

Domivalor 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN

Rapport annuel 2019

En liquidation amiable depuis le 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 11 434 720 €

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.

Christian CUTAYA : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance en fonction avant liquidation

Président :

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Membres :

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick SAMAMA

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Allianz France

Représentée par Monsieur Florian DUSSERT

Allianz Iard

représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY

Génération Vie

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

SOFIDEM et Associés – 12 avenue de l'Opéra - 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 2019.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

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

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

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

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

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



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

Pour la SCPI Domivalor 2, les tendances les plus marquantes de 2019 se résument comme suit :

- Poursuite des ventes de logements vacants avec une durée de location supérieure à 9 ans. Ont ainsi été cédés 41 lots dont 24 en 2019 sur les 87 logements du patrimoine. Le montant total des ventes actées s'élève à 11 M€.
- Acomptes versés sur liquidation, équivalents à 420 € par part en 2019, portant à 520 € par part la distribution totale depuis la mise en liquidation (soit plus de 34 % du prix de souscription initiale).
- Versement d'un dividende de 9,90 € par part en 2019.

Le capital social

Domivalor 2 a été créée le 17 mai 2005 et collecté jusqu'à fin avril 2006. A la clôture de la collecte, son capital s'élevait à un montant de 19.580.000 €, constituée de 15.664 parts, y compris celles des fondateurs.

Depuis l'entrée en liquidation, les cessions d'actifs réalisées ont permis d'effectuer des réductions de capital en 2019 et de restituer aux associés leurs apports. Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 11.434.720 €.

Rappel au 31/12/2019 :

Capital social	11 434 720 €
Nombre de parts	15 664
Valeur nominale de la part	730 €
Nombre d'associés	391

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 - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2015	19 580 000	-	15 664	377	-	-
2016	19 580 000	-	15 664	379	-	-
2017	19 580 000	-	15 664	387	-	1 110,00
2018	19 580 000	-	15 664	391	-	-
2019	11 434 720	-	15 664	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 des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 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 28/02/2019 et 06/12/2019 sur convocation de la gérance.
 - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2018.

Le patrimoine immobilier

Cessions

La mise en vente du patrimoine a été lancée en septembre 2018, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien (9 ans de location à partir de la date de 1ère mise en location) principalement par le biais d'un commercialisateur de premier plan.

La cession des actifs s'est poursuivie en 2019. Depuis le début de la liquidation, 41 lots ont été vendus dont 24 en 2019, pour un prix de vente total de 11.094.023 €, avec une plus-value nette globale de 889.762,57 €.

Depuis la mise en liquidation, les appartements ont été vendus avec une plus-value brute de 16,89 % (Prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 9,38 % (Prix de vente honoraires déduits sur prix d'acquisition hors droits)

La vente des 46 appartements restants se poursuivra en 2020.

Etat des cessions et des plus ou moins values réalisées depuis le début de la liquidation par immeuble :

Ville	Nombre de lots	Nombre de lots vendus	Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
ARGENTEUIL MARECHAL FOCH	9	3	3,40%	-2,50%
ARGENTEUIL DIANE	8	3	4,21%	-1,74%
LILLE	14	1	2,37%	-5,33%
COLOMBES	15	9	19,51%	12,44%
ILLKIRCH	12	8	12,62%	4,70%
ISSY LES MOULINEAUX	7	4	30,17%	21,64%
NANTES JARDIN DES PLANTES	9	4	34,70%	24,17%
NANTES LE PAVILLON	4	2	24,95%	16,21%
RUNGIS	3	1	10,79%	3,97%
WINSTON LILLE	6	6	3,12%	-2,89%
TOTAL GÉNÉRAL	87	41	16,89%	9,38%

