

Domivalor 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

Rapport annuel 2018

En liquidation amiable à compter du 18 mai 2018

*immo*valor 
GESTION

Membre d' Allianz 

Sommaire

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

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

En liquidation amiable - au capital de 19 580 000 €

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

92076 Paris La Défense Cedex

482 322 252 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Liquidateur

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

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines – 75001 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

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 2018 et soumettre à vos votes une réduction de capital.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Pour la SCPI Domivalor 2, les tendances les plus marquantes de 2018 se résument comme suit :

- La mise en vente du patrimoine depuis la fin 2017. Cession de 16 appartements en 2018, soit un total de 17 ventes réalisées depuis le début de la liquidation.
- Une valeur d'expertise (estimée en cas de vente des appartements en bloc et occupés) en hausse de 2,38 % par rapport au prix de revient du patrimoine.
- Le versement d'un dividende de 21€ par part et d'un acompte sur liquidation de 100 € par part.

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	391

Organisation de la liquidation

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 mai 2017 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 17 mai 2018. 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 23 mai 2018.

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 du Commissaire aux Comptes 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 2022,
 - Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 17 mai 2018. 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 15 novembre 2018 et 28 février 2019 sur convocation de la gérance.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2018.

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué initialement de 10 immeubles (87 appartements pour un total de 5.808 m²), situés en région parisienne et province pour un investissement global de 20.490.455 €. La mise en vente du patrimoine a été lancée en septembre 2017, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien (9 ans de location à partir de la date de 1^{ère} mise en location) principalement par le biais d'un commercialisateur de premier plan. Depuis le lancement de la liquidation le 18 mai 2018, 17 lots ont été vendus pour un prix de vente total de 4.262.713€, dont 16 appartements en 2018 : 3 à Lille situés 137 rue Saint Sébastien, 4 à Illkirch, 1 à Nantes 18/30 rue Frédéric Cailliaud, 2 à Nantes 26 rue Frédéric Cailliaud, 1 à Rungis, 2 à Argenteuil rue de Diane, 1 à Argenteuil avenue du Maréchal Foch, 1 à Issy les Moulineaux et 1 à Colombes, avec une plus-value nette globale de 270.755,65 €.

Ville	Adresse	Nombre de lots	Observations
RUNGIS	26/28 Rue Ste Geneviève	3	1 appartement vendu
ILLKIRCH	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	12	4 appartement vendus
ARGENTEUIL	13 rue de Diane	8	2 appartement vendus
ARGENTEUIL	Rue du Maréchal Foch	9	1 appartement vendu
NANTES	18/30 rue Caillaud	9	1 appartement vendu
LILLE	237 rue Saint Sébastien	6	4 appartements vendus
ISSY LES MOULINEAUX	11 rue Aristide Briand	7	1 appartement vendu
COLOMBES	11 rue de la Cerisaie	15	1 appartement vendu
LILLE	Rue Saint Luc	14	
NANTES	26 rue Caillaud	4	2 appartements vendus
TOTAL		87	

Les ventes des appartements se poursuivront en 2019.

Résultats des premières ventes

Dates des ventes	Immeubles	Nombre d'appartements	Prix de vente (€)	Plus ou moins-value nette après frais et impôts (€)
26/09/2017	Le Winston Lille	1	240 000	-1 616
Total 2017		1	240 000	-1 616
28/02/2018	Le Winston Lille	1	350 000	-54 924
27/04/2018	Illkirch	1	187 000	10 564
08/06/2018	Nantes	1	280 000	40 906
11/06/2018	Illkirch	1	243 000	2 475
25/06/2018	Le Winston Lille	1	244 000	218
27/06/2018	Nantes le Pavillon	*	15 000	2 514
27/06/2018	Nantes	1	279 000	57 771
09/08/2018	Le Winston Lille	1	260 000	12 426
06/08/2018	Nantes le Pavillon	1	273 713	30 355
31/08/2018	Illkirch	1	211 000	1 940
10/10/2018	Rungis	1	183 000	6 562
21/11/2018	Illkirch	1	101 000	9 388
31/10/2018	Argenteuil Rue de Diane	1	194 000	-9 875
21/11/2018	Argenteuil Rue de Diane	1	145 000	-3 014
10/10/2018	Argenteuil Rue du Maréchal Foch	1	166 000	-858
06/11/2018	Issy les Moulineaux	1	655 000	129 409
12/10/2018	Colombes	1	236 000	36 515
Total 2018		16	4 022 713	272 371
TOTAL		17	4 262 713	270 756

