

Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT
DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz®

Allianz DomiDurable

Rapport annuel 2016

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	13
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	25
Rapports du commissaire aux comptes	26
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	28

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 84 035 000 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex

529 267 221 R.C.S Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-31 du 26/08/2011.

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

Membres :

Monsieur Patrick WASSE
Allianz IARD
représentée par Monsieur Christophe BOURNIT
Allianz Banque
représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS
ARCALIS
représentée par Monsieur Patrick STEKELOROM
AVIP
représentée par Madame Sophie PIN
APICIL Assurances
représentée par Monsieur Renaud CELIE

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE
19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Avec près de 850.000 ventes enregistrées en 2016, le marché résidentiel de l'ancien a atteint son plus haut volume depuis 2000, 2014 ayant été le point bas avec 694.000 ventes (1).

Bien que la confiance des ménages en l'avenir ne soit pas rétablie, le dynamisme du marché a été porté par un contexte de taux très bas. Au 4ème trimestre, ils étaient en moyenne de 1,32 % pour une inflation de 0,62 %.

Ainsi, le volume des crédits immobiliers a progressé pour atteindre, en 2016, 154 milliards d'euros. La durée moyenne des crédits est de l'ordre de 18 ans.

Le marché de l'ancien a également profité de la réforme du prêt à taux zéro.

Les rythmes de commercialisation s'étant accélérés, les vendeurs ont pu maintenir leurs ambitions initiales du prix de présentation et limiter les négociations. Entre 2008 et 2016, la capacité d'achat des ménages s'est accrue de 24 % grâce à la baisse des taux d'intérêt ; les prix de l'immobilier étant aujourd'hui plutôt à une valeur d'équilibre et non clairement attractifs.

Une augmentation des prix a été observée entre le 3ème trimestre 2015 et le 3ème trimestre 2016 de l'ordre de 1,8 % qui fait suite à une baisse cumulée de 6,3 % entre 2011 et 2015.

Il n'en demeure pas moins une forte disparité de situation entre Paris / Ile de France et la province. Aussi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros/m² à Paris et à 3.674 euros/m² à Marseille. Les prix ont baissé dans des villes comme Aix en Provence, Besançon, le Havre ou Le Mans.

Selon l'Observatoire Clameur, l'activité des locations privées a progressé de 8,9 % au cours des 10 premiers mois de l'année. Le marché est devenu plus fluide puisqu'un appartement sur trois a changé d'occupant sur l'année.

A noter que la colocation est devenue un mode de logement à part entière mais davantage par contrainte financière que par choix assumé. Ce phénomène est surtout sensible dans les grandes agglomérations.

Les loyers sont restés stables dans une tendance où l'évolution des loyers depuis 10 ans s'inscrit dans un mouvement de ralentissement. Les bailleurs ont dû en effet faire preuve de modération pour s'adapter à des locataires dont les revenus sont plus contraints.

Ils doivent également s'adapter à la politique d'encadrement des loyers en vigueur à Paris et qui a été étendue depuis février à Lille.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP, 30 % des relocations à Paris ont fait l'objet d'une baisse des loyers en 2016. Il faut rapprocher ce chiffre de celui observé pour le marché locatif qui venait de perdre 10.000 logements entre 2014 et 2016 à Paris.

Pour 2017, le marché devrait rester soutenu mais sera dépendant de l'évolution des taux dont une hausse est anticipée.

S'agissant du résidentiel neuf, l'année 2016 a renoué après quatre années de baisse avec une hausse des mises en chantier de près de 10 %. Les ventes et les réservations de logements auprès des promoteurs ont enregistré leur meilleur niveau depuis 2007.

Le dispositif Pinel a dopé les ventes qui progressent de 17 % sur un an.

L'encours des logements neufs est en baisse, se situant à 96.600 unités au 3ème trimestre 2016 contre 100.000 un an plus tôt.

Cette situation a tendance à peser sur les prix qui ont augmenté d'un peu plus de 2 % sur un an.

Nous sommes restés très attentifs à la qualité des programmes présentés par les promoteurs en privilégiant des localisations en région parisienne et en restant très attentifs sur les taux de rendements locatifs actés en mains.

