

Domivalor 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

Rapport annuel 2017

*immo*valor 
GESTION

Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	18
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 19 580 000 €

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

92076 Paris La Défense Cedex

482 322 252 RCS Nanterre

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

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

92076 Paris La Défense Cedex

328 398 706 RCS Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint.

Jérôme CASTELNAU : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

Membres :

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick SAMAMA

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Allianz France

Représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Allianz Iard

représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY

Génération Vie

Représentée par Monsieur Christophe BOURNIT

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

SOFIDEM et Associés – 12 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX -12 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que sur l'organisation de la liquidation de la société à l'issue de son terme statutaire que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

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

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

Cette dynamique est alimentée par 3 facteurs :

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

Il s'agit donc de facteurs culturels et économiques.

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

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

Il faut noter que l'encours de crédit immobilier était de 1.000 milliards à fin 2017.

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

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

Comme conséquence de cette situation, il faut plus de 430.000 € pour acheter un 50 m² à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m². Cela illustre une chose : il existe des marchés immobiliers dans lesquels coexistent deux logiques : celle d'un marché résidentiel et celle d'un marché patrimonial.

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

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

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



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

Pour la SCPI Domivalor 2, les tendances les plus marquantes de 2017 se résument comme suit :

- Préparation de la mise en liquidation amiable et mise en vente du patrimoine vacant,
- Vente du premier appartement,
- Augmentation de la valeur d'expertise de + 2,27 % à périmètre comparable,
- Maintien d'un dividende annuel à 36 €.

Le capital social

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

Rappel :

Capital social	19 580 000 €
Nombre de parts	15 664
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	386

Évolution du capital

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)
2013	19 580 000	-	15 664	377	-
2014	19 580 000	-	15 664	377	-
2015	19 580 000	-	15 664	377	-
2016	19 580 000	-	15 664	379	-
2017	19 580 000	-	15 664	386	-

Le patrimoine immobilier

Votre société a procédé le 29 septembre 2017 à une première vente, portant sur un lot dont la détention depuis la première mise en location avait dépassé 9 années. Cette opération concernant un lot cédé au locataire présent situé 237 rue Saint Sébastien à Lille s'est faite au prix de 240.000 € (moins-value nette de 1.615,59 €).

Pour le patrimoine restant, l'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles. Il s'agissait d'une actualisation sur dossier.

Le résultat de cette évaluation traduit une légère hausse de la valeur du patrimoine bien qu'un premier appartement a été vendu : la valeur vénale des immeubles (estimés en bloc et occupés) est expertisée pour 20.710.000 €. Elle dépasse de 2,27 % leur prix de revient hors frais (20.250.680 €), et augmente à périmètre comparable, c'est-à-dire hors le lot de Lille vendu, de 1,45 % (+ 300.000 €) d'un exercice sur l'autre.

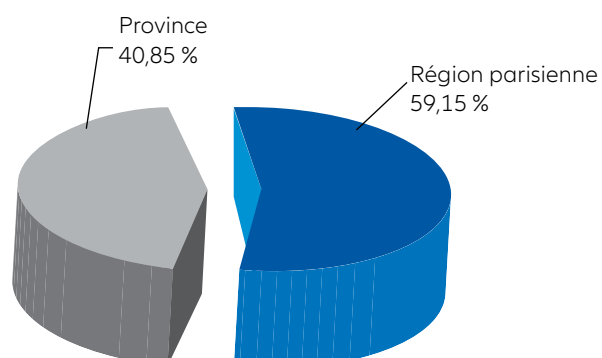
Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2017