* Parking vendu séparément

Un premier acompte sur liquidation a été versé pour la somme de 1.566.400 €, montant équivalant à 100 € par part.

Le patrimoine (au 31/12/2018)

Le patrimoine restant (70 lots, 4.703 m²) a été expertisé par l'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, pour la dernière évaluation des immeubles ; il s'agit d'une actualisation sur dossier.

La valeur vénale des immeubles restants (estimés en bloc et occupés) est expertisée à 17.170.000 €. A périmètre constant, le résultat de cette évaluation traduit une légère baisse de la valeur du patrimoine de 0,22 % à comparer à 17.208.538 € (valeur vénale 2017 hors cessions). La valeur vénale des immeubles est supérieure de 2,38 % à sa valeur d'acquisition hors frais (16.771.571€) et supérieure de +0,76 % à sa valeur d'acquisition frais inclus (17.040.786 €).

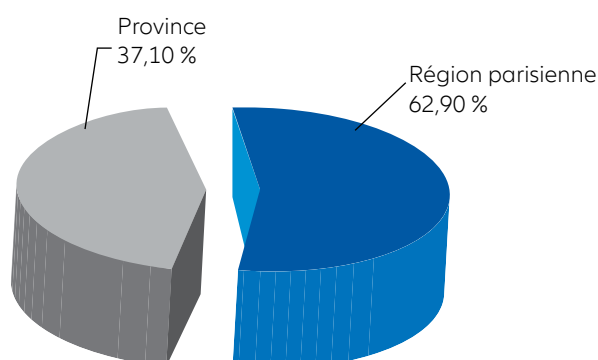
Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2018

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	
Région Parisienne	62,90%
Province	37,10%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2018)

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)
26-28, rue Sainte-Geneviève	23/12/2005	Habitation	196	755 000		589 823			
94150 RUNGIS	31/12/2018	2 appart.	-43	-165 177					
Route du Rhin / Rue de l'industrie	11/07/2006	Habitation	817	2 009 846	3 291	1 349 023	28		
67400 ILLKIRCH	31/12/2018	8 appart.	-280	-663 486	-629				
13, rue de Diane	04/08/2006	Habitation	509	1 832 525		1 499 982	34 300		
95100 ARGENTEUIL	31/12/2018	6 appart.	-89	-332 543					
23, rue du Maréchal Foch	04/08/2006	Habitation	528	1 900 466		1 743 081	35 900		
95100 ARGENTEUIL	31/12/2018	8 appart.	-42	-157 385					
18/30, rue Frédéric Cailliaud	11/10/2006	Habitation	631	1 898 263		1 698 024	26 355		
44000 NANTES	31/12/2018	8 appart.	-68	-200 239					
237, rue Saint Sébastien	27/10/2006	Habitation	468	1 571 400		494 178	28 039		
59000 LILLE	31/12/2017 31/12/2018	2 appart.	-72 -246	-235 856 -841 367					
11, rue Aristide Briand	22/12/2006	Habitation	504	2 836 000		2 354 957	42 988		
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	31/12/2018	6 appart.	-85	-481 043					
11, rue de la Cerisaie	04/05/2007	Habitation	1049	4 287 270		4 101 253	79 458		
92700 COLOMBES	31/12/2018	14 appart.	-45	-186 017					
Rue Saint-Luc	22/05/2007	Habitation	840	2 480 000	628	2 480 628	3 318		
59000 LILLE		14 appart.							
26, rue Frédéric Cailliaud	25/06/2007	Habitation	266	915 765		460 623	18 829		
44000 NANTES	31/12/2018	2 appart.	-135	-455 143					
TOTAL GÉNÉRAL		70 appart.	4703	16 768 281	3 291	16 771 571	269 215	20 710 000	17 170 000

