

Domivalor

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

EN LIQUIDATION AMIABLE à compter du 28/01/2017

Rapport annuel 2018

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

| | |
|---|----|
| ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE | 5 |
| RAPPORT DU LIQUIDATEUR | 7 |
| COMPTES | 20 |
| ANNEXE | 25 |
| RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | 30 |
| 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.

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

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 compensent). 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).

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et soumettre à vos votes une réduction de capital.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs.

Sur quinze et vingt ans, l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et a ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué de ralentir pour atterrir à 1,5 % contre 2,3 % en 2017.

L'inflation a été plus élevée qu'anticipée avec 1,8 % contre 1 %.

En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, l'année 2018 a été marquée par un ralentissement des transactions du marché de l'ancien et de production de l'immobilier neuf.

Si l'on regarde l'évolution du marché ancien sur les trois dernières années, on constate les transactions suivantes :

- En 2015, 797 000 unités, + 15 % sur un an,
- En 2016, 845 000 ventes, + 6 % sur un an,
- En 2017, 962 000 ventes, + 13,8 % sur un an.

2018 marque une stabilisation à un très haut niveau. En novembre 2018 : 962 000 unités en cumul sur douze mois, soit + 0,8 % sur un an et même niveau que fin 2017.

Les prix restent en hausse contenue, sauf à Paris, Lyon et Bordeaux.

Les prix remontent de 2,9 % en moyenne au troisième trimestre 2018 mais à des rythmes différents à Paris, + 6,2 %, et en Ile-de-France, + 3,5 %, alors qu'en province, la progression n'est que de + 2,7 %.

S'agissant des logements neufs, le troisième trimestre 2018 fait apparaître un recul marqué des ventes de l'ordre de - 2,4 % sur un an.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019 : non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité d'entre eux et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux, ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher.

Sur ce point, de nombreux économistes s'accordent à dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux. Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché ce qui aura des conséquences en terme de volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, à condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.



14, rue Robespierre - 83000 Toulon
Domivalor

Pour la SCPI Domivalor, les tendances les plus marquantes de 2018 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine : 39 appartements vendus au total dont 15 en 2018, avec une plus-value globale de 133 k€,
- Acomptes versés en 2018 sur vente du patrimoine : 310,00 € par part ;
- Baisse des revenus locatifs dans le cadre de la mise en vente des appartements,
- Distribution d'un dividende de 7,20 € par part pour une année pleine.

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 | 393 |

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 7 mars et 28 novembre 2018 sur convocation de la gérance.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2017.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2018

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). Lille a été le dernier site à être commercialisé en 2018 après une durée de location de 9 ans.

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

Au 31 décembre 2017, 24 appartements sur 76 étaient vendus pour un total de prix de vente de 5.060.000 € hors droits.

Les ventes se sont poursuivies en 2018. 15 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 3.661.500 €, dégageant une-plus-value nette après impôt de 250.000 €

Depuis le début de la liquidation, 39 appartements sur 76 lots ont été cédés pour un montant total de 8.721.500 € avec une plus-value nette de 132.609 € au 31/12/2018.

La vente des appartements continuera en 2019.

| Immeubles | Nombre de lots | Observations |
|---|-----------------|------------------------------|
| 34, avenue du Manet 78180 Montigny-le-Bretonneux | 8 appartements | 5 appartements vendus |
| 26/28, rue Ste Geneviève 94150 Rungis | 17 appartements | 10 appartements vendus |
| 155, avenue du Golf 06251 Mougins | 10 appartements | 3 appartements vendus |
| 308, avenue des Fès 34001 Montpellier | 11 appartements | 6 appartements vendus |
| 14, rue Robespierre 83000 Toulon | 15 appartements | 9 appartements vendus |
| 130, rue de Cambrai 62000 Arras | 13 appartements | 6 appartements vendus |
| Rue Saint-Luc 59000 Lille | 2 appartements | Démarrage des ventes en 2018 |

Résultat des cessions (au 31 décembre 2018)

