

Domivalor

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

EN LIQUIDATION AMIABLE depuis le 28/01/2017

Rapport annuel 2019

*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 6.931.995 €

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

Christian CUTAYA : 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

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 2019.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

En 2019, le marché est demeuré dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

Les conditions de crédit sont restées excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Courant 2019, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43 % en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le vingtième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés qui est de l'ordre de 20 ans en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste stimulé par des facteurs favorables. Dans l'ancien, le nombre de transactions a battu un record en dépassant la barre du million d'opérations. Le dynamisme du marché s'explique par la préoccupation de la préparation à la retraite, du niveau bas des taux d'intérêts impactant les taux de rendement des placements financiers et favorisant des arbitrages vers l'investissement immobilier qui apparaît plus rentable dans ce contexte.

Dans le neuf, les volumes restent importants avec environ 128 000 ventes, mais poursuivent le retrait amorcé en 2018. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Les échéances municipales ne sont pas favorables à l'octroi de nouveaux permis de construire. Il faut ajouter également la rareté et le prix élevé du foncier dans les zones tendues.

Au quatrième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter. La hausse est de l'ordre de 5,6 % pour les maisons et 4,3 % pour les appartements.

L'Île-de-France continue à creuser l'écart avec les autres territoires. Si l'on retient le prix moyen d'un logement ancien en France qui s'élève à 251 000 euros on peut acheter 24 m² à Paris et 119 m² au Havre.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

À l'aube de l'année 2020, les facteurs positifs semblaient devoir perdurer. Sur la base des considérations suivantes : taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas, augmentation des prix à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la Région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyenne, maintien d'un volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoignant d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée.

Néanmoins, il était probable que, à la suite de la pression des autorités et notamment le Haut-Commissariat à la Sécurité Financière, les banques resserrent les conditions exigées des acquéreurs en termes de solvabilité et de durée des prêts.

Surtout, au moment où ce rapport est finalisé, il apparaît que la plupart de ces considérations sont bouleversées par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020 et auront des effets significatifs encore imprévisibles sur le secteur des fonds immobiliers, comme dans tous les secteurs économiques.



26/28 Rue Sainte-Geneviève - 94150 Rungis
Domivalor

Pour la SCPI Domivalor, les tendances les plus marquantes de 2019 se résument comme suit :

- Poursuite des ventes de logements vacants avec une durée de location supérieure à 9 ans. Ont ainsi été cédés 52 lots dont 13 en 2019 sur les 76 logements du patrimoine. Le montant total des ventes actées s'élève à 11,9 M€.
- Acomptes versés sur liquidation, équivalents à 120 € par part en 2019, portant à 715 € par part la distribution totale depuis la mise en liquidation (soit plus de 57 % du prix de souscription initiale).
- Baisse des revenus locatifs dans le cadre de la mise en vente des appartements.

Le capital social

La dernière augmentation de capital de Domivalor a été clôturée le 31 mars 2005. A la clôture de la collecte, son capital s'élevait à un montant de 16.196.250 €, constituée de 12.957 parts, y compris celles des fondateurs.

Depuis l'entrée en liquidation, les cessions d'actifs réalisées ont permis d'effectuer des réductions de capital en 2019 et de restituer aux associés une partie de leurs apports. Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 6.931.995 €.

SCPI en liquidation amiable à compter du 28 janvier 2017.

Rappel :

Capital social	6 931 995 €
Nombre de parts	12 957
Valeur nominale de la part	535 €
Nombre d'associés	365

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2015	16.196.250		12.957	358		
2016	16.196.250		12.957	361		1 166,61
2017	16.196.250		12.957	363		
2018	16.196.250		12.957	363		
2019	6.931.255		12.957	365		

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 5 novembre 2019 et 1er avril 2020 sur convocation de la gérance.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2017.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

Le patrimoine immobilier

Cessions

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.

La cession des actifs s'est poursuivie en 2019. 13 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 3.152.500 €,

dégageant une-moins-value nette après impôt de -93.290,40€ et une plus-value depuis la mise en liquidation de 38.923,09€.

