespierre	13/05/05 31/12/16 31/12/17	Habitation	1 133 -125 -371	3 550 000 -374 553 -1 208 727		1 966 720	48 450		
83000 TOULON									
130 Rue de Cambrai	06/07/05 31/12/17	Habitation	828 -211	2 111 277 -522 898		1 588 379	32 066		
62000 ARRAS									
Rue Saint-Luc	11/06/07	Habitation	128	400 000	90	400 090	7 783		
59000 LILLE									
TOTAL GÉNÉRAL			3 725	12 070 654	10 188	12 080 842	176 277	15 960 000	11 990 000

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	0,00 %
Région Parisienne	41,95%
Province	58,05 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion

Changement de méthode comptable

Depuis le 1er janvier 2017, 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 est entré en vigueur. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la « Provision pour grosse réparations » par une « Provision pour gros entretien (PGE)».

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. »*

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être contrairement aux précédentes individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire, en proportion des loyers.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 61.474,64 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits « reprise de provision » de 27.753,80 €).

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « *proforma 2016* » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers diminuent de 25,24 % en raison de la liquidation à l'amiable en cours, soit 467.712,66 € en 2017 contre 625.645,43 € en 2016.

Le taux d'occupation financier (68,61%) n'est toutefois plus significatif du fait de la mise en vente des appartements.

Le taux de relocation annuel en 2017 n'est pas non plus significatif : les appartements ne sont plus reloués au fur et à mesure de leur libération. Au 31 décembre 2017, 19 appartements étaient vacants pour une surface de 1461 m² pour un patrimoine de 52 appartements (3.722 m²).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 10,30 % passant de 190.016,72 € en 2016 à 170.385,50 € en 2017. Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 75.494,13 € (88.195,58 € en 2016),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 23.510,90 € (27.753,80 € en 2016),
- iii) des assurances non récupérables auprès des locataires pour 2.045,88 € (2.617,87 € en 2016),
- iv) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 65.334,59 € (67.349,45 € en 2016),
- v) des honoraires d'expertises pour 4.000,00 € (4.100,00 € en 2016).

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Plan comptable, l'absence de dotation aux provisions pour gros entretien entraîne une baisse des charges de 17.405,36 € par rapport au 31/12/2016.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 297.327,16 € contre 435.628,71 € au 31/12/2016, à périmètre comparable (« *proforma*»), en baisse de 31,75 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 30.685,83 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

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 2017, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 27.684,62 € (33.430,78 € en 2016) l'immeuble de Mougins (3 locataires) portant la moitié de ces nouvelles provisions et l'immeuble « Le clos Saint Luc » de Lille près d'un tiers (1 locataire),
- une reprise de provision pour 30.638,85€ (22.659,59 € en 2016),
- Le stock de provision pour créances douteuses est de 138.774,34 € (141.728,56 € en 2016). Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses passent de 106.815,15 € en 2016 à 127.422,24 € en 2017 (+ 19,29 %). Les variations les plus significatives sont essentiellement liées à des baisses de dépenses d'une part :

- des honoraires de gestion (54.845,81 € en 2017 contre 71.935,40 € en 2016),
 - des honoraires du commissaire aux comptes (8.811,52 € en 2017 contre 10.007,28 € en 2016) et
 - des frais de rapport annuel /publicité légale/jetons de présence (8.377,38 € en 2017 contre 11.434,07 € en 2016) ;
- et d'autre part, à une augmentation :
- des frais de gestion, de préparation des ventes (mise en copropriété et congés pour ventes), principalement à Mougins, l'ensemble à hauteur de 25.300,40 €) en 2017 contre 4.099,11 € en 2016,
 - des honoraires concernant les diagnostics de performance énergétique et le relevé des surfaces carrez (28.405,50 € en 2017 contre 6.469,44 € en 2016), dépenses occasionnées par les ventes.