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	0,00 %
Région Parisienne	59,15%
Province	40,85 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)
26-28, rue Sainte-Geneviève	23/12/05	Habitation	196	755 000		755 000			
94150 RUNGIS		3 appart.							
Route du Rhin / Rue de l'industrie	11/07/06	Habitation	817	2 009 846	3 291	2 013 137	28		
67400 ILLKIRCH		12 appart.							
13, rue de Diane	4/08/06	Habitation	509	1 832 525		1 832 525	34 300		
95100 ARGENTEUIL		8 appart.							
23, rue du Maréchal Foch	4/08/06	Habitation	528	1 900 466		1 900 466	35 900		
95100 ARGENTEUIL		9 appart.							
18/30, rue Frédéric Caillaud	11/10/06	Habitation	631	1 898 263		1 898 263	26 355		
44000 NANTES		9 appart.							
237, rue Saint Sébastien	27/10/06 31/12/17	Habitation	468	1 571 400		1 335 544	28 039		
59000 LILLE		6 appart.	-72	-235 856					
11, rue Aristide Briand	22/12/06	Habitation	504	2 836 000		2 836 000	42 988		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX		7 appart.							
11, rue de la Cerisaie	4/05/07	Habitation	1 049	4 287 270		4 287 270	79 458		
92700 COLOMBES		15 appart.							
Rue Saint-Luc	22/05/07	Habitation	840	2 480 000	628	2 480 628	3 318		
59000 LILLE		14 appart.							
26, rue Frédéric Caillaud	25/06/07	Habitation	266	915 765		915 765	18 829		
44000 NANTES		4 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL		87 appart.	5 736	20 250 680	3 919	20 254 599	269 215	20 650 000	20 710 000

Gestion

Changement de méthode comptable

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999 est entré en vigueur. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la « Provision pour grosse réparations » par une « Provision pour gros entretien (PGE) ».

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

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

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

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 85.819,97 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits « reprise de provision » de 33.764,04 €).

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

A périmètre comparable (hors reprise de provisions pour grosses réparations), les produits immobiliers sont en baisse de 4,56 % soit 866.951,02 € au 31/12/2017 contre 908.334,62 € au 31/12/2016. Cette variation s'explique essentiellement par une diminution des loyers passant de 892.194,48 € en 2016 à 851.078,96 €.

Le taux d'occupation financier est en baisse de 3,36 points avec un taux de 92,33 % en 2017 contre 95,69 % en 2016. Depuis le deuxième trimestre, ce taux a connu une baisse lente et progressive pour atteindre un niveau de 85,36 % au quatrième trimestre. Cette évolution correspond à la fin de la période de location en rythme de « croisière » et à la préparation des opérations de liquidation : les immeubles, à l'exception de l'immeuble situé rue Saint Luc à Lille et d'un appartement à Colombes, ont dépassé neuf ans de location depuis leur première mise en location, seuil fixé par le dispositif fiscal Robien. Les appartements qui se libèrent peuvent être mis en vente.

Du fait de l'absence de reprise de la provision pour grosses réparations au compte de résultat, ce poste diminue de 34.764,04 € par rapport à 2016. Le report à nouveau augmente en contrepartie à hauteur de la valeur historique de la provision pour grosses réparations au bilan soit 85.819,97 €.

Charges immobilières

A périmètre comparable (hors dotation aux provisions pour grosses réparations de 2016), les charges immobilières sont en hausse de 25,45 % passant de 179.841,53 € en 2016 à 225.610,67 € en 2017. Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 97.561,20 € (99.391,00 € en 2016),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 34.633,19 € (33.764,04 € en 2016),
- iii) des charges non récupérables du patrimoine locatif qui passent de 40.909,63 € en 2016 à 86.563,55 € en 2017. Cet écart s'explique d'une part par la régularisation des redditions de charges sur les années antérieures, supérieure au montant des provisions de 22.183,45 €, et d'autre part par une augmentation de la provision 2017 avec la prise en compte de la facturation des charges sur les périodes précédentes 23.470,47 €

Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur du nouveau Plan comptable, il n'y a plus de dotation aux provisions pour travaux, ce qui explique la baisse de 44.609,72 € du poste par rapport au 31/12/2016.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 641.340,35 € contre 728.493,09 € au 31/12/2016, en baisse de 11,63 % à périmètre comparable (comparaison proforma).

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 12.467,01 € et sont composés essentiellement des provisions pour créances douteuses (12.173,57 €).