Depuis le début de la liquidation, 52 appartements sur 76 sont vendus pour un total de prix de vente de 11.874.000 € avec une plus-value brute de 9 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 0,4 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits)

La vente des appartements continuera en 2020.

Immeubles	NOMBRE DE LOTS		Plus ou moins values brutes	Plus ou moins values nettes
	Total	Vendus		
34, avenue du Monet 78180 Montigny-le-Bretonneux	8	8	39,2%	27,7%
26/28, rue Ste Geneviève 94150 Rungis	17	10	31,5%	20,3%
155, avenue du Golf 06251 Mougins	10	5	12,4%	4,3%
308, avenue des Fès 34001 Montpellier	11	9	-1,2%	-9,5%
14, rue Robespierre 83000 Toulon	15	12	-13,1%	-19,1%
130, rue de Cambrai 62000 Arras	13	8	-8,2%	-16,0%
Rue Saint-Luc 59000 Lille	2	-	-	-
TOTAL	76	52	9,0%	0,4%

Résultat des cessions (au 31 décembre 2019)

Immeubles	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins values nettes
ARRAS	-7,8%	-15,6%
février	-19,6%	-26,5%
mars	2,9%	-5,9%
avril	19,3%	11,6%
MONTIGNY	38,9%	26,9%
janvier	35,3%	23,6%
avril	40,9%	28,9%
juillet	41,9%	29,6%
MONTPELLIER	0,8%	-7,9%
juin	2,8%	-6,0%
août	-0,3%	-8,8%
septembre	0,0%	-8,6%
MOUGINS	1,1%	-5,1%
juin	-9,4%	-14,9%
octobre	14,9%	7,9%
TOULON	-10,8%	-16,5%
février	-10,0%	-15,8%
mars	-12,4%	-18,0%
TOTAL GÉNÉRAL	4,8%	-3,1%

Rappel du processus des congés pour vendre et ventes de logements occupés

Le portefeuille de la SCPI DOMIVALOR comprenait, 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 (par suite de 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 léger 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.

Expertise

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 5.782.328 € sur la base de l'expertise 2017. A périmètre comparable, la valeur vénale des immeubles telle que reflétée par l'expertise de 2017 était inférieure de -2.76 % à leur prix de revient hors frais et de -2.88 % à leur valeur d'acquisition frais inclus.

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2019)

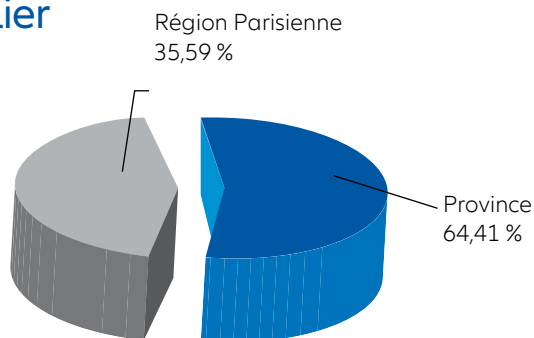
Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2018 et 2019

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)
34 avenue du Manet	10/11/2004	15/01/2006	Habitation	539	1 669 000				
			8 appart.						
	31/12/2016		-1 appart.	-64	-200 950				
	31/12/2017		-1 appart.	-52	-161 876				
	31/12/2018		-3 appart.	-220	-676 814				
	31/12/2019		-3 appart.	-203	-629 359				
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX									
26/28 rue Ste Geneviève	23/12/2005	01/08/2007	Habitation	1 023	3 800 000				
			17 appart.						
	31/12/2017		-4 appart.	-227	-777 216				
	31/12/2018		-6 appart.	-317	-1 158 947				
94150 RUNGIS									
308 avenue des Fès	10/12/2004	01/05/2006	Habitation	752	2 045 177	404			
			11 appart.						
	31/12/2017		-5 appart.	-331	-898 717	-177			
	31/12/2018		-1 appart.	-55	-161 627				
	31/12/2019		-3 appart.	-199	-511 916				
34001 MONTPELLIER									
Rue Saint-Luc	11/06/2007	15/05/2009	Habitation	128	400 000	90	7 783		
			2 appart.						
59000 LILLE									
130 Rue de Cambrai	06/07/2005	23/11/2006	Habitation	828	2 111 277				
			13 appart,						
	31/12/2017		-4 appart,	-211	-522 898				
	31/12/2018		-2 appart.	-147	-389 622				
	31/12/2019		-2 appart.	-129	-330 926				
62000 ARRAS									
155 avenue du Golf	22/12/2004	10/03/2006	Habitation	868	3 256 065	12 161			
			10 appart.						
	31/12/2016		-1 appart.	-74	-287 952	-1 073			
	31/12/2017		-1 appart.	-90	-326 803	-1 217			
	31/12/2018		-1 appart.	-90	-315 376	-1 175			
	31/12/2019		-2 appart.	-180	-726 956				
6251 MOUGINS									
14 rue Robespierre	13/05/2005	01/07/2006	Habitation	1 133	3 550 000		-257		
			15 appart.						
	31/12/2016		-2 appart.	-124	-374 553				
	31/12/2017		-5 appart.	-374	-1 208 727				
	31/12/2018		-2 appart.	-135	-422 800				
	31/12/2019		-3 appart.	-260	-810 050				
83000 TOULON									
TOTAL GÉNÉRAL			24 appart.	1 789	5 937 435	9 013	7 526	8 666 947	5 782 328