| Dates des ventes | Immeubles | Nombre d'appartements | Prix d'achat | Prix de vente | Plus ou moins-value nette après frais et impôt (€)** |
|--------------------------|-------------|-----------------------|------------------|------------------|--|
| Total ventes 2016 | | 4 | 863 455 | 928 000 | 3 788 |
| Total ventes 2017 | | 20 | 3 896 237 | 4 132 000 | -121 507 |
| 09/02/2018 | Montigny | 1 | 206 532 | 285 000 | 55 147 |
| 05/03/2018 | Mougins | 1 | 315 376 | 390 000 | 41 118 |
| 10/01/2018 | Rungis | 1 | 147 662 | 221 000 | 59 293 |
| 06/04/2018 | Montigny | 1 | 260 956 | 363 000 | 71 199 |
| 12/06/2018 | Rungis | 1 | 158 733 | 187 500 | 17 229 |
| 21/06/2018 | Rungis | 1 | 162 574 | 203 000 | 27 036 |
| 26/09/2018 | Montigny | 1 | 209 327 | 292 000 | 57 923 |
| 07/09/2018 | Montpellier | 1 | 161 627 | 158 000 | -13 350 |
| 30/08/2018 | Arras | 1 | 231 635 | 185 000 | -62 529 |
| 02/08/2018 | Rungis | 1 | 131 211 | 230 000 | 68 618 |
| 02/07/2018 | Rungis | 1 | 314 266 | 365 000 | 28 273 |
| 18/07/2018 | Rungis | 1 | 228 499 | 270 000 | 24 886 |
| 11/10/2018 | Toulon | 1 | 210 765 | 186 000 | -36 727 |
| 25/10/2018 | Arras | 1 | 157 987 | 137 000 | -32 757 |
| 29/10/2018 | Rungis | * | 16 001 | 10 000 | -6 616 |
| 20/12/2018 | Toulon | 1 | 212 035 | 179 000 | -48 414 |
| Total ventes 2018 | | 15 | 3 125 186 | 3 661 500 | 250 328 |
| TOTAL CUMULE | | 39 | 7 884 878 | 8 721 500 | 132 609 |

* Parking vendu séparément.

** nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2018)

La SCPI est en cours de liquidation à l'amiable, et son patrimoine immobilier a été expertisé pour la dernière fois au 31 décembre 2017.

La valeur des immeubles restant dans le patrimoine de la SCPI Domivalor, s'élève à 8.666.947 € sur la base de l'expertise 2017. A périmètre comparable, la valeur vénale des immeubles est inférieure de -3,23 % à leur prix de revient hors frais et de -5,26 % à leur valeur d'acquisition frais inclus.

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2018)

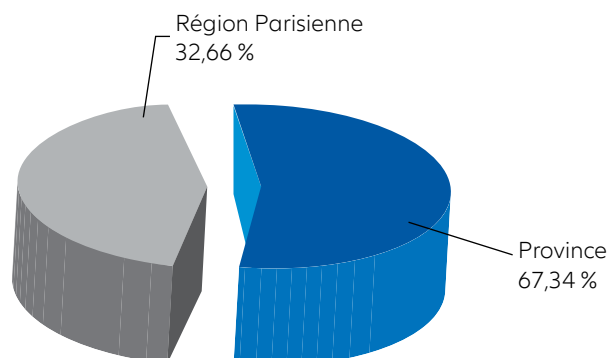
Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2017 et 2018

| 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 2017 (€) | Valeur d'expertise 2018 (€) |
|-------------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 34 avenue du Manet | 10/11/04 31/12/16 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 539 -65 -52 -220 | 1 669 000 -200 950 -161 876 -676 814 | | 629 359 | 2 000 | | |
| 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX | | | | | | | | | |
| 26/28 rue Ste Geneviève | 23/12/05 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 1 023 -227 -317 | 3 800 000 -777 216 -1 158 947 | | 1 863 837 | | | |
| 94150 RUNGIS | | | | | | | | | |
| 155 avenue du golf | 22/12/04 31/12/16 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 868 -74 -90 -90 | 3 252 600 -286 879 -325 585 -314 201 | 12 161 -1 073 -1 217 -1 175 | 2 334 631 | 54 000 | | |
| 06251 MOUGINS | | | | | | | | | |
| 308 avenue des Fès | 10/12/04 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 752 -331 -55 | 2 045 000 -898 540 -161 627 | 404 -177 | 985 060 | 31 978 | | |
| 34001 MONTPELLIER | | | | | | | | | |
| 14 rue Robespierre | 13/05/05 31/12/16 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 1 133 -125 -374 -135 | 3 550 000 -374 553 -1 208 727 -422 800 | | 1 543 920 | 48 450 | | |
| 83000 TOULON | | | | | | | | | |
| 130 Rue de Cambrai | 06/07/05 31/12/17 31/12/18 | Habitation | 828 -211 -146 | 2 111 277 -522 898 -389 622 | | 1 198 757 | 32 066 | | |
| 62000 ARRAS | | | | | | | | | |
| Rue Saint-Luc | 11/06/07 | Habitation | 128 | 400 000 | 90 | 400 090 | 7 783 | | |
| 59000 LILLE | | | | | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 2 759 | 8 946 642 | 9 013 | 8 955 655 | 176 277 | 11 990 000 | 8 666 947 |

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

| | Habitations |
|----------------------|----------------|
| Paris | - |
| Région Parisienne | 32,66 % |
| Province | 67,34 % |
| TOTAL GÉNÉRAL | 100,00% |



Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers diminuent de 39,88 % en 2018, soit 281.176,72 € contre 467.712,66 € en 2017.

Le taux d'occupation financier moyen annuel (56,19 %) n'est plus significatif du fait de la mise en vente des appartements.