Le site meilleureSCPI.com a réalisé une étude sur le patrimoine de 36 SCPI fiscales. Cette étude est fondée sur des indicateurs géolocalisés, basés sur les statistiques officielles (INSEE...). Les 3 SCPI fiscales gérées par Immovalor et examinées dans l'étude (Allianz DomiDurable 1, 2 et 3) arrivent dans les 6 premières places.

(1) source Crédit Foncier



14-16, rue Jules Ferry à Vaires-sur-Marne (77)
Allianz Domidurable

Les faits marquants de la SCPI Allianz DomiDurable en 2016 :

- Après finalisation en 2015 de la commercialisation des immeubles livrés, la SCPI est en 2016 en rythme de croisière.
- Augmentation du dividende en 2016 à 36 € / part (2015 : 31,65 € / part).

Le capital social

La société a été immatriculée le 27 décembre 2010, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2011 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Capital social	84.035.000 €
Nombre de parts	67.228
Valeur nominale de la part	1.250 €
Nombre d'associés	1.942

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010	Capital initial	762.500 €
Nominal de la part	1.250 €	Durée de la société	13 ans

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2012	84.035.000	-	67.228	1.929	-	-
2013	84.035.000	-	67.228	1.932	-	-
2014	84.035.001	-	67.228	1.932	-	-
2015	84.035.001	-	67.228	1.932	-	-
2016	84.035.000	-	67.228	1.942	-	-

Patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 88.630.178 € frais et droits inclus.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles pour un montant de 86.250.000 € au 31 décembre 2016 (+ 1,71 % par rapport

à 2015). L'évaluation globale fait ressortir une baisse de 1,63 % par rapport à leur prix de revient hors frais d'acquisition (et -2,69 % par rapport au prix d'acquisition frais inclus).

Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2016

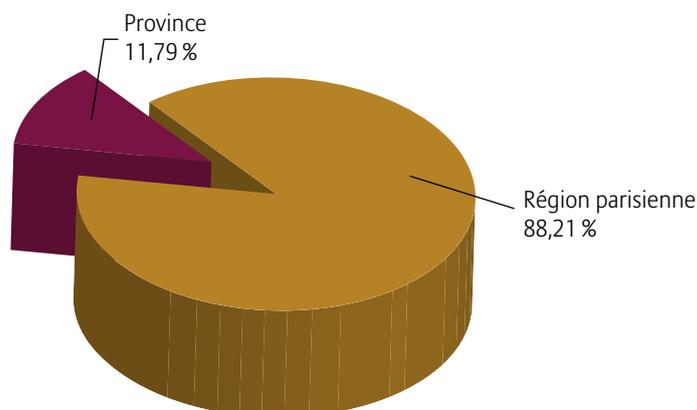
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Date certification d'attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés	Montants restants à verser	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/07/2011	1er tr. 2014	28/05/2013	Habitation	1 341	8 048 580	8 048 580	0	110 133		
39/41, promenade du Verger				22 appart.							
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	1er tr. 2014	20/12/2011	Habitation	1 818	12 088 092	12 088 092	0	5 700		
7/9/11, rue du Passeur de Boulogne				30 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	2ème tr. 2013	25/07/2013	Habitation	441	1 498 236	1 483 015	15 221	26 555		
950, rue Nina Simone				6 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	4ème tr. 2013	22/03/2014	Habitation	304	1 218 548	1 218 048	500	21 888		
66, allée du Tiers État				6 appart.							
95160 MONTMORENCY	12/06/2012	2ème tr. 2014	29/07/2014	Habitation	891	4 391 545	4 391 545	0	75 312		
4, rue Jean Monnet				18 appart.							
13009 MARSEILLE	19/06/2012	4ème tr. 2013	31/05/2012	Habitation	1 308	4 704 490	4 704 490	0	67 815		
Rue Victoria Marino				20 appart.							
94170 LE PERREUX ^s /MARNE	25/07/2012	3ème tr. 2014	19/09/2014	Habitation	1 162	6 106 044	6 106 044	0	104 242		
27, rue de la Gaîté				20 appart.							
92310 SÈVRES	10/10/2012	4ème tr. 2014	16/01/2016	Habitation	673	4 188 050	4 188 050	0	49 630		
Grande rue - Rue du Docteur Ledhermann				10 appart.							
92370 CHAVILLE	19/12/2012	4ème tr. 2014	18/02/2015	Habitation	1 709	10 336 132	10 336 132	0	124 561		
23, place du Marché				22 appart.							
59290 WASQUEHAL	27/12/2012	3ème tr. 2013	07/11/2013	Habitation	1 015	3 178 192	3 178 192	0	56 038		
2 à 8, rue Paul Roos				16 appart.							
92160 ANTONY	28/12/2012	4ème tr. 2014	12/03/2015	Habitation	2 262	11 134 627	11 134 627	0	141 361		
4, rue d'Olomouc				36 appart.							
92250 LA GARENNE COLOMBES	10/01/2013	4ème tr. 2013	08/08/2012	Habitation	584	3 387 142	3 387 142	0	47 015		
32-34, avenue de Verdun				9 appart.							
94110 ARCUEIL	22/02/2013	4ème tr. 2014	11/02/2013	Habitation	1 715	8 656 733	8 570 166	86 567	103 892		
11-13, avenue Jeanne d'Arc				29 appart.							
78280 GUYANCOURT	27/02/2013	4ème tr. 2014	22/02/2013	Habitation	703	2 951 340	2 951 340	0	0		
16, rue Jacques Prévert				12 appart.							
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	25/06/2013	3ème tr. 2014	26/09/2014	Habitation	1 052	4 186 522	4 186 522	0	0		
25, avenue du Marais				19 appart.							
77360 VAIRES ^s /MARNE	27/06/2013	3ème tr. 2014	22/12/2014	Habitation	445	1 601 820	1 601 820	0	22 774		
14-16, rue Jules Férry				8 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL				283 appart.	17 424	87 676 093	87 573 806	102 288	954 085	84 800 000	86 250 000