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers diminuent de 23,70 % en raison de la liquidation amiable en cours, soit 661.440,37 € en 2018 contre 866.951,02 € en 2017.

Cette variation s'explique essentiellement par une diminution des loyers, passés de 851.078,96 € en 2017 à 642.767,16 €.

Le taux d'occupation financier est en baisse de 16,8 points avec un taux de 75,6 % en 2018 contre 92,3 % en 2017. Depuis le deuxième trimestre, ce taux a connu une baisse lente et progressive passant de 85,36% au quatrième trimestre 2017 pour atteindre un niveau de 72,88 % au quatrième trimestre 2018. Au cours de l'année 2018, 22 appartements se sont libérés et 16 lots ont été vendus (1.858 m²). Les appartements qui se libèrent, dépassant neuf ans de location, étant mis en vente, cette baisse se poursuivra en 2019.

Au 31 décembre 2018, 24 appartements sont vacants pour une surface de 1.527 m², soit le tiers environ du patrimoine restant de 70 appartements (4.703 m²).

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 3.847,92 € et sont composés essentiellement des provisions pour créances douteuses (3.789,28 €).

Charges d'exploitation

• Les créances douteuses

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

Pour l'exercice 2018, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 4.898,40 €, (1.588,22 € en 2017)
- une reprise de provision pour 3.789,28 €, (12.173,57 € en 2017)
- un passage en perte de 632,26 € (9.424,64 € en 2017)
soit une reprise nette de 1.741,38 € ce qui représente 0,17 % des loyers, (0,14% en 2017).

Charges immobilières

Les charges immobilières sont en baisse de 12,7 % passant de 225.610,67 € en 2017 à 196.961,88 € en 2018. Elles incluent notamment :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 92.512,19 € (97.561,20 € en 2017),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 11.577,70 € (34.633,19 € en 2017),
- iii) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 86.754,61 € (86.563,55 € en 2017). Ces charges ne diminuent pas malgré les ventes, du fait du non remboursement sur les lots vacants.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 464.478,49 € contre 641.340,35 € en 2017, en baisse de 27,6 %

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 40.494,27 € (39.385,15 € en 2017).

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

• Les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en baisse de 10,85 % soit 128.530,86 € en 2018 contre 144.166,95 € en 2017. Elles incluent les honoraires de gestion (77.249,10 €), les frais de mise en relocation (400,00 €), des honoraires de contentieux (3.051,04 €), des honoraires de diagnostic de performance énergétique et de relevés des surfaces carrez (25.249,38 €), les honoraires du commissaire aux comptes (8.565,60 €) et des frais de rapports annuels et cotisations diverses (14.015,74 €).

La perte d'exploitation y compris la provision pour créances douteuses s'élève à un montant de 129.581,34 € en 2018 à comparer à une perte de 133.288,16 € en 2017.

Acomptes sur liquidation

Depuis le début de la liquidation, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 100 € par part :

Date de versement	Montant par part
30/09/2018	100,00 €

Résultat 2018

Le résultat 2018 s'établit à 334.264,89 €, en baisse de 32,96 % par rapport à 2017 (498.627,55 €). La baisse des produits locatifs (-23,70 %) n'est que partiellement compensée par la diminution des charges locatives (-12,70 %) du fait de l'accroissement du nombre de lots vacants non encore vendus.