Les appartements ne sont plus reloués au fur et à mesure de leur libération. Au 31 décembre 2018, 16 appartements étaient vacants pour une surface de 1.232 m² pour un patrimoine de 37 lots (2.759 m²).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 22,7 % passant de 170.385,50 € en 2017 à 131.677,32 € en 2018, et se décomposent essentiellement comme suit :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 55.809,29 € (75.494,1 € en 2017),
- des travaux d'entretien des immeubles pour 26.269,14 € (23.510,90 € en 2017),
- des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 42.731,59 € (65.334,59 € en 2017).

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 149.499,40 € contre 297.327,16 € en 2017 soit une baisse de 49,7 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 22.397,33 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

Provisions 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 2018, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 34.580,99 € (27.684,62 €, en 2017),
- une reprise de provision pour 22.349,10 € (30.638,85 € en 2017),
- un passage en perte de 4.221,10 € (pas de pertes en 2017),

Ce qui donne un stock de provision pour créances douteuses de 151.006,22 € (138.774,33 € en 2017).

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses passent de 127.422,24 € en 2017 à 62.135,21 € en 2018 (- 51,24 %). Les variations les plus significatives sont essentiellement liées à une baisse des honoraires de gestion (32.175,22 € en 2018 contre 54.845,81 € en 2017), des frais de contentieux (7.780,90 € en 2018 contre 25.300,40 € en 2017) et honoraires concernant les diagnostics de performance énergétique et le relevé des surfaces carrez, dépenses réalisées au moment des ventes (2.638,98 € en 2018 contre 28.405,50 € en 2017).

Sont également inclus dans les charges d'exploitation les honoraires du commissaire aux comptes (8.803,80 € en 2018 contre 8.811,52 € en 2017), les frais de rapport annuel /publicité légale/ jetons de présence (10.637,82 € en 2018 contre 8.377,38 € en 2017).

La perte d'exploitation y compris les provisions pour créances douteuses s'élève 74.318,87 € en 2018 contre 124.421,03 € en 2017.

Acomptes sur liquidation

Depuis le début de la liquidation, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 595 € par part :

Pour rappel, la valeur de souscription d'1 part était de 1500 €.

| Date de versement | Montant par part |
|-------------------|------------------|
| 20/02/2017 | 65,00 € |
| 24/07/2017 | 110,00 € |
| 27/11/2017 | 110,00 € |
| 31/05/2018 | 110,00 € |
| 28/11/2018 | 200,00 € |
| TOTAL | 595,00 € |

Résultat 2018

Le résultat 2018 s'élève à 71.148,99 € contre 172.906,13 € en 2017 soit une baisse de 58,85 % qui s'explique principalement par la baisse des loyers facturés en 2018 suite à la vente de 39 appartements et à la vacance des appartements mis en vente.

Affectation du résultat

Il vous est proposé l'affectation suivante :

| | |
|--|--------------|
| • Le résultat net de l'exercice 2018, soit | 71.148,99 € |
| • majoré du report à nouveau de l'exercice | 92.580,39 € |
| Donne un bénéfice distribuable de | 163.729,38 € |

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

| | |
|--------------------------|--------------|
| • dividendes déjà versés | 93.290,10 € |
| • Report à nouveau | 70.439,28 € |
| | 163.729,38 € |

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2018 à 7,20 € brut par part.

Perspectives 2019

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.

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.

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.) |
|--------|------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------|---|
| 2014 | 18 | 0,14 | 1 | NS | 1050 |
| 2015 | 1 | 0,01 | | NS | |
| 2016 | 15 | 0,12 | | NS | |
| 2017 | | | | | |
| 2018 | | | | | |

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 » :

| | 2018 | | 2017 | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Montant global | Montant par part | Montant global | Montant par part |
| Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾ | 8 955 655 | 691,18 | 12 080 841 | 932,38 |
| Valeur nette des autres actifs | 448 458 | 34,61 | 1 111 755 | 85,80 |
| Valeur comptable | 9 404 113 | 725,79 | 13 192 596 | 1 018,18 |
| Valeur vénale hors droits hors taxes | 8 666 947 | 668,90 | 11 990 000 | 925,37 |
| Valeur nette des autres actifs | 448 458 | 34,61 | 1 111 755 | 85,80 |
| Valeur de réalisation⁽²⁾ | 9 115 405 | 703,51 | 13 101 755 | 1 011,17 |
| Droits (6,90 %) | 598 019 | 46,15 | 820 000 | 63,29 |
| Commission de souscription (taux : 12 % TTC) | 1 324 558 | 102,23 | 1 898 421 | 146,52 |
| Valeur de reconstitution⁽³⁾ | 11 037 982 | 851,89 | 15 820 176 | 1 220,98 |

⁽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 2018.

⁽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 2018.