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

Composition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région parisienne	88,21%
Province	11,79%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00 %



Gestion

Produits locatifs

La gestion locative de la SCPI est maintenant entrée en rythme de « croisière ».

Les produits locatifs perçus, d'un montant de 3.431.296,86 €, sont en hausse de 19,82 % par rapport à 2015 (2.863.800,96 €), et le taux d'occupation financier est passé de 87,11 % en 2015 à 98,65 % en 2016. Ce taux a été supérieur à 98 % tout au long de l'année, passant de 98,25 % au premier trimestre à 99,09 % au deuxième trimestre, à 98,46 % au troisième trimestre et 98,78 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2016, sur 291 appartements, 52 appartements ont fait l'objet d'une relocation au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 17,9 % à comparer à un taux de 11,7 % en 2015. Ce taux

moyen est dépassé à Montpellier (3 relocations sur 6 appartements), à Marseille (5 relocations sur 20 appartements), au Perreux - 390 avenue Nina Simone (5 relocations sur 20 appartements), à Chaville (6 relocations sur 30 appartements), à Wasquehal (6 relocations sur 16 appartements) et à Arcueil (6 relocations sur 29 appartements).

8 appartements étaient vacants au 31 décembre 2016 : 1 à Montpellier, 3 au Perreux, 1 à Chaville, 1 à Wasquehal et 2 à Franconville.

Les loyers en relocation sont en baisse de 0,77 % par rapport aux loyers de sortie, soit 15,91 €/m² pour les loyers entrants et 16,03 €/m² pour les loyers sortants.

Charges (hors travaux et hors coût des impayés)

Les charges immobilières (hors dotations aux provisions d'exploitation) d'un montant total de 426.329,06 € sont composées de : taxes foncières non refacturables aux locataires pour 225.708 € dont :

- régularisation des charges sur années précédentes compensées par les provisions annuelles pour - 24.878,40 €,
- provision 2016 équivalente à 1€/m² pour 211.745,51 €/m², des assurances non récupérables pour 5.449,88 €, des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 186.867,18 € et des honoraires d'expertise pour 8.304,00 €.

Les charges d'exploitation (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous) s'élèvent à 480.932,15 € et sont principalement composées : des honoraires de gestion pour 411.755,64 €, de diverses charges non récupérables auprès des locataires pour 42.611,93 €, des honoraires des commissaires aux comptes pour 13.284,00 €, du rapport annuel et des jetons de présence pour 9.578,27 € et des cotisations diverses ASPIM et AMF pour 2.995,17 €.