Le résultat d'exploitation y compris les provisions pour créances douteuses est en baisse de 5,90 % soit - 124.421,03 € en 2017 par rapport à -117.489,99 € en 2016.

Acomptes sur liquidation

Depuis le début de la liquidation, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 285 € par part :

Date de versement	Montant par part
20/02/2017	65,00 €
24/07/2017	110,00 €
27/11/2017	110,00 €
TOTAL	285,00 €

Résultat 2017

A périmètre comparable, le résultat 2017 s'élève à 172.906,13 € contre 298.460,78 € en 2016 soit une baisse de 42,07 % qui s'explique principalement par la baisse des loyers facturés en 2017 suite à la vente de 24 appartements et à la vacance des appartements mis en vente.

Pour le calcul de la capacité de distribution de votre SCPI, il convient d'ajouter le montant de reprise de l'ancienne provision pour grosses réparations de 61.474,64 € imputée au report à nouveau.

Affectation du résultat

Il vous est proposé l'affectation suivante :

• Le résultat net de l'exercice 2017, soit	172.906,13 €
• majoré du report à nouveau de l'exercice	29.232,02 €
• majoré de la reprise de provision pour grosses réparations, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	61.474,64 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>263.612,79 €</u>

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

• dividendes déjà versés	171.032,40 €
• Report à nouveau	<u>92.580,39 €</u>
	263.612,79 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2017 à 13,20 € brut par part.

Perspectives 2018

Pendant la période de liquidation, les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués. Une attention sera portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances.

Au fur et à mesure de leur libération, les appartements sont mis en vente et il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Depuis le 1er janvier 2018, deux ventes ont été réalisées :

- Le 10 janvier 2018, un appartement situé à Rungis 26/28 rue Sainte Geneviève, pour un prix de vente de 221.000 € dégageant
- Le 9 février 2018 un appartement situé à Montigny le Bretonneux 34 avenue du Manet pour un prix de vente de 285.000 € dégageant une plus-value nette après frais et impôts de 55.147,00 €.

Processus pour congés pour vendre et ventes de logements occupés

Le portefeuille de la SCPI DOMIVALOR comprend, avant le début de sa mise en vente, 76 logements répartis sur 7 sites, incluant Arras (62), Lille (59), Montigny-le-Bretonneux (78), Montpellier (34), Mougins (06), Rungis (94) et Toulon (83).

Dans un premier temps, ont été proposés au marché les seuls logements devenus vacants du fait d'un congé donné par leurs locataires et qui avaient été loués pendant au moins neuf ans.

Il a été décidé début 2017 de poursuivre le processus commercial, par la libération des logements en fin de bail (suite à des congés pour vendre délivrés par Domivalor) et aussi par la possibilité de vendre les logements encore occupés soit à leurs locataires soit à des investisseurs tiers.

Ces deux processus sont strictement encadrés par la réglementation et nécessitent l'application des étapes suivantes, en considération de deux situations spécifiques (nombre initial de logements détenus sur le site par Domivalor supérieur ou égal à 11, ou inférieur ou égal à 10).

A) Nombre initial de logements Domivalor supérieur ou égal à 11 :

Dans cette hypothèse, la plus encadrée sur le plan réglementaire, le processus comprend les étapes chronologiques suivantes :