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1^{er} janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1^{er} janvier 2019 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre du 1^{er} janvier 2019 :

| Ratio | Valeur de réalisation en € | Valeur IFI en € |
|--------|----------------------------|-----------------|
| 95,8 % | 703,51 | 668,90 |

Évolution du prix de la part

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €) | 1465,88 | 1422,01 | 1395,59 | 1311,10 | 1011,17 | 703,51 |
| Dividende versé au titre de l'année (en €) | 39,00 | 32,70 | 22,80 | 13,20 | 7,20 | - |
| Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾ | 2,66 | 2,30 | 1,63 | 1,01 | 0,71 | - |
| Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾ | 1,63 | 1,33 | 1,22 | 7,00 | 7,14 | - |

⁽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 31/12/2017 | Durant l'année 2018 | Total au 31/12/2018 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Fonds collectés | 19 380 600 | | 19 380 600 |
| + Cessions d'immeubles | 4 759 692 | 3 125 186 | 7 884 878 |
| + Divers (report à nouveau après distribution) | 90 707 | 1 874 | 92 581 |
| - 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 | -4 016 670 | -7 709 415 |
| - Divers (publicité légale) | -24 256 | | -24 256 |
| = Sommes restant à investir | 1 227 602 | -889 610 | 337 992 |

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

| | 2014 | | 2015 | | 2016 | | 2017 | | 2018 | |
|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
| | 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 | 59,93 | 97,87% | 55,43 | 98,44% | 47,45 | 98,24% | 35,27 | 97,71% | 20,57 | 94,79% |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | | 0,01% | | 0,01% | | | | | | |
| Produits divers | 1,30 | 2,12% | 0,88 | 1,56% | 0,85 | 1,76% | 0,83 | 2,29% | 1,13 | 5,21% |
| TOTAL revenus | 61,23 | 100,00% | 56,31 | 100,00% | 48,29 | 100,00% | 36,10 | 100,00% | 21,70 | 100,00% |
| CHARGES ⁽¹⁾ | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 4,53 | 7,40% | 6,65 | 11,81% | 5,55 | 11,50% | 4,23 | 11,73% | 2,48 | 11,44% |
| Autres frais de gestion | 6,02 | 9,83% | 2,90 | 5,15% | 2,69 | 5,57% | 5,60 | 15,52% | 2,31 | 10,65% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 2,43 | 3,96% | 2,25 | 3,99% | 2,14 | 4,44% | 1,81 | 5,03% | 2,03 | 9,34% |
| Charges locatives non récupérables | 8,66 | 14,15% | 9,59 | 17,04% | 12,52 | 25,93% | 11,34 | 31,40% | 8,14 | 37,48% |
| Sous-total charges externes | 21,64 | 35,34% | 21,39 | 37,99% | 22,91 | 47,44% | 22,98 | 63,67% | 14,96 | 68,92% |
| Charges financières | | | | | | | | | | |
| Charges exceptionnelles | 0,03 | 0,05% | | | 1,52 | 3,15% | | | 0,33 | 1,50% |
| Produits exceptionnels | | | | | | 0,01% | | | 0,01 | 0,07% |
| Provisions nettes ⁽²⁾ | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | -0,34 | -0,56% | -0,46 | -0,82% | -0,80 | -1,65% | | | | |
| - autres | 1,20 | 1,97% | 2,79 | 4,96% | 0,83 | 1,72% | -0,23 | -0,63% | 0,94 | 4,35% |
| Sous-total charges internes | 0,89 | 1,46% | 2,33 | 4,14% | 1,55 | 3,21% | -0,23 | -0,63% | 1,26 | 5,78% |
| TOTAL charges | 22,53 | 36,80% | 23,72 | 42,13% | 24,46 | 50,65% | 22,76 | 63,04% | 16,21 | 74,70% |
| RÉSULTAT COURANT | 38,70 | 63,20% | 32,59 | 57,87% | 23,83 | 49,35% | 13,34 | 36,96% | 5,49 | 25,30% |
| Variation report à nouveau | -0,30 | -0,49% | -0,11 | -0,20% | 1,03 | 2,14% | 0,14 | 0,40% | -1,71 | -7,87% |
| Variation autres réserves (éventuellement) | | | | | | | | | | |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 39,00 | 63,69% | 32,70 | 58,07% | 22,80 | 47,21% | 13,20 | 36,56% | 7,20 | 33,17% |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 39,00 | 63,69% | 32,70 | 58,07% | 22,80 | 47,21% | 13,20 | 36,56% | 7,20 | 33,17% |

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

⁽²⁾ Les éléments constitutifs du résultat sont divisés par le nombre de parts au 31 décembre.

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 2018 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.

Rapport de la Société de Gestion, Liquidateur, à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de soumettre à vos votes une réduction du capital.

Les Associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire lors de l'Assemblée Générale du 21 janvier 2016. La liquidation de la SCPI a été organisée par l'Assemblée Générale des Associés en date du 6 juin 2016.