Provisions

La société de gestion pratique, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- **Travaux d'entretien et grosses réparations** : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien lors de changement de locataires, ou dans les parties communes des immeubles. Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec les garanties afférentes et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations devrait être exceptionnel et il a été décidé en 2013 de plafonner le montant de la provision pour travaux à 10% des loyers facturés.

Fin 2016, la provision atteint un niveau de 304.776,61 € après une dotation de 171.564,84 € et une reprise de 31.161,45 € au titre des travaux de l'exercice, encore limités, le patrimoine étant neuf.

Cette méthode sera revue en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable des SCPI.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

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.* »

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « *à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.* »

- **Provision pour créances douteuses** : la société de gestion pratique également 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 2016, cela se traduit par :
 - des provisions nouvelles pour 19.801,59 €,
 - une reprise de provisions pour 2.340,40 €, et un passage en perte de 64,07 €.

Au 31 décembre, le total de provisions pour créances s'établit à 21.137,55 €, soit un niveau d'impayés plus faible que le niveau moyen observé sur le marché, ce qui reflète le caractère très récent des mises en location.

Résultat 2016

Le résultat de l'exercice est en augmentation de 21,34 % par rapport à 2015 pour s'établir à 2.386.617,76 €.

Cette progression du résultat s'explique par la montée des revenus locatifs + 19,82 % (3.431.296,89 €) et un taux de charges de 30,40 %, inférieur à celui de l'année précédente (32,00 %) et à la moyenne observée par les SCPI fiscales, notamment du fait de la progressivité du montant des taxes foncières dans les premières années suivant une construction.

Affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale l'affectation du résultat suivante :

• Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2.386.617,76 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	40.185,65 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 2.426.803,41 €

Affecté de la manière suivante :

• À titre de dividendes correspondants aux comptes déjà versés, à concurrence de	2.420.208,00 €
• Au report à nouveau, à concurrence de	6.595,41 €
	<hr/> 2.426.803,41 €

Perspectives 2017

L'activité principale de l'année 2017, sera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation dans un contexte économique difficile.

Votre société de gestion continuera à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers, et tentera d'éviter des départs « opportunistes » et coûteux en consentant dans certains cas des aménagements de loyers si cela se justifie compte tenu de l'état du marché.

Les mêmes principes de gestion continueront à être appliqués.

Votre société restera également vigilante sur la limitation de la progression des charges, notamment celles relatives aux impayés.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable qui se sont placés sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Cette réduction s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Conditions de souscription et de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

Compte tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI à partir de 2022.

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «Montant global» :

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	87 371 317	1 299,63	87 509 321	1 301,68
Valeur nette des autres actifs	423 776	6,30	316 603	4,71
Valeur comptable	87 795 093	1 305,93	87 825 924	1 306,39
Valeur vénale hors droits hors taxes	86 250 000	1 282,95	84 800 000	1 261,38
Valeur nette des autres actifs	423 776	6,30	316 603	4,71
Valeur de réalisation ⁽²⁾	86 673 776	1 289,25	85 116 603	1 266,09
Droits	5 951 250	88,52	5 851 200	87,04
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	12 630 685	187,88	12 404 700	184,52
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	105 255 711	1 565,65	103 372 504	1 537,64

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations acquises y compris les immobilisations en cours de construction.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2016.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 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 », celui-ci 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.

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 retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € H.T.)
2012	0	0,00	0	-	-
2013	2	0,003	87	-	100,00
2014	4	0,006	41	-	180,00
2015	0	0,00	54	-	-
2016	123	0,183	7	-	5 872,00

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de réalisation* au 1 ^{er} janvier (en €)	1 500,00	1 500,00	1 287,60 *	1 289,25 *	1 289,25 *
Dividende versé au titre de l'année	4,50	10,50	31,65	36,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,3	0,7	2,46	2,84	
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier (en €)	3,82	3,05	2,99	0,60	

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix acquéreur moyen de la part (prix de souscription).

⁽²⁾ Non significatif en période de constitution du patrimoine immobilier

⁽³⁾ Avant affectation du résultat.

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 2016 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.