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice, soit	334.264,89 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	57.129,96 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 391.394,85 €

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

• Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	328.944,00 €
• Report à nouveau	<hr/> 62.450,85 €
	<hr/> 391.394,85 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2018 à 21,00 € brut par part (36,00 € en 2017).

Perspectives 2019

Gestion courante de la SCPI

Pendant la période de liquidation, les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention est 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 comprenait, avant le début de sa mise en vente, 87 logements répartis sur 10 sites et 7 communes.

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» :

	2018		2017	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	16 771 571	1 070,71	20 254 599	1 293,07
Valeur nette des autres actifs	2 353 333	150,24	159 013	10,15
Valeur comptable	19 124 904	1 220,95	20 413 612	1 303,22
Valeur vénale hors droits hors taxes	17 170 000	1 096,14	20 710 000	1 322,14
Valeur nette des autres actifs	2 353 333	150,24	159 013	10,15
Valeur de réalisation	19 523 333	1 246,38	20 869 013	1 332,29
Droits (6,90 %)	1 184 730	75,63	1 428 990	91,23
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	2 823 827	180,27	3 072 707	196,16
Valeur de reconstitution	23 531 890	1 502,29	25 370 710	1 619,68

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2018. La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2018, droits et frais inclus.

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 2019 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre de l'exercice 2018 :

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
87,95 %	1 246,38	1 096,14

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. 65 parts ont été échangées au cours de l'exercice 2018.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2014	0			NS	
2015	0			NS	
2016	0	0,00	37	NS	
2017	85	0,54	65	NS	4 718
2018	65	0,41		NS	3 619

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 341,43	1 327,94	1 313,16	1 317,83	1 332,29	1 246,38
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,00	36,00	36,00	21,00	
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,68	2,71	2,74	2,73	1,58	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,91	0,35	2,13	7,81	3,65	

⁽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 comptables (nouveau plan comptable, règlement du 15 avril 2016).

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 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	23 441 100		23 441 100
+ Cessions d'immeubles	235 856	3 483 028	3 718 884
+ Divers (report à nouveau après distribution)	122 406	-65 276	57 130
- Commission de souscription	-2 755 222		-2 755 222
- Achat d'immeubles	-20 489 551	-904	-20 490 455
- Frais d'acquisition	-301 982		-301 982
- Remboursement capital		-1 566 400	-1 566 400
- Divers (publicité légale)	-25 799		-25 799
= Sommes restant à investir	226 808	1 850 448	2 077 255

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	57,58	97,92%	57,96	98,11%	56,96	98,20%	54,33	98,14%	41,03	97,17%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	1,22	2,08%	1,12	1,89%	1,04	1,80%	1,03	1,86%	1,20	2,83%
TOTAL revenus	58,81	100,00%	59,07	100,00%	58,00	100,00%	55,37	100,00%	42,23	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,02	8,54%	6,95	11,77%	6,83	11,78%	6,50	11,75%	4,93	11,68%
Autres frais de gestion	4,82	8,19%	2,73	4,62%	2,50	4,32%	2,70	4,88%	3,27	7,75%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,32	7,35%	1,97	3,33%	2,16	3,72%	2,21	3,99%	0,74	1,75%
Charges locatives non récupérées	9,86	16,77%	8,74	14,79%	9,33	16,08%	12,19	22,02%	11,84	28,02%
Sous-total charges externes	24,02	40,85%	20,39	34,51%	20,82	35,90%	23,61	42,64%	20,78	49,21%
Charges financières										
Produits exceptionnels	0,01	0,02%								
Charges exceptionnelles	0,21	0,35%	0,07	0,12%	0,01	0,02%	0,60	1,09%	0,04	0,10%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-1,06	-1,80%	0,93	1,58%	0,69	1,19%				
- autres	0,21	0,36%	-0,10	-0,17%	0,28	0,48%	-0,68	-1,22%	0,07	0,17%
Sous-total charges internes	-0,65	-1,11%	0,90	1,53%	0,98	1,69%	-0,07	-0,13%	0,11	0,26%
TOTAL charges	23,37	39,74%	21,29	36,04%	21,80	37,59%	23,53	42,50%	20,89	49,47%
RÉSULTAT COURANT	35,44	60,26%	37,78	63,96%	36,20	62,41%	31,83	57,50%	21,34	50,53%
Variation report à nouveau	-0,56	-0,96%	1,78	3,02%	0,20	0,35%	-4,17	-7,53%	0,34	0,80%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%	21,00	49,73%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	61,22%	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%	21,00	49,73%