- J – 3 semaines (environ) : envoi à la mairie de la commune d'une lettre d'information sur le lancement prochain d'un processus de ventes de logements occupés,
- J – 2 semaines (environ) : invitations envoyées aux locataires pour une réunion générale d'information sur la mise en vente des logements occupés,
- Jour J : réunion d'information avec les locataires, et remise d'un livret général d'information,
- J + 1 ou 2 jours : remise à chaque locataire d'une fiche d'information individuelle concernant son logement, avec en annexes le diagnostic technique de la résidence, les diagnostics réglementaires et l'attestation de surface loi Carrez,
- La remise de la fiche individuelle fait démarrer un délai de 3 mois dit « de réflexion » durant lequel aucune action de vente ne peut être envisagée,
- A la fin du délai de réflexion de 3 mois, le locataire bénéficie d'un droit de préemption pour l'acquisition de son logement selon les termes de la loi du 31 décembre 1975 – Cette offre est valide pendant une durée de 2 mois,
Remarque : en cas de non-exercice par le locataire de son droit de préemption « loi de 1975 », il est à noter que la municipalité ne peut plus alors bénéficier d'un droit de priorité pour acquérir le logement et pouvoir ainsi maintenir le locataire en place,
- Dès le lendemain de la notification au locataire de cette offre « loi du 31 décembre 1975 », le propriétaire peut délivrer un congé pour vendre institué par la loi du 6 juillet 1989 (avec un préavis minimum de 6 mois avant la date d'échéance du bail) qui comprend lui aussi une offre de vente au bénéfice du locataire,
- Si le locataire n'exerce aucun des deux droits de préemption décrits ci-dessus, il doit libérer le logement à l'échéance du bail, et le logement peut être mis en vente vacant,
- Si le locataire n'exerce pas son droit de préemption « loi de 1975 » et que la mairie n'utilise pas son droit de priorité, le logement peut alors être vendu occupé à un investisseur tiers avant l'échéance du bail en cours,

B) Nombre initial de logements Domivalor inférieur ou égal à 10 :

Dans cette hypothèse, le processus est beaucoup plus allégé puisque les congés pour vendre « loi du 6 juillet 1989 » (avec leur offre / droit de préemption) peuvent être directement adressés aux locataires avec toujours un préavis minimum de 6 mois, mais sans étapes préalables.

Une exception néanmoins à cela, le cas de la résidence de Mougins, comprenant 10 logements mais détenue en totalité par Domivalor, ce qui nécessite une mise en copropriété des logements avant leur vente.

Dans ce cas tout congé pour vendre « loi de 1989 » doit être précédé, au moins d'un jour, par la notification de l'offre / droit de préemption « loi de 1975 ». Par ailleurs, dans le contexte d'une mise en copropriété, la loi du 6 juillet 1989 impose la prorogation de certains baux en cours pour assurer une période minimale de maintien des locataires après la création de la copropriété.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, 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 » :

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	12 080 841	932,38	15 915 603	1 228,34
Valeur nette des autres actifs	1 111 755	85,80	1 027 897	79,33
Valeur comptable	13 192 596	1 018,18	16 943 500	1 307,67
Valeur vénale hors droits hors taxes	11 990 000	925,37	15 960 000	1 231,77
Valeur nette des autres actifs	1 111 755	85,80	1 027 897	79,33
Valeur de réalisation ⁽²⁾	13 101 755	1 011,17	16 987 897	1 311,10
Droits (6,90 %)	820 000	63,29	1 101 240	84,99
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	1 898 421	146,52	2 466 700	190,38
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	15 820 176	1 220,98	20 555 837	1 586,47

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations en cours.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2017.

La baisse de la valeur par part s'explique par celle des valeurs d'expertise du patrimoine.

Conditions de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans minimum suivant la location du dernier des appartements, 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.

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.)
2013	26	0,20	104	NS	1475
2014	18	0,14	1	NS	1050
2015	1	0,01	0	NS	-
2016	15	0,12	0	NS	-
2017	0	0	0	NS	-

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1454,76	1465,88	1422,01	1395,59	1311,10	1011,17
Dividende versé au titre de l'année (en €)	40,05	39,00	32,70	22,80	13,20	-
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,75	2,66	2,30	1,63	1,01	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,19	1,63	1,33	1,22	7,00	-

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix acquéreur moyen de la part (valeur de réalisation).

⁽²⁾ Avant affectation du résultat et en 2017 augmenté du montant historique au bilan de la reprise de provision pour grosses réparations, dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion comptable.

