



Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2017

immovalor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	33
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 47.575.000 €

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

535.078.562 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-34 du 07/10/2011.

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

Jérôme CASTELNAU : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

Membres :

Monsieur Alain COROIR
Monsieur Franck PIVERT
Monsieur Jacques RAFFAULT
Monsieur Pierre REFOUVELET
Monsieur Clément SARTER
Immovalor
représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX – 12 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank France - 1-3, Place Valhubert - 75013 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 2017 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

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

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

Cette dynamique est alimentée par 3 facteurs :

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

Il s'agit donc de facteurs culturels et économiques.

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

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

Il faut noter que l'encours de crédit immobilier était de 1000 milliards à fin 2017.

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

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

Conséquence de cette situation, il faut plus de 430 000 € pour acheter un 50 m² à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m². Cela illustre une chose : il existe des marchés immobiliers dans lesquels coexistent deux logiques : celle d'un marché résidentiel et celle d'un marché patrimonial.

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

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

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



36, Quai de la Marne - Paris (19^e)
Allianz DomiDurable 2

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

- Hausse du taux d'occupation financier de 95,61 % en 2016 à 98,96 % en 2017. Pas de vacance au 31/12/2017.
- Augmentation de la valeur d'expertise de +2,82 %.
- Augmentation du dividende annuel à 36 € contre 31,50 € en 2016.

Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 4 octobre 2011, 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 2012.

Rappel :

Capital social	47 575 000 €
Nombre de parts	38 060
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	1 061

Évolution du capital

Date d'immatriculation	4 octobre 2011	Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2013	47.575.000	-	38.060	1.049	-	-
2014	47.575.000	-	38.060	1.050	-	-
2015	47.575.000	-	38.060	1.052	-	-
2016	47 575 000	-	38.060	1.054	-	-
2017	47 575 000	-	38.060	1.061	-	-

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2017

Le patrimoine immobilier

Les 17 immeubles ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert nommé. Leur valeur vénale est estimée à 51.460.000 € au 31 décembre 2017 soit + 3,61 % par rapport à leur prix de revient hors frais (et + 2,47 % par rapport à leur valeur d'acquisition frais inclus). Elle est en progression d'une année sur l'autre (+2,82 % par rapport à 2016).