⁽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 2018 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR, À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

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

Les Associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire lors de l'Assemblée Générale du 22 mai 2017. La liquidation de la SCPI a été organisée par l'Assemblée Générale des Associés en date du 23 mai 2018.

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 de nous autoriser jusqu'à la prochaine assemblée générale à procéder, en une ou plusieurs fois, à une réduction de capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant qui devra être au minimum de 100 euros.

Un premier remboursement de capital ayant été mis en paiement le 26 septembre 2018 pour un montant total de 1.566.400 €, soit un montant par part de 100 €, il est demandé aux associés d'autoriser la société à procéder à une réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 € et de modifier en conséquence l'article 6 des statuts « capital social ».

Nous vous précisons que la valeur nominale d'une part ainsi modifiée s'établira à 1.150 € à l'issue de cette opération.

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

**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 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.

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 pas la SCPI.

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :
- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

État du patrimoine

au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	16 771 571,14	17 170 000,00	20 254 599,10	20 710 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
TOTAL	16 771 571,14	17 170 000,00	20 254 599,10	20 710 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	8 496,90	8 496,90	8 758,62	8 758,62
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	49 398,34	49 398,34	40 922,85	40 922,85
• Autres créances	9 960,33	9 960,33	13 652,34	13 652,34
• Provisions pour dépréciation des créances	-40 494,27	-40 494,27	-39 385,15	-39 385,15
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	3 164 750,58	3 164 750,58	414 635,57	414 635,57
TOTAL	3 192 111,88	3 192 111,88	438 584,23	438 584,23
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-49 523,00	-49 523,00	-65 290,00	-65 290,00
• Dettes d'exploitation	-98 593,71	-98 593,71	-55 895,66	-55 895,66
• Dettes diverses	-690 662,33	-690 662,33	-158 385,95	-158 385,95
TOTAL	-838 779,04	-838 779,04	-279 571,61	-279 571,61
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	19 124 903,98		20 413 611,72	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		19 523 332,84		20 869 012,62

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	19 580 000,00			19 580 000,00
Capital en cours de souscription	-			-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	3 861 100,00			3 861 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-3 083 002,65			-3 083 002,65
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-1 615,60		272 371,38	270 755,78
ACPTÉ S/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE			-1 566 400,00	-1 566 400,00
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	36 586,44	-36 586,44		-
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	85 819,97	-28 690,01		57 129,96
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	498 627,55	-498 627,55	334 264,89	334 264,89
Acomptes sur distribution	-563 904,00	563 904,00	-328 944,00	-328 944,00
TOTAL GÉNÉRAL	20 413 611,71	-	-1 288 707,73	19 124 903,98

Compte de résultat

au 31 décembre 2018

	2017	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	642 767,16	851 078,96
. Produits ayant leur contrepartie en charges	18 673,21	15 872,06
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	661 440,37	866 951,02
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	92 512,19	97 561,20
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	11 577,70	34 633,19
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	92 871,99	93 416,28
TOTAL II : Charges immobilières	196 961,88	225 610,67
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	464 478,49	641 340,35
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	58,64	293,44
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	3 789,28	12 173,57
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 847,92	12 467,01
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	77 249,10	101 872,76
. Diverses charges d'exploitation	3 451,04	6 236,09
. Dotation provisions pour créances douteuses	4 898,40	1 588,22
. Autres charges	47 830,72	36 058,10
TOTAL II : Charges d'exploitation	133 429,26	145 755,17
RESULTAT D'EXPLOITATION	-129 581,34	-133 288,16
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits d'exploitation		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels - Transfert		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	632,26	9 424,64
TOTAL II : Charges exceptionnelles	632,26	9 424,64
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-632,26	-9 424,64
RESULTAT NET	334 264,89	498 627,55