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	19 380 600		19 380 600
+ Cessions d'immeubles	863 455	3 896 237	4 759 692
+ Divers (report à nouveau après distribution)	15 843	74 864	90 707
- Commission de souscription	-2 269 586		-2 269 586
- Achat d'immeubles	-16 840 532		-16 840 532
- Frais d'acquisition	-176 278		-176 278
- Remboursement capital		-3 692 745	-3 692 745
- Divers (publicité légale)	-24 256		-24 256
= Sommes restant à investir	949 246	278 356	1 227 602

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	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	63,48	98,52 %	59,93	97,87 %	55,43	98,44 %	47,45	98,24 %	35,27	97,71 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,95	1,48 %	1,30	2,12 %	0,88	1,56 %	0,85	1,76 %	0,83	2,29 %
TOTAL revenus	64,43	100,00 %	61,23	100,00 %	56,31	100,00 %	48,29	100,00 %	36,10	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	7,58	11,77 %	4,53	7,40 %	6,65	11,81 %	5,55	11,50 %	4,23	11,73 %
Autres frais de gestion	2,52	3,90 %	6,02	9,83 %	2,90	5,15 %	2,69	5,57 %	5,60	15,52 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,75	2,72 %	2,43	3,96 %	2,25	3,99 %	2,14	4,44 %	1,81	5,03 %
Charges locatives non récupérables	8,02	12,45 %	8,66	14,15 %	9,59	17,04 %	12,52	25,93 %	11,34	31,40 %
Sous-total charges externes	19,87	30,85 %	21,64	35,34 %	21,39	37,99 %	22,91	47,44 %	22,98	63,67 %
Charges financières		0,00 %								
Produits exceptionnels		0,00 %		0,00 %				0,01 %		
Charges exceptionnelles	0,36	0,56 %	0,03	0,05 %			1,52	3,15 %		
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,02	0,04 %	-0,34	-0,56 %	-0,46	-0,82 %	-0,80	-1,65 %		0,00 %
- autres	2,68	4,16 %	1,20	1,97 %	2,79	4,96 %	0,83	1,72 %	-0,23	-0,63 %
Sous-total charges internes	3,06	4,75 %	0,89	1,46 %	2,33	4,14 %	1,55	3,21 %	-0,23	-0,63 %
TOTAL charges	22,94	35,60 %	22,53	36,80 %	23,72	42,13 %	24,46	50,65 %	22,76	63,04 %
RÉSULTAT COURANT	41,49	64,40 %	38,70	63,20 %	32,59	57,87 %	23,83	49,35 %	13,34	36,96 %
Variation report à nouveau	1,44	2,24 %	-0,30	-0,49 %	-0,11	-0,20 %	1,03	2,14 %	0,14	0,40 %
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	40,05	62,16 %	39,00	63,69 %	32,70	58,07 %	22,80	47,21 %	13,20	36,56 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	40,05	62,16 %	39,00	63,69 %	32,70	58,07 %	22,80	47,21 %	13,20	36,56 %

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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 2017 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.



155, avenue du Golfe (Mougins)
Domivalor

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs destinataires peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes.

I – État du patrimoine.

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant les années n et n-1 :

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant 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.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financier contrôlés ;
- **les immobilisations financières** : les titres financiers non contrôlés, avances en compte courant et créances rattachées, dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et dépôts de garanties ;
- **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
 - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
 - les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

- du capital, primes d'émissions ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ; des écarts de réévaluation ;
- du Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers.

La colonne « Valeurs estimées » des capitaux propres reprend celle figurant dans la colonne « Valeurs bilantielles ».

III – État hors-bilan.

L'état hors-bilan présente les positions prises et les garanties qui peuvent être classées en :

- Dettes garanties par des sûretés réelles ;
- Engagements financiers ne figurant pas dans l'état du patrimoine ;
- Avals, cautions, garanties données et reçues ;
- Engagements donnés et reçus ;
- Autres engagements donnés et reçus.

IV – Compte de résultat.