Immovalor en sa qualité de liquidateur a mis en place une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté l'engagement de location de neuf ans. Le produit des cessions, n'ayant pas vocation à être réinvesti, est versé aux associés sous forme d'acompte sur remboursement de capitaux.

En conséquence, nous vous proposons d'autoriser le liquidateur jusqu'à la prochaine assemblée générale à procéder, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts. Chaque opération de réduction de valeur nominale devra être au minimum de 100 euros par part.

Des remboursements de capital ayant été mis en paiement en 2017 et 2018 pour un montant total de 7.709.415 €, soit un montant par part de 595 €, il est demandé aux associés d'autoriser la société à procéder à une réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 595 € et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts « capital social ».

Nous vous précisons que la valeur nominale d'une part ainsi modifiée s'établira à 655 € à l'issue de cette opération.

Nous vous demandons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.



155, avenue du Golf - 06250 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 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 financiers contrôlés ;
- **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 régularisation actif 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 régularisation passif notamment les produits constatés d'avance.

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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 données ou reçues.

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 par la SCPI.

+ 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 ;

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »

+ 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.

État du patrimoine

au 31 décembre 2018

| | 2018 | | 2017 | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| • Terrains et constructions locatives | 8 955 654,60 | 8 666 947,04 | 12 080 840,77 | 11 990 000,00 |
| • 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 | | | | |
| TOTAL | 8 955 654,60 | 8 666 947,04 | 12 080 840,77 | 11 990 000,00 |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| • Immobilisations financières | 1 520,29 | 1 520,29 | 2 083,96 | 2 083,96 |
| Créances | | | | |
| • Locataires et comptes rattachés | 168 659,25 | 168 659,25 | 166 732,67 | 166 732,67 |
| • Autres créances | 113 883,73 | 113 883,73 | 79 144,51 | 79 144,51 |
| • Provisions pour dépréciation des créances | -151 006,22 | -151 006,22 | -138 774,33 | -138 774,33 |
| Valeurs de placements et disponibilités | | | | |
| • Certificats de dépôts et comptes à terme | | | | |
| • Autres disponibilités | 1 694 539,44 | 1 694 539,44 | 1 786 656,47 | 1 786 656,47 |
| TOTAL | 1 827 596,49 | 1 827 596,49 | 1 895 843,28 | 1 895 843,28 |
| PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES | | | | |
| Dettes | | | | |
| • Dettes financières | -20 915,00 | -20 915,00 | -38 445,00 | -38 445,00 |
| • Dettes d'exploitation | -120 731,18 | -120 731,18 | -139 466,45 | -139 466,45 |
| • Dettes diverses | -1 237 492,16 | -1 237 492,16 | -606 177,10 | -606 177,10 |
| TOTAL | -1 379 138,34 | -1 379 138,34 | -784 088,55 | -784 088,55 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| • Charges constatées d'avance | | | | |
| TOTAL | | | | |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES | 9 404 112,75 | | 13 192 595,50 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 9 115 405,19 | | 13 101 754,73 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018

| Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres Mouvements | Situation de clôture |
|---|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| CAPITAL | | | | |
| Capital souscrit | 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 € |
| Primes d'émission en cours de souscription | - | | | - |
| Prélèvement sur prime d'émission | -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 DISTRIBUABLE | | | | |
| PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES | -117 719,62 € | | 250 328,66 € | 132 609,04 € |
| ACOMPTE SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE | -3 692 745,00 € | | -4 016 670,30 € | -7 709 415,30 € |
| RÉSERVES | | | | |
| REPORT A NOUVEAU | 29 232,02 € | 63 348,37 € | | 92 580,39 € |
| REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR) | 61 474,64 € | -61 474,64 € | | |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | | | | |
| Résultat de l'exercice | 172 906,13 € | -172 906,13 € | 71 148,99 € | 71 148,99 € |
| Acomptes sur distribution | -171 032,40 € | 171 032,40 € | -93 290,10 € | -93 290,10 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 13 192 595,50 € | | -3 788 482,75 € | 9 404 112,75 € |