**État du patrimoine,
compte de résultat
et annexe**

Comptes

au 31 décembre 2016

Les règles comptables établies « ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s) ». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I – État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », 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.
- dans la colonne « valeurs estimées », la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêt des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. » C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

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

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	87 676 093,96	86 250 000,00	87 673 693,96	84 800 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-304 776,61		-164 373,22	
TOTAL I	87 371 317,35	86 250 000,00	87 509 320,74	84 800 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	33 773,70	33 773,70	32 650,48	32 650,48
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	67 813,36	67 813,36	44 509,05	44 509,05
• Autres créances	131 851,67	131 851,67	-4 216,75	-4 216,75
• Provisions pour dépréciation des créances	-21 137,55	-21 137,55	-3 676,36	-3 676,36
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme	-	-	-	-
• Autres disponibilités	1 631 753,08	1 631 753,08	2 362 792,56	2 362 792,56
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-290 827,00	-290 827,00	-294 345,40	-294 345,40
• Dettes d'exploitation	-505 498,59	-505 498,59	-1 003 652,86	-1 003 652,86
• Dettes diverses	-623 952,71	-623 952,71	-817 457,42	-817 457,42
TOTAL II	423 775,96	423 775,96	316 603,30	316 603,30
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	87 795 093,31		87 825 924,04	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		86 673 775,96		85 116 603,30

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	84 035 000,00			84 035 000,00
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission	-13 001 361,61		2 759,51	-12 998 602,10
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	201 029,01	-160 843,36		40 185,65
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 966 922,84	-1 966 922,84	2 386 617,76	2 386 617,76
Acomptes sur distribution	-2 127 766,20	2 127 766,20	-2 420 208,00	-2 420 208,00
TOTAL GÉNÉRAL	87 825 924,04	-	-30 830,73	87 795 093,31

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		3 482 927,31		2 894 272,13
• Loyers	3 431 296,89		2 863 800,96	
• Charges facturées	51 630,42		30 471,17	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		33 543,61		32 584,44
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	2 340,40		488,64	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	31 161,45		31 968,32	
Autres produits	41,76		127,48	
PRODUITS FINANCIERS		-		1 364,91
Produits financiers	-		1 364,91	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-2 759,51		27 332,88
Produits exceptionnels	-2 759,51		27 332,88	
TOTAL DES PRODUITS		3 513 711,41		2 955 554,36
TOTAL GÉNÉRAL		3 513 711,41		2 955 554,36

Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		457 490,51		338 464,88
Charges ayant leur contrepartie en produits	225 708,00		92 087,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations	31 161,45		27 187,52	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	200 621,06		219 190,36	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		672 298,58		650 341,77
Diverses charges d'exploitation	454 367,57		471 738,84	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	19 801,59		3 216,36	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	171 564,84		143 190,05	
Autres charges	26 564,58		32 196,52	
CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Charges financières diverses				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-2 695,44		-175,13
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital	-2 695,44		-175,13	
TOTAL DES CHARGES		1 127 093,65		988 631,52
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		2 386 617,76		1 966 922,84
TOTAL GÉNÉRAL		3 513 711,41		2 955 554,36

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	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	0,00	0,00 %	0,41	8,12 %	16,23	92,25 %	42,60	98,90 %	51,04	98,52 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	15,75	100,00 %	4,62	91,88 %	1,14	6,48 %	0,02	0,05 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,22	1,27 %	0,46	1,06 %	0,77	1,48 %
TOTAL revenus	15,75	100,00 %	5,02	100,00 %	17,59	100,00 %	43,07	100,00 %	51,81	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,88	11,95 %	0,60	11,96 %	2,08	11,85 %	5,11	11,87 %	6,12	11,82 %
Autres frais de gestion	0,50	3,16 %	0,53	10,64 %	2,04	11,59 %	2,38	5,53 %	1,03	1,99 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,05	0,27 %	0,40	0,94 %	0,46	0,89 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	0,13	2,52 %	2,21	12,57 %	4,63	10,75 %	6,34	12,24 %
Sous-total charges externes	2,38	15,11 %	1,26	25,13 %	6,38	36,29 %	12,53	29,09 %	13,96	26,94 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Produits exceptionnels	10,11	64,20 %	2,54	50,60 %	0,04	0,23 %	0,41	0,94 %	-0,04	-0,08 %
Charges exceptionnelles	10,02	63,63 %	2,54	50,60 %	0,04	0,23 %	0,00	-0,01 %	-0,04	-0,08 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,00	0,00 %	0,02	0,41 %	0,77	4,38 %	1,65	3,84 %	2,09	4,03 %
- autres	0,00	0,00 %	0,02	0,32 %	0,00	-0,01 %	0,04	0,09 %	0,26	0,50 %
Sous-total charges internes	- 0,09	- 0,57 %	0,04	0,73 %	0,77	4,37 %	1,29	2,99 %	2,35	4,53 %
TOTAL charges	2,29	14,53 %	1,30	25,86 %	7,15	40,66 %	13,82	32,08 %	16,31	31,48 %
RÉSULTAT COURANT	13,46	85,47 %	3,72	74,14 %	10,44	59,34 %	29,26	67,92 %	35,50	68,52 %
Variation report à nouveau	1,46	9,28 %	- 0,78	- 15,43 %	- 0,06	- 0,34 %	- 2,39	- 5,55 %	- 0,50	- 0,96 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	76,18 %	4,50	89,58 %	10,50	59,68 %	31,65	73,48 %	36,00	69,49 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	7,32	46,47 %	2,70	53,75 %	5,43	30,86 %	31,65	73,48 %	36,00	69,49 %