Les produits et charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI, en distinguant les années n et n-1, qui comportent les rubriques suivantes :

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement pas la SCPI, il se décompose en :

Produits de l'activité immobilière :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et construction sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;
- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les charges d'emprunt et du différentiel des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. »

+ Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité immobilière

« Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement soit indirectement, mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution. »

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement. »

+ Résultat exceptionnel

« Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier. »

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

État du patrimoine

au 31 décembre 2017

	2017		2016		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Proforma	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	12 080 840,77	11 990 000,00	15 977 077,47	15 977 077,47	15 960 000,00
• 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			-61 474,64	*	
TOTAL	12 080 840,77	11 990 000,00	15 915 602,83	15 977 077,47	15 960 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	2 083,96	2 083,96	4 664,95	4 664,95	4 664,95
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	166 732,67	166 732,67	154 284,42	154 284,42	154 284,42
• Autres créances	79 144,51	79 144,51	48 985,36	48 985,36	48 985,36
• Provisions pour dépréciation des créances	-138 774,33	-138 774,33	-141 728,56	-141 728,56	-141 728,56
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	1 786 656,47	1 786 656,47	1 147 914,64	1 147 914,64	1 147 914,64
TOTAL	1 895 843,28	1 895 843,28	1 214 120,81	1 214 120,81	1 214 120,81
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES					
Dettes					
• Dettes financières	-38 445,00	-38 445,00	-51 946,68	-51 946,68	-51 946,68
• Dettes d'exploitation	-139 466,45	-139 466,45	-80 453,94	-80 453,94	-80 453,94
• Dettes diverses	-606 177,10	-606 177,10	-54 119,22	-54 119,22	-54 119,22
TOTAL	-784 088,55	-784 088,55	-186 519,84	-186 519,84	-186 519,84
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
• Charges constatées d'avance			295,82	295,82	295,82
TOTAL			295,82	295,82	295,82
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 192 595,50		16 943 499,62	17 004 974,26	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		13 101 754,73			16 987 896,79

* Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture Proforma	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	16 196 250,00	16 196 250,00			16 196 250,00
Capital en cours de souscription	-	-			-
PRIMES D'ÉMISSION					
Primes d'émission	3 184 350,00	3 184 350,00			3 184 350,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-2 470 120,27	-2 470 120,27			-2 470 120,27
ÉCART D'ÉVALUATION					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTIBLE					
PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	3 787,87	3 787,87		-121 507,49	-117 719,62
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE				-3 692 745,00	-3 692 745,00
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	15 842,40	15 842,40	13 389,62		29 232,02
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	61 474,64			61 474,64	61 474,64
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					
Résultat de l'exercice	308 809,22	308 809,22	-308 809,22	172 906,13	172 906,13
Acomptes sur distribution	-295 419,60	-295 419,60	295 419,60	-171 032,40	-171 032,40
TOTAL GÉNÉRAL	17 004 974,26	16 943 499,62	0,00	-3 750 904,12	13 192 595,50

Compte de résultat

au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Loyers	457 048,39	614 746,41	614 746,41
. Produits ayant leur contrepartie en charges	10 664,27	10 899,02	10 899,02
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux		27 753,80	
TOTAL I : Produits immobiliers	467 712,66	653 399,23	625 645,43
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	75 494,13	88 195,58	88 195,58
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 510,90	27 753,80	27 753,80
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		17 405,36	
. Autres charges immobilières	71 380,47	74 067,34	74 067,34
TOTAL II : Charges immobilières	170 385,50	207 422,08	190 016,72
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	297 327,16	445 977,15	435 628,71
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Autres produits	46,98	96,35	96,35
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Provisions pour créances douteuses	30 638,85	22 659,59	22 659,59
TOTAL I : Produits d'exploitation	30 685,83	22 755,94	22 755,94
CHARGES D'EXPLOITATION			
. Honoraires de la société de gestion	54 845,81	71 935,40	71 935,40
. Diverses charges d'exploitation	26 179,49	6 032,87	6 032,87
. Dotation provisions pour créances douteuses	27 684,62	33 430,78	33 430,78
. Autres charges	46 396,94	28 846,88	28 846,88
TOTAL II : Charges d'exploitation	155 106,86	140 245,93	140 245,93
RESULTAT D'EXPLOITATION	-124 421,03	-117 489,99	-117 489,99
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres produits financiers			
TOTAL I : Produits financiers			
CHARGES FINANCIERES			
. Autres charges financières			
TOTAL II : Charges financières			
RESULTAT FINANCIER			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges			
TOTAL I : Produits exceptionnels			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Charges exceptionnelles		19 737,94	19 737,94
TOTAL II : Charges exceptionnelles		19 737,94	19 737,94
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-19 677,94	-19 677,94
RESULTAT NET	172 906,13	308 809,22	298 460,78