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	2018		2017	
Valeur nette comptable		16 771 571,14		20 254 599,10
Coût historique	16 771 571,14		20 254 599,10	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		17 170 000,00		20 710 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Constructions	20 250 679,75		3 482 399,13	16 768 280,62
Aménagements	3 919,35		628,83	3 290,52
TOTAUX	20 254 599,10		3 483 027,96	16 771 571,14

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2018		2017	
Immobilisations financières		8 496,90		8 758,62
Fonds de Roulement Syndics	8 496,90		8 758,62	

Créances	2018		2017	
Locataires		49 398,34		40 922,85
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-40 494,27		-39 385,15
Autres créances		9 960,33		13 652,34
Comptes de gérants extérieurs	9 960,33		13 652,34	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Créances locatives	39 385,15	4 898,40	3 789,28	40 494,27
TOTAUX	39 385,15	4 898,40	3 789,28	40 494,27

Valeurs de Placements et disponibilités	2018		2017	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		3 164 750,58		414 635,57

Dettes	2018		2017	
Dépôts de garantie des locataires		49 523,00		65 290,00
Dettes d'exploitation		98 593,71		55 895,66
• Fournisseurs à payer	-1 829,97		2 167,38	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer				
• Fournisseurs factures non parvenues	168 924,86		105 744,17	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-71 763,50		-55 278,21	
• Comptes de sinistres à régulariser	3 262,32		3 262,32	
Dettes diverses		690 662,33		158 385,95
• Associés capital à rembourser	571 600,00			
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	94 794,00		140 157,00	
• Dividendes à régulariser	24 268,33		18 228,95	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2018		2017	

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	16 771 571,14	17 170 000,00	20 254 599,10	20 710 000,00
TOTAL	16 771 571,14	17 170 000,00	20 254 599,10	20 710 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	16 771 571,14	17 170 000,00	20 254 599,10	20 710 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2018		2017	
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		270 755,78		-1 615,59
ACPTE S/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL		-1 566 400,00		
Report à nouveau		57 129,96		122 406,41
Résultat de l'exercice		334 264,89		498 627,55
Acompte sur dividendes		-328 944,00		-563 904,00
	Total	19 124 903,98	Total	20 413 611,72

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
Loyers		642 767,16		851 078,96
Produits ayant leur contrepartie en charges		18 673,21		15 872,06
• Refacturation taxes ordures ménagères	18 673,21		15 872,06	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	661 440,37	TOTAL	866 951,02

Charges immobilières	2018		2017	
Impôts et charges refacturés aux locataires		92 512,19		97 561,20
Travaux entretien des immeubles		11 577,70		34 633,19
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		945,38		952,73
Charges non récupérables du patrimoine locatif		86 754,61		86 563,55
Honoraires d'expertises		5 172,00		5 900,00
	TOTAL	196 961,88	TOTAL	225 610,67

Produits d'exploitation de la Société	2018		2017	
Ajustement des comptes		58,64		293,44
Reprise des provisions pour créances douteuses		3 789,28		12 173,57
	TOTAL	3 847,92	TOTAL	12 467,01