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

Pour l'exercice 2017, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 1.588,22 €, (10.234,87 € en 2016)
- une reprise de provision pour 12.173,57 €, (5.897,04 € en 2016)
- un passage en perte de 9.424,64 € (156,20 € en 2016)
soit une reprise nette de 1.160,71 € ce qui représente 0,14 % des loyers, en diminution de 0,64 point par rapport à 2016 (coût net de 4.494,03 € soit 0,50 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 39.385,15 € (49.970,50 € en 2016).

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

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont assez stables à 144.166,95 € en 2017 (146.294,73 € en 2016). Elles incluent les honoraires de gestion (101.872,76 €), les frais de mise en relocation (4.182,86 €), des honoraires de contentieux (2.053,23 €), des honoraires concernant le diagnostic de performance énergétique et le relevé des surfaces Carrez (14.950,05 €), les honoraires du commissaire aux comptes (9.162,24 €) et des frais de rapports annuels et cotisations diverses (11.945,81 €).

Le résultat d'exploitation y compris provision pour créances douteuses est en baisse de 11,40 % soit - 133.288,16 € au 31/12/2017 contre -150.434,00 € au 31/12/2016.

Résultat 2017

A périmètre comparable, ce résultat 2017 en baisse de 13,72 % s'établit à 498.627,55 € par rapport à 2016, du fait de la conjonction d'une baisse des produits locatifs (-4,56 %), de l'augmentation des charges locatives (25,45%) et la diminution des charges d'exploitation (-11,40 %).

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice, soit	498.627,55 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	36.586,44 €
Imputée au Report à Nouveau dans la cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	85.819,97 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>621.033,96 €</u>

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

• Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	563.904,00 €
• Report à nouveau	<u>57.129,96 €</u>
	621.033,96 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2017 à 36,00 € brut par part, montant identique au revenu de l'exercice 2016 (36,00 €).

Perspectives 2018

Liquidation de la SCPI

Lors de l'Assemblée Générale extraordinaire réunie le 22 mai 2017 sur seconde convocation, les associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018 et organiser sa liquidation. Toutefois, le greffe du Tribunal de Commerce de Nanterre n'a pas souhaité enregistrer la dissolution de la SCPI avant son terme statutaire.

En conséquence les associés doivent de nouveau se prononcer sur l'organisation de la liquidation à savoir :

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

En cas de libération de lots avant le 17 mai 2018 et si des opportunités se présentaient, les lots qui respecteraient les délais de location fixés par la loi seraient mis en vente.

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

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

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

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

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

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

- Mission du liquidateur

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

- Vente des actifs de la SCPI,
- Gestion courante de la société : locative, comptable, financière, ...
- Et tout acte entrant dans le cadre de l'objet social de la SCPI.

- Produit de la réalisation des ventes

Le produit net des ventes majoré de la valeur des autres actifs sera versé selon une périodicité établie en fonction du rythme des ventes.

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

Gestion courante de la SCPI

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 2 comprend, avant le début de sa mise en vente, 87 logements répartis sur 10 sites et 7 communes, incluant Rungis (94), Illkirch (67), Argenteuil (95) 13 rue de Diane et 23 rue du Maréchal Foch, Lille (59) 237 rue Saint Sébastien et rue Saint Luc, Nantes (44) 18/30 rue Frédéric Caillaud et 26 rue Frédéric Caillaud, Issy les Moulineaux et Colombes.

Il a été décidé de lancer en même temps la mise en vente des logements vacants et occupés. Le processus de vente de logements occupés est strictement encadré par la réglementation et nécessite l'application des étapes suivantes, en considération de deux situations spécifiques (nombre initial de logements détenus sur le site par Domivalor 2 supérieur ou égal à 11, ou inférieur ou égal à 10).