Plus ou moins values sur les cessions réalisées en 2019

Immeubles	Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
Argenteuil ,Avenue Maréchal Foch	2,6%	-3,3%
30/04/2019	2,8%	-3,1%
31/10/2019	2,5%	-3,3%
Argenteuil, Rue de Diane	9,5%	3,3%
14/06/2019	9,5%	3,3%
Clos Saint Luc	2,4%	-5,3%
25/07/2019	2,4%	-5,3%
Colombes	18,9%	11,8%
28/01/2019	20,8%	13,9%
31/01/2019	10,2%	3,9%
20/03/2019	18,2%	11,5%
28/03/2019	20,5%	13,7%
06/05/2019	20,3%	13,4%
19/06/2019	15,8%	6,4%
29/07/2019	21,8%	14,9%
31/12/2019	24,9%	17,8%
Illkirch	13,6%	5,8%
12/04/2019	14,8%	7,4%
24/07/2019	21,2%	12,1%
13/09/2019	8,7%	1,7%
03/12/2019	13,9%	5,3%
Issy les Moulineaux	27,5%	19,3%
21/01/2019	24,1%	17,0%
17/05/2019	27,4%	20,2%
10/10/2019	30,2%	19,7%
Nantes Jardin des plantes	33,2%	22,7%
05/03/2019	37,9%	26,2%
10/04/2019	33,0%	23,0%
24/04/2019	27,5%	17,9%
Winston Lille	6,5%	-0,3%
20/05/2019	6,5%	-0,3%
TOTAL GÉNÉRAL 2019	18,4%	10,7%

La SCPI est en cours de liquidation à l'amiable, et son patrimoine immobilier a été expertisé pour la dernière fois au 31 décembre 2018. La valeur des immeubles restants du patrimoine s'élève à 11.098.382 €, sur la base de l'expertise 2018. La valeur vénale des immeubles est supérieure de 0,90 % à sa valeur d'acquisition hors frais d'acquisition (10.999.284 €) mais inférieure de 1,80 % à sa valeur d'acquisition frais inclus (11.301.265 €).

Le patrimoine immobilier

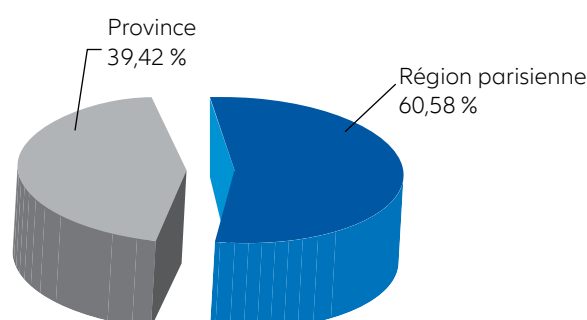
au 31 décembre 2019

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date de dernière visite
11 rue Aristide Briand	22/12/2006	28/04/2008	Habitation	504	2 836 000		1 276 560	42 988			07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX			7 appart.								
	31/12/2018		-1 appart.	-85	-481 043						
	31/12/2019		-3 appart.	-188	-1 078 397						
11 rue de la cerisaie	04/05/2007	03/07/2008	Habitation	1 049	4 287 270		1 913 196	78 431			08/11/2018
92700 COLOMBES			15 appart.								
	31/12/2018		-1 appart.	-45	-186 017						
	31/12/2019		-8 appart.	-539	-2 188 057						
26-28 rue Sainte-Geneviève	23/12/2005	20/06/2007	Habitation	196	755 000		589 823				06/11/2017
94150 RUNGIS			3 appart.								
	31/12/2018		-1 appart.	-43	-165 177						
23 rue du Maréchal Foch	04/08/2006	05/12/2007	Habitation	529	1 900 466		1 345 388	35 544			09/11/2018
95100 ARGENTEUIL			9 appart.								
	31/12/2018		-1 appart.	-43	-157 385						
	31/12/2019		-2 appart.	-111	-397 693						
13 rue de Diane	04/08/2006	03/07/2008	Habitation	509	1 832 525		1 358 474	33 725			09/11/2018
95100 ARGENTEUIL			8 appart.								
	31/12/2018		-2 appart.	-89	-332 543						
	31/12/2019		-1 appart.	-37	-141 508						
18/30 rue Frédéric Caillaud	11/10/2006	01/07/2007	Habitation	631	1 898 263		1 080 178	26 355			23/10/2017
44000 NANTES			9 appart.								
	31/12/2018		-1 appart.	-68	-200 239						
	31/12/2019		-3 appart.	-199	-617 846						
26 rue Frédéric Caillaud	26/06/2007	03/04/2009	Habitation	266	915 765		460 623	18 829			06/11/2018
44000 NANTES			4 appart.								
	31/12/2018		-2 appart.	-135	-455 143						
237 rue Saint Sébastien	27/10/2006	27/03/2008	Habitation	468	1 571 400			22 764			30/09/2018
59000 LILLE			6 appart.								
	31/12/2017		-1 appart.	-72	-235 856						
	31/12/2018		-3 appart.	-245	-841 367						
	31/12/2019		-2 appart.	-151	-494 178						
Rue Saint-Luc	22/05/2007	31/07/2008	Habitation	840	2 480 000	628	2 233 495	43 318			29/10/2014
59000 LILLE			14 appart.								
	31/12/2019		-1 appart.	-86	-247 133						
Route du Rhin / Rue de l'industrie	11/07/2006	15/11/2007	Habitation	817	2 010 475	3 291	741 547	28			06/11/2018
67400 ILLKIRCH			12 appart.								
	31/12/2018		-4 appart.	-280	-664 115						
	31/12/2019		-4 appart.	-254	-607 476						
TOTAL GÉNÉRAL			46 appart.	3 138	10 995 993	3 291	10 999 284	301 982	17 170 000	11 098 382	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	
Région Parisienne	60,58%
Province	39,42%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers diminuent de 41,9 % en raison de la liquidation amiable en cours, soit 384.173,86 € en 2019 contre 661.440,37 € en 2018.