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2018

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|--------------------|
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| . Loyers | 266 564,01 | 457 048,39 |
| . Produits ayant leur contrepartie en charges | 14 612,71 | 10 664,27 |
| . Charges facturées | | |
| . Produits annexes | | |
| . Reprise provisions travaux | | |
| TOTAL I : Produits immobiliers | 281 176,72 | 467 712,66 |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| . Charges ayant leur contrepartie en produits | | |
| . Impôts et taxes non récupérés | 55 809,29 | 75 494,13 |
| . Charges d'entretien du patrimoine locatif | 26 269,14 | 23 510,90 |
| . Gros travaux | | |
| . Dotation aux provisions pour travaux | | |
| . Autres charges immobilières | 49 598,89 | 71 380,47 |
| TOTAL II : Charges immobilières | 131 677,32 | 170 385,50 |
| RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE | 149 499,40 | 297 327,16 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| . Autres produits | 48,23 | 46,98 |
| . Reprises de provisions d'exploitation | | |
| . Provisions pour créances douteuses | 22 349,10 | 30 638,85 |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | 22 397,33 | 30 685,83 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| . Honoraires de la société de gestion | 32 175,22 | 54 845,81 |
| . Diverses charges d'exploitation | 7 679,45 | 26 179,49 |
| . Dotation provisions pour créances douteuses | 34 580,99 | 27 684,62 |
| . Autres charges | 22 280,54 | 46 396,94 |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | 96 716,20 | 155 106,86 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | -74 318,87 | -124 421,03 |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| . Autres produits financiers | | |
| TOTAL I : Produits financiers | | |
| CHARGES FINANCIERES | | |
| . Autres charges financières | | |
| TOTAL II : Charges financières | | |
| RESULTAT FINANCIER | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| . Produits exceptionnels | 189,56 | |
| . Transfert de charges | | |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | 189,56 | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| . Charges exceptionnelles | 4 221,10 | |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | 4 221,10 | |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL | -4 031,54 | |
| RESULTAT NET | 71 148,99 | 172 906,13 |

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.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provision 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 - ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

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 | 2018 | | 2017 | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Valeur nette comptable | | 8 955 654,60 | | 12 080 840,77 |
| Coût historique | 8 955 654,60 | | 12 080 840,77 | |
| Construction en cours | | | | |
| Valeur actuelle (selon les expertises) | | 8 666 947,04 | | 11 990 000,00 |

| Immobilisations locatives : variations | 31/12/2017 | acquisitions | cessions | 31/12/2018 |
|--|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Constructions | 12 070 653,38 | | 3 124 011,40 | 8 946 641,98 |
| Aménagements | 10 187,39 | | 1 174,78 | 9 012,61 |
| TOTAUX | 12 080 840,77 | | 3 125 186,18 | 8 955 654,59 |

| Autres Actifs et Passifs d'exploitation | 2018 | | 2017 | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Immobilisations financières | | 1 520,29 | | 2 083,96 |
| Fonds de Roulement Syndics | 1 520,29 | | 2 083,96 | |

| Créances | 2018 | | 2017 | |
|--|-----------|-------------|-----------|-------------|
| Locataires | | 168 659,25 | | 166 732,67 |
| Provisions pour dépréciations des créances locatives | | -151 006,22 | | -138 774,33 |
| Autres créances | | 113 883,73 | | 79 144,51 |
| Comptes de gérants extérieurs | 7 760,36 | | 265,58 | |
| Comptes de syndic et provisions locataires | 99 240,23 | | 73 844,65 | |
| Comptes de sinistres à régulariser | 6 883,14 | | 5 034,28 | |

| Provisions pour dépréciation : variations | 31/12/2017 | dotations 2018 | reprises 2018 | 31/12/2018 |
|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Créances locatives | 138 774,33 | 34 580,99 | 22 349,10 | 151 006,22 |
| TOTAUX | 138 774,33 | 34 580,99 | 22 349,10 | 151 006,22 |

| Valeurs de Placements et disponibilités | 2018 | | 2017 | |
|---|------|--------------|------|--------------|
| Placements à échéance 1 mois | | | | |
| Placements à échéance 3 mois | | | | |
| Placements à échéance 6 mois | | | | |
| Placements à échéance 1 an | | | | |
| Disponibilités | | 1 694 539,44 | | 1 786 656,47 |

| Dettes | 2018 | | 2017 | |
|---|--------------|--------------|------------|------------|
| Dépôts de garantie des locataires | | 20 915,00 | | 38 445,00 |
| Dettes d'exploitation | | 120 731,18 | | 139 466,45 |
| • Fournisseurs à payer | -84,73 | | 17 178,14 | |
| • Fournisseurs d'immobilisations à payer | | | | |
| • Fournisseurs factures non parvenues | 120 815,91 | | 110 288,31 | |
| • Etat charges à payer | | | 12 000,00 | |
| Dettes diverses | | 1 237 492,16 | | 606 177,10 |
| • Associés capital à rembourser | 1 251 961,56 | | 552 595,00 | |
| • Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler | 50 733,30 | | 42 174,00 | |
| • Dividendes à régulariser | -65 202,70 | | 11 408,10 | |

| Comptes de régularisation Actif et Passif | 2018 | | 2017 | |
|---|------|--|------|--|
| • Charges constatées d'avance | | | | |
| • Produits constatés d'avance | | | | |