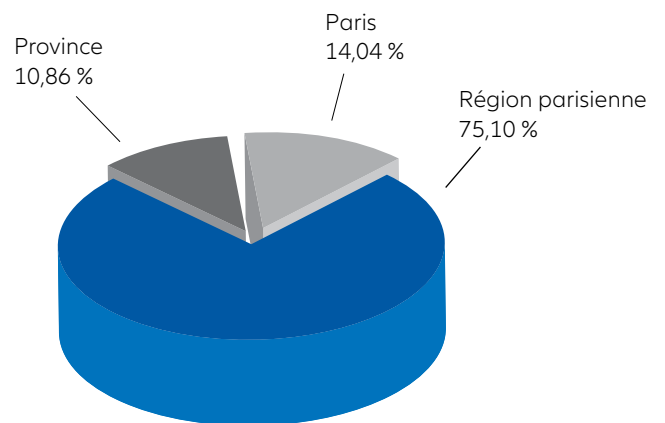
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Date dernière visite
25 rue de la Gaîté	29/11/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	477	2 360 259	2 360 259		41 204			23/10/2014
94170 LE PERREUX/MARNE				7 appart.								
16 rue Jacques Prévert	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation	699	2 935 548	2 935 548					05/11/2014
78280 GUYANCOURT				12 appart.								
23 place du marché	25/11/2013	08/07/2015	29/07/2015	Habitation	532	3 115 515	3 115 515		53 940			05/11/2015
92370 CHAVILLE				10 appart.								
35 bis et 37 avenue Kennedy	29/11/2013	02/11/2015	12/10/2015	Habitation	969	3 480 185	3 480 185		59 020			08/10/2015
93110 ROSNY SOUS BOIS				17 appart.								
Avenue Pierre Lefauchaux	09/12/2013	09/07/2015	12/05/2015	Habitation	834	5 210 113	5 210 113					12/10/2015
92100 BOULOGNE BILLANCOURT				14 appart.								
22 rue des Alouettes	19/12/2013	26/06/2014	23/06/2014	Habitation	358	1 506 546	1 506 546		21 259			30/10/2014
69008 LYON				6 appart.								
8 rue Vallon de Villeneuve	20/12/2013	27/07/2015	01/12/2015	Habitation	1 170	4 865 124	4 865 124		82 478			08/10/2015
94470 BOISSY SAINT LEGER				23 appart.								
35 rue Brillat Savarin	20/12/2013	21/07/2014	28/05/2013	Habitation	437	3 125 980	3 125 980		53 737			
75013 PARIS				8 appart.								
16 rue Margaux	23/04/2014	05/11/2014	08/10/2014	Habitation	919	4 049 894	4 009 395	40 499				13/10/2014
33000 BORDEAUX				18 appart.								
76 avenue du Maréchal Foch	13/05/2014	31/07/2015	04/05/2015	Habitation	953	4 151 611	4 151 611					08/10/2015
93360 NEUILLY PLAISANCE				18 appart.								
36 quai de la Marne	20/05/2014	01/10/2015	04/05/2016	Habitation	232	1 767 000	1 731 660	35 340	22 005			30/10/2015
75019 PARIS				4 appart.								
4 rue Jean Monnet	22/05/2014	30/06/2014	29/07/2014	Habitation	359	1 765 173	1 765 173		30 886			16/10/2014
95160 MONTMORENCY				6 appart.								
10 rue Alexandre Coutureau	27/05/2014	02/05/2016	26/07/2016	Habitation	249	1 746 620	1 746 620		24 410			10/11/2016
92210 SAINT CLOUD				5 appart.								
9/11/13 rue des fusillés	12/06/2014	12/02/2016	29/04/2016	Habitation	304	1 996 673	1 957 045	39 627	34 464			29/10/2015
92800 PUTEAUX				5 appart.								
2/4 avenue du Maréchal Joffre	19/06/2014	23/09/2014	26/08/2014	Habitation	289	1 445 750	1 445 750		26 132			28/10/2014
94170 LE PERREUX/MARNE				4 appart.								
2 rue Willy Brandt	20/06/2014	13/04/2016	05/01/2017	Habitation	1 301	4 616 562	4 616 562		77 919			14/10/2015
77184 EMERAINVILLE				21 appart.								
44 rue Navier	23/06/2014	02/10/2015	12/02/2016	Habitation	185	1 527 450	1 527 450		27 398			30/10/2015
75017 PARIS				3 appart.								
TOTAL GÉNÉRAL				181 appart.	10 268	49 666 002	49 550 536	115 466	554 853	50 050 000	51 460 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	14,04%
Région parisienne	75,10%
Province	10,86%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



27, rue de la Gaité - Le Perreux-sur-Marne
Allianz DomiDurable 2

Gestion

Au 31 décembre 2017, sur 181 appartements, 30 (16,6 %) ont subi un départ et 36 ont fait l'objet d'une relocation au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 19,9 %, ce taux moyen est dépassé à Guyancourt (6 relocations sur 12 appartements), à Boissy Saint Léger (6 relocations sur 8 appartements), à Paris 13ème (3 relocations sur 8 appartements), à Bordeaux (6 relocations sur 18 appartements), à Montmorency (2 relocations sur 6 appartements), et à Le Perreux sur Marne (2 relocations sur 4 appartements).

Aucun appartement n'était vacant au 31 décembre 2017.

Les loyers en relocation sont en très légère baisse de 0,61 % par rapport aux loyers de sortie, soit 16,41 €/m² pour les loyers entrants et 16,51 €/m² pour les loyers sortants.