A) Nombre initial de logements Domivalor 2 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, (cf. cassation récente d'une clause de la loi ALUR)

- 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 », le logement peut alors être vendu occupé à un investisseur tiers avant l'échéance du bail en cours,

B) Nombre initial de logements Domivalor 2 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.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	20 254 599	1 293,07	20 402 247	1 302,49
Valeur nette des autres actifs	159 013	10,15	-7 563	-0,48
Valeur comptable	20 413 612	1 303,22	20 394 684	1 302,01
Valeur vénale hors droits hors taxes	20 710 000	1 322,14	20 650 000	1 318,31
Valeur nette des autres actifs	159 013	10,15	-7 563	-0,48
Valeur de réalisation	20 869 013	1 332,29	20 642 437	1 317,83
Droits (6,90 %)	1 428 990	91,23	1 424 850	90,96
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 072 707	196,16	3 009 176	192,11
Valeur de reconstitution	25 370 710	1 619,68	25 076 463	1 600,90

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017. La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2017, droits et frais inclus.

Conditions de cession

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

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

Au 31 décembre 2017, 65 parts étaient en attente de vente (0,41 % du total des parts).

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2013	22	0,14	21	NS	1 106
2014	0	0,00	0	NS	-
2015	0	0,00	0	NS	-
2016	0	0,00	37	NS	-
2017	85	0,54	65	NS	4 718

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 332,68	1 341,43	1 327,94	1 313,16	1 317,83	1 332,29
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,60	36,00	36,00	36,00	36,00	-
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,75	2,68	2,71	2,74	2,73	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	1,53	0,91	0,35	2,13	7,81	-

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

⁽²⁾ Avant affectation du résultat et en 2017 imputé du montant historique au bilan de la provision pour gros entretien, dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion.

Remarque importante :

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

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

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	23 441 100		23 441 100
+ Cessions d'immeubles		235 856	235 856
+ Divers (report à nouveau après distribution)	33 433	88 973	122 406
- Commission de souscription	-2 755 222		-2 755 222
- Achat d'immeubles	-20 487 163	-2 388	-20 489 551
- Frais d'acquisition	-301 982		-301 982
- Divers	-25 799		-25 799
= Sommes restant à investir	-95 633	322 441	226 808

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	57,88	97,86%	57,58	97,92%	57,96	98,11%	56,96	98,20%	54,33	98,14%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits divers	1,27	2,14%	1,22	2,08%	1,12	1,89%	1,04	1,80%	1,03	1,86%
TOTAL revenus	59,14	100,00%	58,81	100,00%	59,07	100,00%	58,00	100,00%	55,37	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,75	11,41%	5,02	8,54%	6,95	11,77%	6,83	11,78%	6,50	11,75%
Autres frais de gestion	2,98	5,04%	4,82	8,19%	2,73	4,62%	2,50	4,32%	2,70	4,88%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,09	5,23%	4,32	7,35%	1,97	3,33%	2,16	3,72%	2,21	3,99%
Charges locatives non récupérées	10,04	16,97%	9,86	16,77%	8,74	14,79%	9,33	16,08%	12,19	22,02%
Sous-total charges externes	22,86	38,65%	24,02	40,85%	20,39	34,51%	20,82	35,90%	23,61	42,64%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Produits exceptionnels	0,20	0,34%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges exceptionnelles	1,63	2,76%	0,21	0,35%	0,07	0,12%	0,01	0,02%	0,60	1,09%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,20	-0,34%	-1,06	-1,80%	0,93	1,58%	0,69	1,19%	0,00	0,00%
- autres	-0,92	-1,56%	0,21	0,36%	-0,10	-0,17%	0,28	0,48%	-0,68	-1,22%
Sous-total charges internes	0,31	1,21%	-0,65	-1,07%	0,90	1,53%	0,98	1,69%	-0,07	-0,13%
TOTAL charges	23,16	39,85%	23,37	39,77%	21,29	36,04%	21,80	37,59%	23,53	42,50%
RÉSULTAT COURANT	35,98	60,83%	35,44	60,26%	37,78	63,96%	36,20	62,41%	31,83	57,50%
Variation report à nouveau	-0,62	-1,05%	-0,56	-0,96%	1,78	3,02%	0,20	0,35%	-4,17	-7,53%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,60	61,88%	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,60	61,88%	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2017 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.