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	87 676 093,96	86 250 000,00	87 673 693,96	84 800 000,00
TOTAL	87 676 093,96	86 250 000,00	87 673 693,96	84 800 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	87 676 093,96	86 250 000,00	87 673 693,96	84 800 000,00

Emploi des fonds

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	84 035 000		84 035 000
Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	201 029	-160 843	40 186
- Prélèvement sur prime d'émission	-13 001 362	2 760	-12 998 602
- Achat d'immeubles	-87 668 680		-87 668 680
- Travaux immobilisés	-5 014	-2 400	-7 414
- Divers	0		0
= Somme restant à investir	313 073	-160 484	152 589

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1^{er} juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Information sur les règles générales d'évaluation

Dérogation

À la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la réglementation en vigueur.

À la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

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.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- 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.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

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.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		87 676 093,96		87 673 693,96
Coût historique	87 676 093,96		87 673 693,96	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		86 250 000,00		84 800 000,00

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 304 776,61 €. La dotation annuelle est calculée sur la base des 5 % des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2016		2015	
Immobilisations financières		33 773,70		32 650,48
Fonds de Roulement Syndics	33 773,70		32 650,48	

Créances	2016		2015	
Locataires		67 813,36		44 509,05
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-21 137,55		-3 676,36
Autres créances		131 851,67		-4 216,75
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires				
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	131 851,67		-4 216,75	

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 631 753,08		2 362 792,56

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		-290 827,00		294 345,40
Dettes d'exploitation		505 498,59		1 005 828,04
• Fournisseurs à payer	500,00			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	102 287,60		674 046,43	
• Fournisseurs factures non parvenues	396 425,52		331 781,61	
• Comptes sinistres à régulariser	-2 392,28			
• Comptes de syndic et provisions locataires	8 677,75		-2 175,18	
Dettes diverses		623 952,71		817 457,42
• Dividendes au 4 ^{ème} trimestre à régler	600 043,80		808 523,70	
• Dividendes à régulariser : rejetés, succession...	23 908,91		8 933,72	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	
Charges à répartir sur plus exercices		-28 112,55		-42 286,95

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variations des Capitaux propres	2016		2015	
Capital		84 035 000,00		84 035 000,00
Primes d'émission		16 752 100,00		16 752 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-12 005 803,81		-12 005 803,81
• Frais d'acquisition		-953 736,49		-956 496,49
• Frais de publicité légale		-39 061,80		-39 061,34
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		40 185,65		201 029,01
Résultat de l'exercice		2 386 617,76		1 966 922,84
Acompte sur dividendes		-2 420 208,00		-2 127 766,20
	Total	87 795 093,31	Total	87 825 924,04

Compte de résultat

Produits

Produits de l'activité immobilière	2016		2015	
Loyers		3 431 296,89		2 863 800,96
Produits ayant leur contrepartie en charges		51 630,42		30 471,17
• Refacturation taxes ordures ménagères	51 630,42		30 471,17	
Autres produits				
• Ajustements des comptes		41,76		127,48
Reprises de provisions pour créances douteuses		2 340,40		488,64
Reprises de provisions pour grosses réparations		31 161,45		31 968,32
Produits financiers				1 364,91
Produits exceptionnels		-2 759,51		27 332,88
• Transfert de charges				
• Frais d'acquisitions (correspond aux charges exceptionnelles)	-2 759,51		-175,13	
• Pénalité de retard sur livraison immeuble de Sèvres			27508,01	
	Total	3 513 711,41	Total	2 955 554,36