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2018

| | 2018 | | 2017 | |
|--|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES | VALEURS COMPTABLES | VALEURS ESTIMÉES |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | | | | |
| • Habitations | 8 955 654,60 | 8 666 947,04 | 12 080 840,77 | 11 990 000,00 |
| TOTAL | 8 955 654,60 | 8 666 947,04 | 12 080 840,77 | 11 990 000,00 |
| IMMOBILISATION EN COURS | | | | |
| • Habitations | | | | |
| TOTAL | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 8 955 654,60 | 8 666 947,04 | 12 080 840,77 | 11 990 000,00 |

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

| Variation des Capitaux propres | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|---------------------|--------------|----------------------|
| 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 | | 132 609,04 | | -117 719,62 |
| Acomptes sur distribution boni de liquidation et capital | | -7 709 415,30 | | -3 692 745,00 |
| Report à nouveau | | 92 580,39 | | 90 706,66 |
| Résultat de l'exercice | | 71 148,99 | | 172 906,13 |
| Acompte sur dividendes | | -93 290,10 | | -171 032,40 |
| | Total | 9 404 112,75 | Total | 13 192 595,50 |

Compte de résultat

| Produits de l'activité immobilière | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Loyers | | 266 564,01 | | 457 048,39 |
| Produits ayant leur contrepartie en charges | | 14 612,71 | | 10 664,27 |
| Refacturation taxes ordures ménagères | 14 612,71 | | 10 664,27 | |
| Reprise de provisions pour grosses réparations | | | | |
| | TOTAL | 281 176,72 | TOTAL | 467 712,66 |

| Charges immobilières | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|-------------------|--------------|-------------------|
| Impôts et charges refacturés aux locataires | | 55 809,29 | | 75 494,13 |
| Travaux entretien des immeubles | | 26 269,14 | | 23 510,90 |
| Provisions pour travaux d'entretien | | | | |
| Assurances non récupérables | | 1 767,30 | | 2 045,88 |
| Charges non récupérables du patrimoine locatif | | 42 731,59 | | 65 334,59 |
| Honoraires d'expertises | | 5 100,00 | | 4 000,00 |
| | TOTAL | 131 677,32 | TOTAL | 170 385,50 |

| Produits d'exploitation de la Société | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|------------------|--------------|------------------|
| Ajustement des comptes | | 48,23 | | 46,98 |
| Reprise des provisions pour créances douteuses | | 22 349,10 | | 30 638,85 |
| | TOTAL | 22 397,33 | TOTAL | 30 685,83 |

| Charges d'exploitation de la Société | 2018 | | 2017 | |
|--|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| - Rémunération de la Société de Gestion | | 20 081,66 | | 35 074,25 |
| - Rémunération des gérants extérieurs | | 12 093,56 | | 19 771,56 |
| - Frais contentieux | | 7 780,90 | | 25 300,40 |
| - Honoraires de location + état des lieux | | -101,45 | | 879,09 |
| - Provisions pour créances douteuses | | 34 580,99 | | 27 684,62 |
| - Provisions pour grosses réparations | | | | |
| Autres charges | | 22 280,54 | | 46 396,94 |
| - Honoraires divers | 2 638,98 | | 28 405,50 | |
| - Honoraires des commissaires aux comptes | 8 803,80 | | 8 811,52 | |
| - Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence | 10 637,82 | | 8 377,38 | |
| - Cotisations diverses | 258,36 | | 569,88 | |
| - Frais bancaires | 85,60 | | 174,00 | |
| - Ajustement des comptes | -144,02 | | 58,66 | |
| | TOTAL | 96 716,20 | TOTAL | 155 106,86 |

| Produits financiers | 2017 | | 2017 | |
|------------------------------|--------------|--|--------------|--|
| - Autres produits financiers | | | | |
| | TOTAL | | TOTAL | |

| Charges financières | 2018 | | 2017 | |
|------------------------------|--------------|--|--------------|--|
| - Autres charges financières | | | | |
| | TOTAL | | TOTAL | |

| Produits exceptionnels | 2018 | | 2017 | |
|---|--------------|---------------|--------------|--|
| - Solde locataires partis et sans adresse | | 189,56 | | |
| | TOTAL | 189,56 | TOTAL | |

| Charges exceptionnelles | 2018 | | 2017 | |
|--------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--|
| - Pertes sur créances irrécouvrables | | 4 221,10 | | |
| | TOTAL | 4 221,10 | TOTAL | |

Opérations réalisées avec des parties liées

| Nature des opérations | Société liée | Fonction | Montant 2018 |
|---|-------------------|--------------------|--------------|
| Commissions de gestion | Immovalor Gestion | Société de gestion | 20 081,66 |
| 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 | 87 876,00 |

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

La politique de rémunération n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Au sein de la société 10 collaborateurs (9 en équivalent temps plein) ont été identifiés comme preneurs de risque en 2018 (compte tenu du départ en retraite d'une personne et de son remplacement).

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité notamment au niveau des rémunérations et en particulier des rémunérations variables 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.