26/28, rue Sainte-Geneviève - Rungis (94)
Domivalor 2

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

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

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

III – État hors-bilan.

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

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

Produits de l'activité immobilière :

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

Charges de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

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

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2017

	2017		2016		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Proforma	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	20 254 599,10	20 710 000,00	20 488 066,69	20 488 066,69	20 650 000,00
• Immobilisations en cours					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-		-85 819,97	(1)	
TOTAL	20 254 599,10	20 710 000,00	20 402 246,72	20 488 066,69	20 650 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	8 758,62	8 758,62	8 348,58	8 348,58	8 348,58
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	40 922,85	40 922,85	55 258,59	55 258,59	55 258,59
• Autres créances	13 652,34	13 652,34	10 067,85	10 067,85	10 067,85
• Provisions pour dépréciation des créances	-39 385,15	-39 385,15	-49 970,50	-49 970,50	-49 970,50
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	414 635,57	414 635,57	242 909,02	242 909,02	242 909,02
TOTAL	438 584,23	438 584,23	266 613,54	266 613,54	266 613,54
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES					
Dettes					
• Dettes financières	-65 290,00	-65 290,00	-77 634,00	-77 634,00	-77 634,00
• Dettes d'exploitation	-55 895,66	-55 895,66	-33 668,52	-33 668,52	-33 668,52
• Dettes diverses	-158 385,95	-158 385,95	-162 873,95	-162 873,95	-162 873,95
TOTAL	-279 571,61	-279 571,61	-274 176,47	-274 176,47	-274 176,47
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
TOTAL	-	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	20 413 611,72		20 394 683,79	20 480 503,76	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		20 869 012,62			20 642 437,07

(1) : Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture Proforma	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	19 580 000,00	19 580 000,00			19 580 000,00
Capital en cours de souscription	-	-			-
PRIMES D'ÉMISSION					
Primes d'émission	3 861 100,00	3 861 100,00			3 861 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 083 002,65	-3 083 002,65			-3 083 002,65
ÉCART D'ÉVALUATION					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				-1 615,59	-1 615,59
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	33 433,23	33 433,23	3 153,21		36 586,44
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	74 974,29			85 819,97	85 819,97
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					
Résultat de l'exercice	577 902,89	567 057,21	-567 057,21	498 627,55	498 627,55
Acomptes sur distribution	-563 904,00	-563 904,00	563 904,00	-563 904,00	-563 904,00
TOTAL GÉNÉRAL	20 480 503,76	20 394 683,79	-	18 927,93	20 413 611,72

Compte de résultat

au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Loyers	851 078,96	892 194,48	892 194,48
. Produits ayant leur contrepartie en charges	15 872,06	16 140,14	16 140,14
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux		33 764,04	
TOTAL I : Produits immobiliers	866 951,02	942 098,66	908 334,62
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	97 561,20	99 391,00	99 391,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 633,19	33 764,04	33 764,04
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		44 609,72	
. Autres charges immobilières	93 416,28	46 686,49	46 686,49
TOTAL II : Charges immobilières	225 610,67	224 451,25	179 841,53
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	641 340,35	717 647,41	728 493,09
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Autres produits	293,44	198,56	198,56
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Provisions pour créances douteuses	12 173,57	5 897,04	5 897,04
TOTAL I : Produits d'exploitation	12 467,01	6 095,60	6 095,60
CHARGES D'EXPLOITATION			
. Honoraires de la société de gestion	101 872,76	107 063,33	107 063,33
. Diverses charges d'exploitation	6 236,09	22 282,94	22 282,94
. Dotation provisions pour créances douteuses	1 588,22	10 234,87	10 234,87
. Autres charges	36 058,10	16 948,46	16 948,46
TOTAL II : Charges d'exploitation	145 755,17	156 529,60	156 529,60
RESULTAT D'EXPLOITATION	-133 288,16	-150 434,00	-150 434,00
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres produits financiers			
TOTAL I : Produits d'exploitation	0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			
. Autres charges financières			
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges			
TOTAL I : Produits exceptionnels - Transfert	0,00	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Charges exceptionnelles	9 424,64	156,20	156,20
TOTAL II : Charges exceptionnelles	9 424,64	156,20	156,20
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-9 424,64	-156,20	-156,20
RESULTAT NET	498 627,55	567 057,21	577 902,89