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	35,59%
Province	64,41 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers diminuent de 42,36 % en 2019, soit 162.078,07 € contre 281.176,72 € en 2018.

Le taux d'occupation financier moyen annuel (48,36 %) 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 2019, 12 appartements étaient vacants pour une surface de 902 m² pour un patrimoine restant de 24 lots (1.789 m²).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 9,27 % passant de 131.677,32 € en 2018 à 119.473,57 € en 2019, et se décomposent essentiellement comme suit :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 37.805,53 € (55.809,29 € en 2018),
- des travaux d'entretien et de remise en état des lots vacants pour 36.039,04 € (26.269,14 € en 2018). Soit un ratio de 15.8 €/m² en 2019 contre 8.1 €/m² en 2018. Le taux moyen est dépassé à Mougins et Rungis.
- des charges et cotisations d'assurances non récupérables du patrimoine locatif pour 45.629,00 € (49.598,89 € en 2018). L'essentiel provient de redevances de charges sur exercices antérieurs, en augmentation.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 42.604,50 € contre 149.499,40 € en 2018 soit une baisse de 71,5 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 5.769,77 € et sont composés essentiellement de 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 %.

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

Pour l'exercice 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 35.014,51 € (34.580,99 €, en 2018),
- une reprise de provision pour 5.769,73 € (22.349,10 en 2018),
- un passage en perte de 93,65 € (4.221,10 € en 2018),

Ce qui correspond à un coût net de 29 338, 43 € sur l'exercice et porte le stock de provisions pour créances douteuses à 180.251,00 € (151.006,22 € en 2018).

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses passent de 62.135,21 € en 2018 à 51.403,14 € en 2019 (-17,27 %). Les variations les plus significatives sont essentiellement liées à une baisse des honoraires de gestion (19.159,21 € en 2019 contre 32.175,22 € en 2018), et à une progression des frais de contentieux (9.198,56 € en 2019 contre 7.780,90 € en 2018) et honoraires concernant les diagnostics de performance énergétique et le relevé des surfaces carrez, dépenses réalisées au moment des ventes (10.018,89 € en 2019 contre 2.638,98 € en 2018).

Sont également inclus dans les charges d'exploitation les honoraires du commissaire aux comptes (8.163,80 € en 2019 contre 8.803,80 € en 2018), les frais de rapport annuel /publicité légale/ jetons de présence (3.439,91 € en 2019 contre 10.637,82 € en 2018).

La perte d'exploitation y compris les provisions pour créances douteuses s'élève à 80.647,88 € en 2019 contre 74.318,87 € en 2018.

Réduction de capital - acomptes sur liquidation

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 27 juin 2019 ; les associés ont délégué à la société de gestion le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital. Les cessions réalisées ont permis d'effectuer en 2019 une réduction de capital.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 9.264.255,00 € et les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 715 € par part :

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 €
30/09/2019	120,00 €
TOTAL	715,00 €

Résultat 2019

L'exercice 2019 se solde par une perte de 38.137,03 €, faisant suite à un résultat positif en 2018 de 71.148,99 €, conséquence directe du processus de mise en liquidation.