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Depuis le 1er janvier 2017, 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 est entré en vigueur.

Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la «Provision pour grosses réparations (PGR)» par une «Provision pour gros entretien (PGE)».

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.* »

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire en proportion des loyers.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 61.474,62 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits « reprise de provision » de 27.783,80 €).

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « *proforma 2016* » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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.

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.

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.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Provisions pour gros entretien

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.* »

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble.

Provisions pour créances douteuses

La société de gestion provisionne les créances impayées sur les locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés en totalité.

Capitaux propres

« *En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :*

- les frais d'établissement
- les commissions de souscription,
- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.
- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :
 - les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
 - les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.
- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

Produits et charges d'exploitation autres que l'activité immobilière

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des autres charges.

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation.

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

IV - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET HORS BILAN

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2017		2016	
Valeur nette comptable		12 080 840,77		15 977 077,47
Coût historique	12 080 840,77		15 977 077,47	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		11 990 000,00		15 960 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	15 965 495,32		3 894 841,94	12 070 653,38
Aménagements	11 582,15		1 394,76	10 187,39
TOTAUX	15 977 077,47		3 896 236,70	12 080 840,77

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
Immobilisations financières		2 083,96		4 664,95
Fonds de Roulement Syndics	2 083,96		4 664,95	

Créances	2017		2016	
Locataires		166 732,67		154 284,42
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-138 774,33		-141 728,56
Autres créances		79 144,51		-48 985,36
Comptes de gérants extérieurs	265,58		3 053,25	
Comptes de syndic et provisions locataires	73 844,65		-47 004,33	
Comptes de sinistres à régulariser	5 034,28		-5 034,28	

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2016	dotations 2017	reprises 2017	31/12/2017
Créances locatives	141 728,56	27 684,62	30 638,85	138 774,33
TOTAUX	0,00	3 191,08	0,00	3 191,08

Valeurs de Placements et disponibilités	2017		2016	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 786 656,47		1 147 914,64

Dettes	2017		2016	
Dépôts de garantie des locataires		38 445,00		51 946,68
Dettes d'exploitation		139 466,45		80 453,94
• Fournisseurs à payer	17 178,14		3 327,76	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer				
• Fournisseurs factures non parvenues	110 288,31		77 126,18	
• Etat charges à payer	12 000			
Dettes diverses		606 177,10		54 119,22
• Associés capital à rembourser	552 595,00			
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	42 174,00		42 197,40	
• Dividendes à régulariser	11 408,10		11 921,82	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
• Charges constatées d'avance				

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2017

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	12 080 840,77	11 990 000,00	15 977 077,47	15 960 000,00
TOTAL	12 080 840,77	11 990 000,00	15 977 077,47	15 960 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	12 080 840,77	11 990 000,00	15 977 077,47	15 960 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		16 196 250,00		16 196 250,00
Prime d'émission		3 184 350,00		3 184 350,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-2 269 586,00		-2 269 586,00
• Frais d'acquisition		-176 278,00		-176 278,00
• Frais de publicité légale		-24 256,27		-24 256,27
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		-117 719,62		3 787,87
Acomptes sur distribution bon de liquidation et capital		-3 692 745,00		
Report à nouveau		90 706,66		15 842,40
Résultat de l'exercice		172 906,13		308 809,22
Acompte sur dividendes		-171 032,40		-295 419,60
	Total	13 192 595,50	Total	16 943 499,62