Cette variation s'explique essentiellement par une diminution des loyers, passés de 642.767,16 € en 2018 à 383.649,63 €.

Le taux d'occupation financier moyen est en baisse de 13,63 points avec un taux de 61,90 % en 2019 contre 75,54 % en 2018. Ce taux baisse lentement et progressivement au fur et à mesure des libérations des appartements et de leur mise en vente, de 72,88% au quatrième trimestre 2018 à 50,03 % au quatrième trimestre 2019. Au cours de l'année 2019, 26 appartements se sont libérés et 24 lots ont été vendus (1.565 m²). Les appartements qui se libèrent étant mis en vente, cette baisse se poursuivra en 2020.

Au 31 décembre 2019, 25 appartements sont vacants pour une surface de 1.664 m², soit plus de la moitié du patrimoine restant (46 appartements avec une surface de 3.138 m²).

Charges immobilières

Les charges immobilières sont en baisse de 29,40 % passant de 196.961,88 € en 2018 à 139.124,58 € en 2019. Elles incluent notamment :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 68.631,69 € (92.512,19 € en 2018), en diminution du fait des ventes.
- des travaux d'entretien et de remise en état des lots vacants pour 18.398,84 € (11.577,70 € en 2018), soit un ratio €/m² en hausse : 4,7 €/m² en 2019 (2,2 €/m² en 2018). Le taux moyen est dépassé à Rungis, Argenteuil (Rue du Maréchal Foch), Issy les Moulineaux et Lille.
- des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 47.871,68 € (86.754,61 € en 2018), pour l'essentiel par suite de redditions de charges sur exercices antérieurs en diminution.
- des honoraires d'expertises pour 3.472,00 € (5.172,00 € en 2018).

Comme suite logique des cessions et du taux de vacance, le résultat de l'activité immobilière s'élève à 245.049,28 € contre 464.478,49 € en 2018, en baisse de 47,2 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 11.622,36 €. Ils sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

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 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 3.206,99 €, (4.898,40 € en 2018)
- une reprise de provision pour 11.619,68 €, (3.789,28 € en 2018) soit une reprise nette (produit) de 8.412,69 € ce qui représente + 2,19 % des loyers, (0,17 % en 2018).

Le stock de provisions pour créances douteuses diminue : 32.081,58 € contre 40.494,27 € en 2018.

Votre société reste 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 31,8 % soit 87.666,62 € en 2019 contre 128.530,86 € en 2018. Elles incluent les honoraires de gestion (45.881,74 €), les frais de mise en relocation (1.905,70 €), des honoraires de contentieux (8.123,97 €), des honoraires de diagnostic de performance énergétique et de relevés des surfaces carrez (17.089,97 €), les honoraires du commissaire aux comptes (9.085,60 €) et des frais de rapports annuels et cotisations diverses (5.563,34 €).

La perte d'exploitation y compris la provision pour créances douteuses s'élève à un montant de 79.251,25 € en 2019 à comparer à une perte de 129.581,34 € en 2018.

Il convient de rappeler que la structure même du compte d'exploitation de la SCPI entraîne l'affichage d'un résultat d'exploitation négatif.