Affectation du résultat

Il vous est proposé l'affectation suivante :

• Le résultat de l'exercice 2019 se solde par un déficit de	- 38.137,03 €
• majoré du report à nouveau de l'exercice	70.439,28 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>32.302,25 €</u>

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

• Report à nouveau	32.302,25 €
--------------------	-------------

Pas de distribution de dividendes au cours de 2019.

Perspectives 2019

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2020, les associés ont approuvé la prorogation de la période de liquidation pour une durée d'une année à compter du 29 janvier 2020. La période de liquidation pourra être prorogée d'année en année.

Pendant la période de liquidation, les ventes du patrimoine se poursuivent. 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.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention sera portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances.

Ces objectifs pourraient être influencés par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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.)
2015	1	0,01		NS	
2016	15	0,12		NS	
2017					
2018					
2019					

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 » :

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	5 946 447	458,94	8 955 655	691,18
Valeur nette des autres actifs	1 771 003	136,68	448 458	34,61
Valeur comptable	7 717 450	595,62	9 404 113	725,79
Valeur vénale hors droits hors taxes	5 782 328	446,27	8 666 947	668,90
Valeur nette des autres actifs	1 771 003	136,68	448 458	34,61
Valeur de réalisation ⁽²⁾	7 553 331	582,95	9 115 405	703,51
Droits (6,90 %)	437 702	33,78	598 019	46,15
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	1 089 686	84,10	1 324 558	102,23
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	9 080 719	700,83	11 037 982	851,89

⁽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 2019.

⁽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 2019.

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 1er 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 1er janvier 2020 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 €.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de de l'IFI au titre du 1er janvier 2020 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
76,55%	582,95	446,27

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 422,01	1 395,59	1 311,10	1 011,17	703,51	582,95
Dividende versé au titre de l'année (en €)	32,70	22,80	13,20	7,20		
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,30	1,63	1,01	0,71		
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	1,33	1,22	7,00	7,14	5,46	

⁽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 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	19 380 600	-9 264 255	10 116 345
+ Cessions d'immeubles	7 884 878	3 009 207	10 894 085
+ Divers (report à nouveau après distribution)	92 580	-22 141	70 439
- 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	-7 709 415	7 709 415	
- Divers (publicité légale)	-24 256		-24 256
= Sommes restant à investir	337 991	1 432 226	1 770 217

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	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	55,43	98,44%	47,45	98,24%	35,27	97,71%	20,57	94,79%	12,48	99,74%
Produits financiers avant prélèvement libératoire		0,01%								
Produits divers	0,88	1,56%	0,85	1,76%	0,83	2,29%	1,13	5,21%	0,03	0,26%
TOTAL revenus	56,31	100,00%	48,29	100,00%	36,10	100,00%	21,70	100,00%	12,51	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,65	11,81%	5,55	11,50%	4,23	11,73%	2,48	11,44%	1,48	11,82%
Autres frais de gestion	2,90	5,15%	2,69	5,57%	5,60	15,52%	2,31	10,65%	2,49	19,89%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,25	3,99%	2,14	4,44%	1,81	5,03%	2,03	9,34%	2,78	22,24%
Charges locatives non récupérables	9,59	17,04%	12,52	25,93%	11,34	31,40%	8,14	37,48%	6,44	51,48%
Sous-total charges externes	21,39	37,99%	22,91	47,44%	22,98	63,67%	14,96	68,92%	13,19	105,43%
Charges financières										
Charges exceptionnelles			1,52	3,15%			0,33	1,50%	0,01	0,06%
Produits exceptionnels				0,01%			0,01	0,07%		
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,46	-0,82%	-0,80	-1,65%						
- autres	2,79	4,96%	0,83	1,72%	-0,23	-0,63%	0,94	4,35%	2,26	18,04%
Sous-total charges internes	2,33	4,14%	1,55	3,21%	-0,23	-0,63%	1,26	5,78%	2,26	18,10%
TOTAL charges	23,72	42,13%	24,46	50,65%	22,76	63,04%	16,21	74,70%	15,45	123,53%
RÉSULTAT COURANT	32,59	57,87%	23,83	49,35%	13,34	36,96%	5,49	25,30%	-2,94	-23,53%
Variation report à nouveau	-0,11	-0,20%	1,03	2,14%	0,14	0,40%	1,71	-7,87%	-2,94	-23,53%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	32,70	58,07%	22,80	47,21%	13,20	36,56%	7,20	33,17%		
Revenus distribués après prélèvement libératoire	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 31/12/2005.