La société de gestion a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Changement de méthode comptable concernant les travaux

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

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

Résultat de l'activité immobilière

Les dernières livraisons du patrimoine ont eu lieu en 2016, la gestion locative est en rythme de croisière. L'impact sur les comptes 2017 se présente comme suit :

Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers perçus, d'un montant de 2.048.306,57 €, sont en augmentation (9,69 % par rapport à 2016 (1.867.282,95 €), grâce à l'amélioration du taux d'occupation financier qui est passé de 95,71 % en 2016 à 98,96 % en 2017. D'un niveau de 98,01% au 4ème trimestre 2016, il a progressé au cours du premier semestre 2017, passant de 98,70 % au premier trimestre à 99,07 % au second trimestre, et s'est stabilisé au second semestre de l'année au-dessus de 99 % (99,02 % au troisième trimestre pour finir à 99,06 % au dernier trimestre).

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

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire globale en proportion des loyers. Sur la base des nouvelles dispositions règlementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient être réalisés sur un immeuble – ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 133.252,14 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 8.089,65 €).

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

Charges immobilières

A périmètre comparable (hors dotation aux provisions pour grosses réparations de 2016), les charges immobilières augmentent de 69,60 % à 379.142,13 € en 2017 contre 223.544,22 € (comptes « proforma ») pour 2016. Ce sont essentiellement :

- i) les impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 143.895,00 € en 2017 (87.625,00 € en 2016), en particulier les taxes foncières dont le niveau est progressif pendant les 3 premières années post-livraison.
- ii) les travaux d'entretien des immeubles pour 93.545,48 € en 2017 (8.089,65 € en 2016),
- iii) les charges non récupérables du patrimoine locatif pour 132.000,58 € en 2017 (118.910,36 € en 2016)
- iv) les honoraires d'expertises pour 8.000,00 € (7.584,00 € en 2016).

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 1.669.164,44 € contre 1.643.738,73 € au 31/12/2016, à périmètre comparable («proforma»), en hausse de 1,55 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 10.140,88 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

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

Pour l'exercice 2017, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 29.847,61 €, (25.295,58 € en 2016)
- une reprise de provision pour 10.059,52 €, (1.350,92 € en 2016)

soit un coût annuel global d'impayés de 19.788,09 € représentant 0,98 % des loyers (coût 2016 : 23.944,66 € soit 1,3 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 48.158,08 € (28.369,99 € en 2016).

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

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de +2,41% passant de 328.137,67 € en 2016 à 336.035,89 € en 2017. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (242.440,57 €), les frais de relocation et état des lieux (25.989,76 €), les honoraires des commissaires aux comptes (10.244,40 €), les honoraires du dépositaire (16.327,09 € en 2017) (25.648,85 € en 2016), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (5.518,83 €), les frais de contentieux (33.499,68 €) et des cotisations diverses (1.682,21 €).

La perte d'exploitation de 355.742,62 € est en hausse de 1,06 % par rapport à 352.008,41 € en 2016. Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Résultat 2017

En définitive, à périmètre comparable, le résultat 2017 s'élève à 1.313.421,82 € contre 1.291.730,32 € en 2016 soit une hausse de 1,68 %, s'expliquant par une hausse sensible des produits immobiliers (+9,69 %), d'un montant supérieur à la forte hausse des charges immobilières, les charges d'exploitation restant contenues.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	1.313.421,82 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	61.813,19 €
Et majoré de la reprise de provision pour grosses réparations imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	133.252,14 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 1.508.487,15 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1.313.421,82 €
• Au titre des dividendes, correspondant au report à nouveau, à concurrence de	56.738,18 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	138.327,15 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 36,00 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2017. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale.

Perspectives 2018

L'activité principale de l'année 2018, sera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation.

Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers, votre société 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 et de provisionnement continueront à être appliqués.

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

Dans ce contexte, votre société se fixe un objectif de maintien du dividende.