Les rémunérations versées par la société de gestion à son personnel, en 2018, figurent sur le tableau ci-après :

| Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2018 | Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein) | Rémunération totale perçue en 2018 (€) ⁽²⁾ | Primes variables payées en 2018 au titre de 2017 (€) |
|--|--|---|--|
| Ensemble des salariés d'Immovalor gestion et Personnel détaché | 39 | 2 841 745 € | 360 411 € |
| 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 | 1 324 293 € | 227 892 € |

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

⁽²⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR,

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 2018, 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que 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 2018 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.

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 appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine au 31 décembre 2018 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À 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 dans 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.

Paris, le 3 avril 2019
Le commissaire aux comptes
FIDEAC
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

A Mesdames, Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR,

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. Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables ; 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.

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'exercice antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Immovalor Gestion

- 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, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2018 s'est élevée à 20 081,66 €.

- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de gestion, 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 2018 s'est élevé à 87 876 € 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.

Fait à Paris, le 3 avril 2019
Le commissaire aux comptes
FIDEAC
Anne-Catherine LAUFER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère 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 2018 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 71.148,99 €.

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

| | |
|--|--------------|
| Le résultat net de l'exercice 2018, soit | 71.148,99 € |
| majoré du report à nouveau de l'exercice précédent | 92.580,39 € |
| Donne un bénéfice distribuable de | 163.729,38 € |

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

| | |
|------------------------|--------------|
| Dividendes déjà versés | 93.290,10 € |
| Report à nouveau | 70.439,28 € |
| | 163.729,38 € |

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 725,79 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 703,51 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 851,89 € par part.

Septième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par le liquidateur sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 100 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
 - * fixer le montant de la réduction de capital
 - * procéder au versement des fonds au profit des Associés
 - * accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
 - * modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Neuvième résolution

Sous réserve de l'approbation de la résolution n° 8, l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant constaté que des acomptes sur remboursement de capital d'un montant de 595 € par part sociale soit un montant total de 7.709.415,00 € ont été mis en paiement aux associés en 2017 et 2018, décide de réduire le capital d'un montant total de 7.709.415,00 € pour le ramener de 16.196.250,00 € à 8.486.835,00 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 595 €.

Le capital effectif s'élève à 8.486.835 (huit millions quatre cent quatre-vingt-six mille huit cent trente-cinq) euros divisé en 12.957 parts d'une valeur nominale de 655 €.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, sous réserve de l'approbation de la résolution n° 9 portant sur la réduction de capital décide de modifier en conséquence l'article 6 des statuts - « Capital social » :

Article 6 - Capital social

Ancienne version

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à € 762.500,-, entièrement libéré.

Il est divisé en 610 parts nominatives de € 1.250,- chacune, numérotées de 1 à 610, qui sont attribuées aux fondateurs associés, en représentant de leurs apports en numéraire, à savoir :

- à la société AGF VIE 604 parts, soit... € 755.000,- n°1 à 604
- à la société AGF HOLDING 1 part, soit... € 1.250,- n°605
- à la société AGF I.A.R.T 1 part, soit... € 1.250,- n°606
- à la société COPARC 1 part, soit... € 1.250,- n°607
- à la société COMPAGNIE DE GESTION ET DE PREVOYANCE 1 part, soit... € 1.250,- n°608
- à la société BANQUE AGF 1 part, soit... € 1.250,- n°609
- à la société ARCALIS 1 part, soit... € 1.250,- n°610

Soit, au TOTAL : 610 parts pour... € 762.500,-.

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par le CREDIT LYONNAIS – 20 rue Treilhard – 75008 Paris.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Suivant acte sous seings privé de la société de gestion en date du 18 avril 2005, la société de gestion a constaté que le capital social de la société a été augmenté de 15.433.750 € (quinze millions quatre cent trente-trois mille sept cent cinquante euros) par création de 12.347 parts nouvelles de 1.250 € chacune.

Le capital social de la société ressort à 16.196.250 € (seize millions cent quatre-vingt-seize mille deux cent cinquante euros) divisé en 12.957 parts de 1.250 € chacune.

Nouvelle version

Article 6 - Capital social

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Epargne Publique, est fixé à € 762.500,-, entièrement libéré.

En date du 18 avril 2005, le capital social effectif de la société s'élève à 16.196.250 € (seize millions cent quatre-vingt-seize mille deux cent cinquante euros) divisé en 12.957 parts de 1.250 € chacune.

Aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du ... 2019, le capital social a été réduit d'un montant total de 7.709.415 € pour être ramené de 16.196.250,00 € à 8.486.835,00 €, par voie de diminution de 595 € de la valeur nominale des parts.

Le capital effectif s'élève à 8.486.835,00 (huit millions quatre-cent quatre-vingt-six mille huit cent trente-cinq) euros divisé en 12.957 parts d'une valeur nominale de 655 €. »

Onzième résolution

L'Assemblée Générale 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 