Charges

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		225 708,00		92 087,00
Travaux d'entretien des immeubles		31 161,45		27 187,52
Assurances non récupérables		5 449,88		8 674,62
Charges non récupérables du patrimoine locatif		186 867,18		191 671,74
Honoraires d'expertises		8 304,00		18 844,00
	Total	457 490,51	Total	338 464,88

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		288 620,50		227 311,78
• Rémunération des gérants extérieurs		123 135,14		116 507,79
• Frais contentieux		8 801,29		8 428,63
• Honoraires de location + état des lieux		33 810,64		119 490,64
	Total	454 367,57	Total	471 738,84
• Provisions pour créances douteuses		19 801,59		3 216,36
• Provisions pour grosses réparations		171 564,84		143 190,05
Autres charges				
• Honoraires divers		413,13		7 416,13
• Honoraires des commissaires aux comptes		13 284,00		13 244,40
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		9 578,27		7 044,44
• Cotisations diverses		2 995,17		4 118,00
• Frais bancaires		174,00		286,32
• Ajustement des comptes		120,01		87,23
• Pertes sur créances irrécouvrables				
	Total	26 564,58	Total	32 196,52

Charges exceptionnelles	2016		2015	
Frais et droits d'enregistrement		-2 759,51		-175,13
Pertes sur créances irrécouvrables		64,07		
	Total	-2 695,44	Total	-175,13

Engagements hors bilan

Fin 2016, il restait 102.288 € à verser aux promoteurs après livraison de la totalité du patrimoine, aux titres des engagements pris lors des acquisitions en VEFA.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

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

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

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2016

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
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	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2016. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Rapport sur l'activité de l'exercice

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce document.

L'année 2016 a été consacrée à la gestion du parc immobilier qui a permis une progression des produits locatifs de plus de 19 %.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine livré par l'expert immobilier indépendant traduit une baisse de 1,63 % par rapport à sa valeur d'acquisition hors frais.

Nous constatons également une augmentation du résultat de la SCPI de plus de 21 % par rapport à 2015 permettant la distribution d'un dividende de 36,00 €/part contre 31,65 €/part, ce résultat étant obtenu par les actions menées pour commercialiser le patrimoine et limiter les charges de la société.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2016.

Enfin, nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts d'Allianz DomiDurable, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

Mandat du Commissaires aux Comptes titulaire

Le mandat du Commissaire aux Comptes, la société FIDEAC, arrivant à échéance, nous vous proposons ayant pris acte de la restructuration juridique intervenue courant 2016, au sein de cette société, de ne pas renouveler son mandat de commissaire aux comptes et de nommer en remplacement la société SOFIDEM, située 12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Sapin II (Loi n° 2016-1691 du 9/12/2016), la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle ; en conséquence, nous vous proposons de ne pas renouveler le mandat de commissaire aux comptes suppléant.

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

Fait à Paris, le 20 mars 2017
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie,
représentée par Christian CUTAYA

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMIDURABLE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 les rapports établis par la société de gestion et par le conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par 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

Nature et objet

Rémunération de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

Modalités

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

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à 288.620,50 €.

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

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 2.386.617,76 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et 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 de l'exercice se solde par un bénéfice de	2.386.617,76 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	40.185,65 €
Donne un résultat distribuable de	<u>2.426.803,41 €</u>

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	2.420.208,00 €
Et au report à nouveau à concurrence de	6.595,41 €
	<u>2.426.803,41 €</u>

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.305,93 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.289,25 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.565,65 € par part.

Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 à 9 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société FIDEAC arrive à échéance, prend acte de la restructuration juridique intervenue courant 2016 au sein de cette société, décide de ne pas renouveler son mandat de Commissaire aux Comptes et de nommer la société SOFIDEM située 12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 19 des statuts, de fixer à 4.500 euros, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Dixième 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.



27, rue de la Gaité au Perreux sur Marne (94)
Allianz Domidurable

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 