Réduction de capital - acomptes sur liquidation

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 24 juin 2019 ; les associés ont délégué à la société de gestion le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 100 € et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Depuis l'assemblée, les cessions réalisées ont permis d'effectuer en 2019 deux réductions de capital et de restituer aux associés leurs apports à hauteur de 420 € par part (6.578.880 €)

Depuis le début de la liquidation, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 520 € par part :

Date de versement	Montant par part
26/09/2018	100,00 €
28/06/2019	250,00 €
30/09/2019	170,00 €
TOTAL	520,00 €

Résultat 2019

Le résultat 2019 s'établit à 167.454,41 €, en baisse de 49,9 % par rapport à 2018 (334.264,89 €) et s'explique par la vente de 24 appartements et la vacance des appartements mis en vente.

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice, soit	167.454,41 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	62.450,85 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 229.905,26 €

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

• Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	155.073,60 €
• Report à nouveau	74.831,66 €
	<hr/> 229.905,26 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2019 à 9,90 € brut par part (21,00 € en 2018).

Perspectives 2020

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.

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	10 999 284	702,20	16 771 571	1 070,71
Valeur nette des autres actifs	2 177 680	139,02	2 353 333	150,24
Valeur comptable	13 176 964	841,23	19 124 904	1 220,95
Valeur vénale hors droits hors taxes	11 098 382	708,53	17 170 000	1 096,14
Valeur nette des autres actifs	2 177 680	139,02	2 353 333	150,24
Valeur de réalisation	13 276 062	847,55	19 523 333	1 246,38
Droits (6,90 %)	765 788	48,89	1 184 730	75,63
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	1 914 798	122,24	2 823 827	180,27
Valeur de reconstitution	15 956 649	1 018,68	23 531 890	1 502,29

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2019. La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2019, 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 2020 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1.300.000 €. Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

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

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
83,60%	847,55	708,53

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. Aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice 2019.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2015					
2016			37	NS	
2017	85	0,54	65	NS	4 718
2018	65	0,41	65	NS	3 619
2019					

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 327,94	1 313,16	1 317,83	1 332,29	1 246,38	847,55
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,00	36,00	21,00	9,90	
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,71	2,74	2,73	1,58	0,79	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,35	2,13	7,81	3,65	3,99	

⁽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 2018, 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 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	23 441 100	-8 145 280	15 295 820
+ Cessions d'immeubles	3 718 884	5 772 288	9 491 172
+ Divers (report à nouveau après distribution)	57 130	5 321	62 451
- Commission de souscription	-2 755 222		-2 755 222
- Achat d'immeubles	-20 490 455		-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	2 077 255	-801 271	1 275 984

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	57,96	98,11%	56,96	98,20%	54,33	98,14%	41,03	97,17%	24,49	99,86%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	1,12	1,89%	1,04	1,80%	1,03	1,86%	1,20	2,83%	0,03	0,14%
TOTAL revenus	59,07	100,00%	58,00	100,00%	55,37	100,00%	42,23	100,00%	24,53	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,95	11,77%	6,83	11,78%	6,50	11,75%	4,93	11,68%	2,93	11,94%
Autres frais de gestion	2,73	4,62%	2,50	4,32%	2,70	4,88%	3,27	7,75%	2,67	10,88%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,97	3,33%	2,16	3,72%	2,21	3,99%	0,74	1,75%	1,17	4,79%
Charges locatives non récupérées	8,74	14,79%	9,33	16,08%	12,19	22,02%	11,84	28,02%	7,71	31,42%
Sous-total charges externes	20,39	34,51%	20,82	35,90%	23,61	42,64%	20,78	49,21%	14,48	59,03%
Charges financières										
Produits exceptionnels										
Charges exceptionnelles	0,07	0,12%	0,01	0,02%	0,60	1,09%	0,04	0,10%		
Provisions nettes ⁽²⁾									0,11	0,43%
- pour travaux	0,93	1,58%	0,69	1,19%						
- autres	-0,10	-0,17%	0,28	0,48%	-0,68	-1,22%	0,07	0,17%	-0,54	-2,19%
Sous-total charges internes	0,90	1,53%	0,98	1,69%	-0,07	-0,13%	0,11	0,26%	-0,64	-2,62%
TOTAL charges	21,29	36,04%	21,80	37,59%	23,53	42,50%	20,89	49,47%	13,84	56,41%
RÉSULTAT COURANT	37,78	63,96%	36,20	62,41%	31,83	57,50%	21,34	50,53%	10,69	43,59%
Variation report à nouveau	1,78	3,02%	0,20	0,35%	-4,17	-7,53%	0,34	0,80%	0,79	3,22%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%	21,00	49,73%	9,90	40,37%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	60,94%	36,00	62,07%	36,00	65,02%	21,00	49,73%	9,90	40,37%