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 2019 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

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.

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.



14, rue Robespierre - 83000 Toulon
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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	5 946 447,14	5 782 328,00	8 955 654,60	8 666 947,04
• 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	5 946 447,14	5 782 328,00	8 955 654,60	8 666 947,04
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	422,46	422,46	1 520,29	1 520,29
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	192 995,47	192 995,47	168 659,25	168 659,25
• Autres créances	103 422,15	103 422,15	113 883,73	113 883,73
• Provisions pour dépréciation des créances	-180 251,00	-180 251,00	-151 006,22	-151 006,22
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 448 278,06	2 448 278,06	1 694 539,44	1 694 539,44
TOTAL	2 564 867,14	2 564 867,14	1 827 596,49	1 827 596,49
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-16 698,00	-16 698,00	-20 915,00	-20 915,00
• Dettes d'exploitation	-114 367,85	-114 367,85	-120 731,18	-120 731,18
• Dettes diverses	-662 798,36	-662 798,36	-1 237 492,16	-1 237 492,16
TOTAL	-793 864,21	-793 864,21	-1 379 138,34	-1 379 138,34
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	7 717 450,07		9 404 112,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		7 553 330,93		9 115 405,19

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

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		-9 264 255,00	6 931 995,00
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	132 609,04		-93 685,95	38 923,09
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE	-7 709 415,00		7 709 415,00	
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	92 580,39	-22 141,11		70 439,28
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	71 148,99	-71 148,99	-38 137,03	-38 137,03
Acomptes sur distribution	-93 290,10	93 290,10		
TOTAL GÉNÉRAL	9 404 112,75		-1 686 662,98	7 717 450,07

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	161 652,75	266 564,01
. Produits ayant leur contrepartie en charges	425,32	14 612,71
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	162 078,07	281 176,72
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	37 805,53	55 809,29
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 039,04	26 269,14
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	45 629,00	49 598,89
TOTAL II : Charges immobilières	119 473,57	131 677,32
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	42 604,50	149 499,40
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	0,04	48,23
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	5 769,73	22 349,10
TOTAL I : Produits d'exploitation	5 769,77	22 397,33
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	19 159,21	32 175,22
. Diverses charges d'exploitation	10 409,96	7 679,45
. Dotation provisions pour créances douteuses	35 014,51	34 580,99
. Autres charges	21 833,97	22 280,54
TOTAL II : Charges d'exploitation	86 417,65	96 716,20
RESULTAT D'EXPLOITATION	-80 647,88	-74 318,87
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	93,65	4 221,10
TOTAL II : Charges exceptionnelles	93,65	4 221,10
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-93,65	-4 031,54
RESULTAT NET	-38 137,03	71 148,99

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.

Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

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	2019		2018	
Valeur nette comptable		5 946 447,14		8 955 654,60
Coût historique	5 946 447,14		8 955 654,60	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		5 782 328,00		8 666 947,04

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Constructions	8 946 641,98		3 009 207,46	5 937 434,52
Aménagements	9 012,61			9 012,61
TOTAUX	8 955 654,59		3 009 207,46	5 946 447,13

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
Immobilisations financières		422,46		1 520,29
Fonds de Roulement Syndics	422,46		1 520,29	

Créances	2019		2018	
Locataires		192 995,47		168 659,25
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-180 251,00		-151 006,22
Autres créances		103 422,15		113 883,73
Comptes de gérants extérieurs	8 257,55		7 760,36	
Comptes de syndic et provisions locataires	88 281,46		99 240,23	
Comptes de sinistres à régulariser	6 883,14		6 883,14	