Compte de résultat

Produits et Charges

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		457 048,39		614 746,41	614 746,41
Produits ayant leur contrepartie en charges		10 664,27		10 899,02	10 899,02
Refacturation taxes ordures ménagères	10 664,27		10 899,02		
Reprise de provisions pour grosses réparations		0,00		27 753,80	
TOTAL		467 712,66	TOTAL	653 399,23	625 645,43

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		75 494,13		88 195,58	88 195,58
Travaux entretien des immeubles		23 510,90		27 753,80	27 753,80
Provisions pour travaux d'entretien				17 405,36	
Assurances non récupérables		2 045,88		2 617,87	2 617,87
Charges non récupérables du patrimoine locatif		65 334,59		67 349,47	67 349,47
Honoraires d'expertises		4 000,00		4 100,00	4 100,00
TOTAL		170 385,50	TOTAL	207 422,08	190 016,72

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		46,98		96,35
Reprise des provisions pour créances douteuses		30 638,85		22 659,59
TOTAL		30 685,83	TOTAL	22 755,94

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		35 074,25		45 515,46
- Rémunération des gérants extérieurs		19 771,56		26 419,94
- Frais contentieux		25 300,40		4 099,11
- Honoraires de location + état des lieux		879,09		1 933,76
- Provisions pour créances douteuses		27 684,62		33 430,78
- Provisions pour grosses réparations		0,00		0,00
Autres charges		46 396,94		28 846,88
- Honoraires divers	28 405,50		6 469,44	
- Honoraires des commissaires aux comptes	8 811,52		10 007,28	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	8 377,38		11 434,07	
- Cotisations diverses	569,88		636,83	
- Frais bancaires	174,00		184,50	
- Ajustement des comptes	58,66		114,76	
TOTAL		155 106,86		140 245,93

Produits financiers	2017		2016	
- Autres produits financiers		0,00		0,00
TOTAL		0,00	TOTAL	0,00

Charges financières	2017		2016	
- Autres charges financières		0,00		0,00
TOTAL		0,00	TOTAL	0,00

Produits exceptionnels	2017		2016	
- Solde locataires partis et sans adresse		0,00		0,00
TOTAL		0,00	TOTAL	0,00

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Pertes sur créances irrécouvrables		0,00		19 737,94
TOTAL		0,00	TOTAL	19 737,94

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	35 074,25
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	99 168,00

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 2017, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à 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 2017 :

	Nombre	Salaires fixes bruts 2017	Prime variable payée en 2017 au titre de 2016	Total rémunération perçue en 2017
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	36	2 120 876 €	333 211 €	2 454 087 €
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	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

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

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI DOMIVALOR, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

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 BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. 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 des données utilisées par l'expert indépendant pour procéder à l'évaluation des immeubles.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant, exposé dans la note « changement de méthode » de l'annexe des comptes annuels, concernant les provisions relatives aux travaux.

Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire globale en proportion des loyers. Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient être réalisés sur un immeuble.

En conséquence, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 61.474,64 €.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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 contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 3 avril 2018
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

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 2017 s'est élevée à 35.074,25 €.
- 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 2017 s'est élevé à 99.168,00 € 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 3 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion ainsi que du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 172.906,13 €.

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 net de l'exercice 2017, soit	172.906,13 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	29.232,02 €
majoré de la reprise de provision pour grosse réparations, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	61.474,64 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>263.612,79 €</u>

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

Dividendes déjà versés	171.032,40 €
Report à nouveau	92.580,39 €
	<u>263.612,79 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.018,18 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.011,17 € par part

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.220,98 € 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.



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