Charges d'exploitation de la Société	2018		2017	
- Rémunération de la Société de Gestion		47 365,68		62 852,48
- Rémunération des gérants extérieurs		29 883,42		39 020,28
- Frais contentieux		3 051,04		2 053,23
- Honoraires de location + état des lieux		400,00		4 182,86
- Provisions pour créances douteuses		4 898,40		1 588,22
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		47 830,72		36 058,10
- Honoraires divers	25 249,38		14 950,05	
- Honoraires des commissaires aux comptes	8 565,60		9 162,24	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	13 538,46		10 977,27	
- Cotisations diverses	413,39		692,42	
- Frais bancaires			174,00	
- Ajustement des comptes	63,89		102,12	
	TOTAL	133 429,26	TOTAL	145 755,17

Produits exceptionnels	2018		2017	
- Solde locataires partis et sans adresse				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Charges exceptionnelles	2018		2017	
- Pertes sur créances irrécouvrables		632,26		9 424,64
	TOTAL	632,26	TOTAL	9 424,64

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	47 365,68
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	96 545,11

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

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

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

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

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2018	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein)	Rémunération totale perçue en 2018 (€) ⁽²⁾	Primes variables payées en 2018 au titre de 2017 (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion et Personnel détaché	39	2 841 745 €	360 411 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	9	1 324 293 €	227 892 €

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

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



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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR 2,

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION 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 3 avril 2019
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés de la SCPI DOMIVALOR 2,

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

Prestations de gestion du patrimoine

- 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 2018 s'est élevée à 47 365,68 €.

Prestations de cession d'actifs immobiliers

- En rémunération des cessions d'actifs immobiliers, la société gérant perçoit une commission égale à 2 % HT, soit 2,4 % TTC du produit des ventes constatées par acte notarié. Au titre de l'exercice 2018, cette rémunération s'est élevée à 96 545,11 € et a été imputée dans le compte de réserves des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles, conformément aux dispositions statutaires.

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

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport présenté par le liquidateur, ainsi que du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 334.264,89 €.

Deuxième résolution

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

Le résultat net de l'exercice, soit	334.264,89 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	57.129,96 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>391.394,85 €</u>

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

Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	328 944,00 €
Report à nouveau	62 450,85 €
	<u>391.394,85 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.220,95 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.246,38 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.502,29 € par part.

Septième 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.

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 de 100 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
 - * fixer le montant de la réduction de capital
 - * procéder au versement des fonds au profit des Associés
 - * accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
 - * modifier corrélativement les statuts de la SCPI

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

Neuvième résolution

Sous réserve de l'approbation de la résolution n° 8, l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant constaté qu'un premier acompte sur remboursement de capital d'un montant de 100 € par part sociale soit un montant total de de 1.566.400,00 € a été mis en paiement aux associés en date 26 septembre 2018, décide de réduire le capital d'un montant total de 1.566.400,00 € pour le ramener de 19.580.000 € à 18.013.600,00 € par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant unitaire de 100 €.

Le capital effectif s'élève à 18.013.600,00 (dix-huit millions treize mille six cents) euros divisé en 15.664 parts d'une valeur nominale de 1.150 €.

Dixième résolution

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

Article 6 - Capital social

Ancienne version

« Le capital social de la société ressort à 19.580.000 € (dix-neuf millions cinq cent quatre-vingt mille euros) divisé en 15.664 (quinze mille six cent soixante-quatre) parts de 1.250 € (mille deux cent cinquante euros) chacune. »

Nouvelle version

« Depuis avril 2016, le capital social de la société s'élevait à 19.580.000 € (dix-neuf millions cinq cent quatre-vingt mille euros) divisé en 15.664 (quinze mille six cent soixante-quatre) parts de 1.250 € (mille deux cent cinquante euros) chacune. »

Aux termes de la délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2019, le capital social a été réduit d'un montant total de 1.566.400,00 € pour être ramené de 19.580.000 € à 18.013.600,00 €, par voie de diminution de 100 € de la valeur nominale des parts.

Le capital effectif s'élève à 18.013.600,00 (dix-huit millions treize mille six cents) euros divisé en 15.664 parts d'une valeur nominale de 1.150 €.

Onzième résolution

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

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'échange 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).

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 