Dispositif fiscal Scellier BBC

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

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuies 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 2 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,
- 13 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012.

Cette réduction s'applique à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de souscription. Elle est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

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 la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « montant global ».

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	49 666 002	1 304,94	49 662 192	1 304,84
Valeur nette des autres actifs	143 906	3,78	71 202	1,87
Valeur comptable	49 809 908	1 308,72	49 733 394	1 306,71
Valeur vénale hors droits hors taxes	51 460 000	1 352,08	50 050 000	1 315,03
Valeur nette des autres actifs	143 906	3,78	71 202	1,87
Valeur de réalisation ⁽²⁾	51 603 906	1 355,86	50 121 202	1 316,90
Droits (6,90 %)	3 550 740	93,29	3 453 450	90,74
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 521 088	197,61	7 305 634	191,95
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	62 675 734	1 646,76	60 880 286	1 599,59

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations en cours pour la part déjà payée.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017.

⁽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 2017.

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.

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 de 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 2024.

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

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 ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions ou les retraits (en euros H.T.)
2013	0	-	0	-	-
2014	0	-	59	-	-
2015	30	0,08	63	-	1 998
2016	0	-	41	-	-
2017	10	0,03	22	-	999

En 2017, 10 parts ont été échangées.

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	1 500,00	1309,03	1325,6	1 316,90	1 355,86
Dividende versé au titre de l'année (en €) ⁽³⁾	4,20	14,25	31,50	36,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾	0,28	1,09	2,38	2,73	
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en €) ⁽²⁾	0,69	0,43	1,39	5,13	

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de réalisation au 1er janvier de la même année.

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

⁽³⁾ En 2017, sur le dividende de 36 €, une partie, soit 1,49 € par part, a été prélevée sur le report à nouveau. Ce montant est à rapprocher de la reprise de provision pour gros entretien de 3,50 € par part imputée au report à nouveau.

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	47 575 000		47 575 000
- Prime d'émission	9 460 100		9 460 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	52 968	142 097	195 065
- Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 519		-7 363 519
- Achat d'immeubles	-49 431 982		-49 431 982
- Travaux immobilisés	-234 020		-234 020
- Divers			
= Sommes restant à investir	58 547	142 097	200 644

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes		0,00%	3,28	48,45%	24,15	97,57%	48,39	98,63%	53,06	98,59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	7,40	100,00%	3,49	51,55%	0,35	1,41%		0,00%		0,00%
Produits divers		0,00%		0,00%	0,25	1,02%	0,67	1,37%	0,76	1,41%
TOTAL revenus	7,40	100,00%	6,77	100,00%	24,76	100,00%	49,06	100,00%	53,82	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,88	11,96%	0,82	12,10%	2,94	11,88%	5,81	11,84%	6,37	11,84%
Autres frais de gestion	0,38	5,18%	1,36	20,03%	2,28	9,22%	2,81	5,74%	2,46	4,57%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00%		0,00%	0,08	0,31%	0,21	0,43%	2,46	4,57%
Charges locatives non récupérées		0,00%	0,50	7,36%	3,01	12,17%	5,66	11,54%	7,50	13,94%
Sous-total charges externes	1,27	17,14%	2,67	39,49%	8,31	33,59%	14,50	29,54%	18,79	34,91%
Produits exceptionnels	7,32	99,00%	6,46	95,38%	-0,24	-0,95%	0,01	0,01%		0,00%
Charges exceptionnelles	7,29	98,57%	6,45	95,34%	-0,25	-1,02%	0,01	0,01%		0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux		0,00%	0,16	2,42%	1,13	4,57%	2,21	4,50%		0,00%
- autres		0,00%		0,00%	0,12	0,47%	0,63	1,28%	0,52	0,97%
Sous-total charges internes	-0,03	-0,43%	0,16	2,38%	1,23	4,97%	2,84	5,78%	0,52	0,97%
TOTAL charges	1,24	16,71%	2,83	41,87%	9,54	38,55%	17,33	35,32%	19,31	35,88%
RÉSULTAT COURANT	6,16	83,29%	3,94	58,13%	15,21	61,45%	31,73	64,68%	34,51	64,12%
Variation report à nouveau ⁽³⁾	0,16	2,18%	-0,26	-3,91%	0,96	3,88%	0,23	0,47%	2,01	3,74%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,00	81,11%	4,20	62,04%	14,25	57,56%	31,50	64,20%	36,00	66,89%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,73	36,90%	2,55	37,67%	14,10	56,96%	31,50	64,20%	36,00	66,89%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ En 2017 y compris la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien

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 contrôle. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

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

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : 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 vente des parts, ni leur remboursement. En rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 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.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10.000.000 €. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé et ne compte pas utiliser cette autorisation.

Calcul du levier :

Le levier d'une SCPI défini par la directive AIFM et le règlement délégué associé correspond au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement et la valeur de réalisation de la SCPI.

L'exposition calculée selon la *méthode brute* correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

L'exposition calculée selon la *méthode de l'engagement* correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent.

Au 31/12/2017, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.

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

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

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

III – État hors-bilan.

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

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

Produits de l'activité immobilière :

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

Charges de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2017

	2017		2016		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Proforma	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	49 666 002,02	51 460 000,00	49 666 002,02	49 666 002,02	50 050 000,00
• 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			-133 252,14	*	-
TOTAL	49 666 002,02	51 460 000,00	49 532 749,88	49 666 002,02	50 050 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	17 828,81	17 828,81	16 102,81	16 102,81	16 102,81
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	68 219,82	68 219,82	71 618,35	71 618,35	71 618,35
• Autres créances	107 137,29	107 137,29	101 895,03	101 895,03	101 895,03
• Provisions pour dépréciation des créances	-48 158,08	-48 158,08	-28 369,99	-28 369,99	-28 369,99
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	914 394,94	914 394,94	1 166 743,75	1 166 743,75	1 166 743,75
TOTAL	1 059 422,78	1 059 422,78	1 327 989,95	1 327 989,95	1 327 989,95
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES					
Dettes					
• Dettes financières	-169 866,20	-169 866,20	-167 214,59	-167 214,59	-167 214,59
• Dettes d'exploitation	-393 183,79	-393 183,79	-605 097,45	-605 097,45	-605 097,45
• Dettes diverses	-352 466,62	-352 466,62	-355 033,56	-355 033,56	-355 033,56
TOTAL	-915 516,61	-915 516,61	-1 127 345,60	-1 127 345,60	-1 127 345,60
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
• Charges à répartir sur plusieurs exercices					
TOTAL	-	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	49 809 908,19		49 733 394,23	49 866 646,37	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		51 603 906,17			50 250 644,35

* Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture Proforma	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	47 575 000,00	47 575 000,00			47 575 000,00
Capital en cours de souscription	-	-			-
PRIMES D'ÉMISSION					
Primes d'émission	9 460 100,00	9 460 100,00			9 460 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 518,96	-7 363 518,96			-7 363 518,96
ÉCART D'ÉVALUATION					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS VALUE RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES					
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE					
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	52 968,34	52 968,34	8 844,85		61 813,19
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	49 256,67			133 252,14	133 252,14
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					
Résultat de l'exercice	1 291 730,32	1 207 734,85	-1 207 734,85	1 313 421,82	1 313 421,82
Acomptes sur distribution	-1 198 890,00	-1 198 890,00	1 198 890,00	-1 370 160,00	-1 370 160,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 866 646,37	49 733 394,23	-	76 513,96	49 809 908,19