⁽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 2019 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

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

Les Associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire lors de l'Assemblée Générale du 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 d'autoriser le liquidateur jusqu'à la prochaine assemblée générale à procéder, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts. Chaque opération de réduction de valeur nominale devra être au minimum de 100 € par part.

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

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

Depuis le 1er janvier 2018, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 a remplacé 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.

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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	10 999 283,59	11 098 382,00	16 771 571,14	17 170 000,00
• 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	10 999 283,59	11 098 382,00	16 771 571,14	17 170 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	7 018,61	7 018,61	8 496,90	8 496,90
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	16 359,54	16 359,54	49 398,34	49 398,34
• Autres créances	341 333,88	341 333,88	9 960,33	9 960,33
• Provisions pour dépréciation des créances	-32 081,58	-32 081,58	-40 494,27	-40 494,27
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 738 562,54	2 738 562,54	3 164 750,58	3 164 750,58
TOTAL	3 071 192,99	3 071 192,99	3 192 111,88	3 192 111,88
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-31 271,00	-31 271,00	-49 523,00	-49 523,00
• Dettes d'exploitation	-44 951,76	-44 951,76	-98 593,71	-98 593,71
• Dettes diverses	-817 289,75	-817 289,75	-690 662,33	-690 662,33
TOTAL	-893 512,51	-893 512,51	-838 779,04	-838 779,04
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	13 176 964,07		19 124 903,98	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		13 276 062,48		19 523 332,84

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	19 580 000,00		-8 145 280,00	11 434 720,00
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	270 755,78	-	618 559,28	889 315,06
ACOMPTES/DISTRIBUTION BONI DE LIQUIDATION CAPITAL	-1 566 400,00	-	1 566 400,00	-
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	-	62 450,85	-	62 450,85
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	57 129,96	-57 129,96	-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	334 264,89	-334 264,89	167 454,41	167 454,41
Acomptes sur distribution	-328 944,00	328 944,00	-155 073,60	-155 073,60
TOTAL GÉNÉRAL	19 124 903,98		-5 947 939,91	13 176 964,07

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	383 649,63	642 767,16
. Produits ayant leur contrepartie en charges	524,23	18 673,21
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	384 173,86	661 440,37
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	68 631,69	92 512,19
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 398,84	11 577,70
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	52 094,05	92 871,99
TOTAL II : Charges immobilières	139 124,58	196 961,88
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	245 049,28	464 478,49
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	2,68	58,64
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	11 619,68	3 789,28
TOTAL I : Produits d'exploitation	11 622,36	3 847,92
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	45 881,74	77 249,10
. Diverses charges d'exploitation	10 029,67	3 451,04
. Dotation provisions pour créances douteuses	3 206,99	4 898,40
. Autres charges	31 755,21	47 830,72
TOTAL II : Charges d'exploitation	90 873,61	133 429,26
RESULTAT D'EXPLOITATION	-79 251,25	-129 581,34
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	1 656,38	
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels - Transfert	1 656,38	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		632,26
TOTAL II : Charges exceptionnelles		632,26
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 656,38	-632,26
RESULTAT NET	167 454,41	334 264,89

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	2019		2018	
Valeur nette comptable		10 999 283,59		16 771 571,14
Coût historique	10 999 283,59		16 771 571,14	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		11 098 382,00		17 170 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	Acquisitions	Cessions	31/12/2019
Constructions	16 768 280,62		5 772 287,53	10 995 993,07
Aménagements	3 290,52		0,00	3 290,52
TOTAUX	16 771 571,14		5 772 287,53	10 999 283,59

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
Immobilisations financières		7 018,61		8 496,90
Fonds de Roulement Syndics	7 018,61		8 496,90	