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

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

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

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

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

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 85.819,97 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits « reprise de provision » de 33.764,04 €).

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne «valeurs bilantielles».

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains

et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

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

Provisions pour gros entretien

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière.

Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2017		2016	
Valeur nette comptable		20 254 599,10		20 488 066,69
Coût historique	20 254 599,10		20 488 066,69	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		20 930 000,00		20 650 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	20 486 535,34		235 855,59	20 250 679,75
Aménagements	1 531,35	2 388,00		3 919,35
TOTAUX	20 488 066,69	2 388,00	235 855,59	20 254 599,10

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
Immobilisations financières		8 758,62		8 348,58
Fonds de Roulement Syndics	8 758,62		8 348,58	

Créances	2017		2016	
Locataires		40 922,85		55 258,59
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-39 385,15		-49 970,50
Autres créances		13 652,34		10 067,85
Comptes de gérants extérieurs	13 652,34		10 067,85	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Créances locatives	49 970,50	1 588,22	12 173,57	39 385,15
TOTAUX	49 970,50	1 588,22	12 173,57	39 385,15

Valeurs de Placements et disponibilités	2017		2016	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		414 635,57		224 547,29

Dettes	2017		2016	
Dépôts de garantie des locataires		65 290,00		77 634,00
Dettes d'exploitation		55 895,66		33 668,52
• Fournisseurs à payer	2 167,38		1 500,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer				
• Fournisseurs factures non parvenues	105 744,17		72 544,92	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-55 278,21		-52 489,81	
• Comptes de sinistres à régulariser	3 262,32		12 113,41	
Dettes diverses		158 385,95		162 873,95
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	140 157,00		139 527,00	
• Dividendes à régulariser	18 228,95		23 346,95	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2017

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	20 254 599,10	20 710 000,00	20 488 066,69	20 650 000,00
TOTAL	20 254 599,10	20 710 000,00	20 488 066,69	20 650 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	20 254 599,10	20 710 000,00	20 488 066,69	20 650 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		19 580 000,00		19 580 000,00
Prime d'émission		3 861 100,00		3 861 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-2 755 222,00		-2 755 222,00
• Frais d'acquisition		-301 982,00		-301 982,00
• Frais de publicité légale		-25 798,65		-25 798,65
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		-1 615,59		
Report à nouveau		122 406,41		33 433,23
Résultat de l'exercice		498 627,55		567 057,21
Acompte sur dividendes		-563 904,00		-563 904,00
	Total	20 413 611,72	Total	20 394 683,79

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		851 078,96		892 194,48	892 194,48
Produits ayant leur contrepartie en charges		15 872,06		16 140,14	16 140,14
• Refacturation taxes ordures ménagères	15 872,06		16 140,14		
Reprise de provisions pour grosses réparations				33 764,04	
TOTAL		866 951,02	TOTAL	942 098,66	908 334,62

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		97 561,20		99 391,00	99 391,00
Travaux entretien des immeubles		34 633,19		33 764,04	33 764,04
Provision pour travaux d'entretien				44 609,72	
Assurances non récupérables		952,73		942,06	942,06
Charges non récupérables du patrimoine locatif		86 563,55		40 909,63	40 909,63
Honoraires d'expertises		5 900,00		4 384,80	4 384,80
TOTAL		225 610,67	TOTAL	224 451,25	179 841,53

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		293,44		198,56
Reprise des provisions pour créances douteuses		12 173,57		5 897,04
TOTAL		12 467,01	TOTAL	6 095,60