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	dotations 2019	reprises 2019	31/12/2019
Créances locatives	151 006,22	35 014,51	5 769,73	180 251,00
TOTAUX	151 006,22	35 014,51	5 769,73	180 251,00

Valeurs de Placements et disponibilités	2019		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 448 278,06		1 694 539,44

Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		16 698,00		20 915,00
Dettes d'exploitation		114 367,85		120 731,18
• Fournisseurs à payer	3 622,63		-84,73	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	0,00		0,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	110 745,22		120 815,91	
• Etat charges à payer				
Dettes diverses		662 798,36		1 237 492,16
• Associés capital à rembourser	739 941,26		1 251 961,56	
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	1 840,80		50 733,30	
• Dividendes à régulariser	-78 983,70		-65 202,70	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2019

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	5 946 447,14	5 782 328,00	8 955 654,60	8 666 947,04
TOTAL	5 946 447,14	5 782 328,00	8 955 654,60	8 666 947,04
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	5 946 447,14	5 782 328,00	8 955 654,60	8 666 947,04

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
Capital		6 931 995,00		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		38 923,09		132 609,04
Acomptes sur distribution boni de liquidation et capital				-7 709 415,30
Report à nouveau		70 439,28		92 580,39
Résultat de l'exercice		-38 137,03		71 148,99
Acompte sur dividendes				-93 290,10
	Total	7 717 450,07	Total	9 404 112,75

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		161 652,75		266 564,01
Produits ayant leur contrepartie en charges		425,32		14 612,71
Refacturation taxes ordures ménagères	425,32		14 612,71	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	162 078,07	TOTAL	281 176,72

Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		37 805,53		55 809,29
Travaux entretien des immeubles		36 039,04		26 269,14
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		1 107,81		1 767,30
Charges non récupérables du patrimoine locatif		44 521,19		42 731,59
Honoraires d'expertises				5 100,00
	TOTAL	119 473,57	TOTAL	131 677,32

Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		0,04		48,23
Reprise des provisions pour créances douteuses		5 769,73		22 349,10
	TOTAL	5 769,77	TOTAL	22 397,33

Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		13 076,79		20 081,66
- Rémunération des gérants extérieurs		6 082,42		12 093,56
- Frais contentieux		9 198,56		7 780,90
- Honoraires de location + état des lieux		1 211,40		-101,45
- Provisions pour créances douteuses		35 014,51		34 580,99
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		21 833,97		22 280,54
- Honoraires divers	10 018,89		2 638,98	
- Honoraires des commissaires aux comptes	8 163,80		8 803,80	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	3 439,91		10 637,82	
- Cotisations diverses	208,48		258,36	
- Frais bancaires			85,60	
- Ajustement des comptes	2,89		-144,02	
	TOTAL	86 417,65	TOTAL	96 716,20

Produits financiers	2019		2018	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2019		2018	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2019		2018	
- Solde locataires partis et sans adresse				189,56
	TOTAL		TOTAL	189,56

Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Pertes sur créances irrécouvrables		93,65		4 221,10
	TOTAL	93,65	TOTAL	4 221,10

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	13 076,79
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	75 660,00

Evénements postérieurs à la date de clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. La société, compte tenu du caractère récent du démarrage de la crise sanitaire n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes des états financiers 2019 de l'entité par le liquidateur, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause les estimations retenues pour l'arrêt des comptes 2019.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Immovalor Gestion s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document, elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Immovalor Gestion 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.

Le personnel d'Immovalor Gestion n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération. Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.

La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2019 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,6	1 310 574 €	243 022 €

⁽¹⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SPCI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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 V de l'annexe des comptes annuels concernant les événements postérieurs à la date de clôture qui évoque le contexte de crise sanitaire.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2019 » 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.

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.

Fait à Paris, le 10 avril 2020
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 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.

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

- 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 2019 s'est élevée à 13 076,79 €.
- 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 2019 s'est élevé à 75 660,00 € HT 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 10 avril 2020
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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 38.137,03 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice 2019 se solde par un déficit de	- 38.137,03 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	70.439,28 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>32.302,25 €</u>

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

Report à nouveau	32.302,25 €
------------------	-------------

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 595,62 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 582,95 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 700,83 € 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 2020.

Neuvième 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.

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).

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 