Créances	2019		2018	
Locataires		16 359,54		49 398,34
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-32 081,58		-40 494,27
Autres créances		341 333,88		9 960,33
Créances sur cessions d'immobilisations	350 418,78		9 960,33	
Comptes de gérants extérieurs	-9 084,90		9 960,33	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	Dotations 2019	Reprise 2019	31/12/2019
Créances locatives	40 494,27	3 206,99	11 619,68	32 081,58
TOTAUX	40 494,27	3 206,99	11 619,68	32 081,58

Valeurs de Placements et disponibilités	2019		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 738 562,54		3 164 750,58

Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		31 271,00		49 523,00
Dettes d'exploitation		44 951,76		98 593,71
• Fournisseurs à payer	3 220,77		-1 829,97	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer				
• Fournisseurs factures non parvenues	162 884,53		168 924,86	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-128 361,81		-71 763,50	
• Comptes de sinistres à régulariser	7 208,27		3 262,32	
Dettes diverses		817 289,75		690 662,33
• Associés capital à rembourser	789 480,00		571 600,00	
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	2 480,40		94 794,00	
• Dividendes à régulariser	25 329,35		24 268,33	

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2019

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	10 999 283,59	11 098 382,00	16 771 571,14	17 170 000,00
TOTAL	10 999 283,59	11 098 382,00	16 771 571,14	17 170 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	10 999 283,59	11 098 382,00	16 771 571,14	17 170 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
Capital		11 434 720,00		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		889 315,06		270 755,78
Acompte sur distribution boni de liquidation capital				-1 566 400,00
Report à nouveau		62 450,85		57 129,96
Résultat de l'exercice		167 454,41		334 264,89
Acompte sur dividendes		-155 073,60		-328 944,00
	Total	13 176 964,07	Total	19 124 903,98

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		383 649,63		642 767,16
Produits ayant leur contrepartie en charges		524,23		18 673,21
• Refacturation taxes ordures ménagères	524,23		18 673,21	
Reprise de provisions pour travaux				
	TOTAL	384 173,86	TOTAL	661 440,37

Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		68 631,69		92 512,19
Travaux entretien des immeubles		18 398,84		11 577,70
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		750,37		945,38
Charges non récupérables du patrimoine locatif		47 871,68		86 754,61
Honoraires d'expertises		3 472,00		5 172,00
	TOTAL	139 124,58	TOTAL	196 961,88

Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		2,68		58,64
Reprise des provisions pour créances douteuses		11 619,68		3 789,28
	TOTAL	11 622,36	TOTAL	3 847,92

Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		27 802,88		47 365,68
- Rémunération des gérants extérieurs		18 078,86		29 883,42
- Frais contentieux		8 123,97		3 051,04
- Honoraires de location + état des lieux		1 905,70		400,00
- Provisions pour créances douteuses		3 206,99		4 898,40
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		31 755,21		47 830,72
- Honoraires divers	17 089,97		25 249,38	
- Honoraires des commissaires aux comptes	9 085,60		8 565,60	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	5 127,39		13 538,46	
- Cotisations diverses	435,95		413,39	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	16,30		63,89	
	TOTAL	90 873,61	TOTAL	133 429,26

Produits exceptionnels	2019		2018	
- Solde locataires partis et sans adresse		1 656,38		
	TOTAL		TOTAL	

Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Pertes sur créances irrécouvrables				632,26
	TOTAL		TOTAL	632,26

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	27 802,88
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	163 951,44

Evénements postérieurs à la date de clôture

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

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note V de l'annexe des comptes annuels concernant les événements postérieurs à la date de clôture qui évoque le contexte de crise sanitaire.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine au 31 décembre 2019 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport annuel établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA 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 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 10 avril 2020
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
Anne-Catherine LAUFER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, 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

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, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2019 s'est élevée à 27 802,88 €.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC. Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2019 s'est élevé à 163 151,00 € HT et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

Fait à Paris, le 10 avril 2020
Le commissaire aux comptes
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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 167.454,41 €.

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	167.454,41 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	62.450,85 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>229.905,26 €</u>

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

Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	155.073,60 €
Report à nouveau	<u>74.831,66 €</u>
	229.905,26 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 841,23 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 847,55 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.018,68 € 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 minimum de 100 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
 - * fixer le montant de la réduction de capital
 - * procéder au versement des fonds au profit des Associés
 - * accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
- * modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale 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.

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).



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