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		62 852,48		69 806,73
- Rémunération des gérants extérieurs		39 020,28		37 256,60
- Frais contentieux		2 053,23		3 308,48
- Honoraires de location + état des lieux		4 182,86		18 974,46
- Provisions pour créances douteuses		1 588,22		10 234,87
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		36 058,10		16 948,46
- Honoraires divers	14 950,05		460,41	
- Honoraires des commissaires aux comptes	9 162,24		10 418,24	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	10 977,27		5 137,86	
- Cotisations diverses	692,42		723,69	
- Frais bancaires	174,00		174,00	
- Ajustement des comptes	102,12		34,26	
TOTAL		145 755,17		156 529,60

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

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Pertes sur créances irrécouvrables		9 424,64		156,20
TOTAL		9 424,64	TOTAL	156,20

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	62 852,48
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	5 760,00

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2017, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2017

	Effectif moyen	Salaires fixes bruts 2017	Prime variable payée en 2017 au titre de 2016	Total rémunération perçue en 2017
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	36	2 120 876 €	333 211 €	2 454 087 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	9	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

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

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2017. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

Nous notons la vente du premier appartement situé à Lille.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une légère augmentation de la valeur du patrimoine (+ 1,45 %) à périmètre comparable.

Nous constatons une diminution de 12,1 % du résultat en 2017. Elle est due principalement à la diminution des revenus locatifs et l'augmentation des charges mais n'empêche pas le versement d'un dividende d'un montant total de 36,00 € d'un montant équivalent à celui de 2016 et déjà versé en 4 acomptes trimestriels.

Le nouveau plan comptable ne permettant plus la constitution de provision pour grosses réparations, le report à nouveau de votre SCPI a été augmenté de la provision constituée en 2016 qui permettra d'assurer l'entretien nécessaire des immeubles.

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

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

2 - Organisation de la liquidation de la SCPI

L'assemblée Générale des Associés de Domivalor 2 réunie le 22 mai 2017 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018.

Il convient de valider les conditions de la future liquidation, de nommer un liquidateur et de fixer ses pouvoirs. Nous sommes favorables à confier cette fonction à IMMOVALOR GESTION ; les conditions de son intervention qu'elle nous a exposées lors du Conseil de Surveillance du 28 février 2018 nous semblent conformes aux usages : elles vous sont rappelées dans le rapport de la gérance.

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

Fait à Paris La Défense, le 28 février 2018
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
représentée par Christian CUTAYA

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI DOMIVALOR 2, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Les comptes annuels, ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par CREDIT FONCIER IMMOBILIER Expertises, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence des données utilisées par l'expert indépendant pour procéder à l'évaluation des immeubles.

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

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

Indépendance

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

Observation

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

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

En conséquence, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 85.819,97 €.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 3 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
SOFIDEM & ASSOCIES
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées l'Assemblée Générale

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

Avec la société Immovalor Gestion

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets.

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2017 s'est élevée à 62.852,48 €.

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

Fait à Paris, le 3 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
SOFIDEM & ASSOCIES
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 498.627,55 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat net de l'exercice, soit	498 627,55 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	36 586,44 €
imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	85 819,97 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>621.033,96 €</u>

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

Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	563 904,00 €
Report à nouveau	<u>57 129,96 €</u>
	621 033,96 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.303,22 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.332,29 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.619,68 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes suppléant la société FICOMEX est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler son mandat de Commissaire aux comptes suppléant.

Huitième 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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance et compte tenu de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés du 22 mai 2017 de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018, constate la dissolution de la société à effet du 17 mai 2018, et nomme la société IMMOVALOR GESTION en qualité de liquidateur à compter du 17 mai 2018 pour la durée de la liquidation.

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

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts de la société : 2 % hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien du commissaire aux comptes pour une durée de son mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2018 au plus tard.

Douzième résolution

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

Treizième résolution

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

Notes

A series of horizontal dotted lines providing a template for handwritten notes.

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 