Compte de résultat

au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Loyers	2 019 504,70	1 841 702,38	1 841 702,38
. Produits ayant leur contrepartie en charges	28 801,87	25 580,57	25 580,57
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprises de provisions pour travaux		8 089,65	
TOTAL I : Produits immobiliers	2 048 306,57	1 875 372,60	1 867 282,95
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	143 895,00	87 625,00	87 625,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	93 595,48	8 089,65	8 089,65
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		92 085,12	
. Autres charges immobilières	141 651,65	127 829,57	127 829,57
TOTAL II : Charges immobilières	379 142,13	315 629,34	223 544,22
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 669 164,44	1 559 743,26	1 643 738,73
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Autres produits	81,36	73,92	73,92
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Reprises de provisions pour créances douteuses	10 059,52	1 350,92	1 350,92
TOTAL I : Produits d'exploitation	10 140,88	1 424,84	1 424,84
CHARGES D'EXPLOITATION			
. Honoraires de la société de gestion	242 440,57	221 004,28	221 004,28
. Diverses charges d'exploitation	59 489,44	59 891,35	59 891,35
. Dotation aux provisions pour créances douteuses	29 847,61	25 295,58	25 295,58
. Autres charges	34 105,88	47 242,04	47 242,04
TOTAL II : Charges d'exploitation	365 883,50	353 433,25	353 433,25
RESULTAT D'EXPLOITATION	-355 742,62	-352 008,41	-352 008,41
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres produits financiers			
TOTAL I : Produits financiers	0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			
. Autres charges financières			
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges		220,33	220,33
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	220,33	220,33
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Charges exceptionnelles		220,33	220,33
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	220,33	220,33
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00	0,00
RESULTAT NET	1 313 421,82	1 207 734,85	1 291 730,32

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

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

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

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

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient être réalisés sur un immeuble - ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 133.252,14 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 8.089,65 €).

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2017		2016	
Valeur nette comptable		49 666 002,02		49 666 002,02
Coût historique	49 666 002,02		49 666 002,02	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		51 460 000,00		50 050 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	49 431 982,41			49 431 982,41
Aménagements	234 019,61			234 019,61
TOTAUX	49 666 002,02	0,00	0,00	49 666 002,02

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
Immobilisations financières		17 828,81		16 102,81
Fonds de Roulement Syndics	17 828,81		16 102,81	

Créances	2017		2016	
Locataires	68 219,82			71 618,35
Provisions pour dépréciations des créances locatives	-48 158,08			-28 369,99
Autres créances		107 137,29		101 895,03
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	107 137,29		101 895,03	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Créances locatives	28 369,99	29 847,61	10 059,52	48 158,08
TOTAUX	28 369,99	29 847,61	10 059,52	48 158,08

Valeurs de Placements et disponibilités	2017		2016	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		914 394,94		1 166 743,75

Dettes	2017		2016	
Dépôts de garantie des locataires		169 866,20		167 214,59
Dettes d'exploitation		393 183,79		605 097,45
• Fournisseurs à payer			1 500,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	115 466,20		413 741,95	
• Fournisseurs factures non parvenues	345 281,72		223 238,55	
• Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	-69 716,13		-34 875,05	
• Comptes de sinistre à régulariser	2 152,00		1 492,00	
Dettes diverses		352 466,62		355 033,56
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	341 359,30		341 001,93	
• Dividendes à régulariser	11 107,32		14 031,63	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	49 666 002,02	51 460 000,00	49 666 002,02	50 050 000,00
TOTAL	49 666 002,02	51 460 000,00	49 666 002,02	50 050 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 666 002,02	51 460 000,00	49 666 002,02	50 050 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		47 575 000,00		47 575 000,00
Prime d'émission		9 460 100,00		9 460 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-6 771 988,21		-6 771 988,21
• Frais d'acquisition		-555 084,44		-555 084,44
• Frais de publicité légale		-36 446,31		-36 446,31
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		195 065,33		52 968,34
Résultat de l'exercice		1 313 421,82		1 207 734,85
Acompte sur dividendes		-1 370 160,00		-1 198 890,00
	Total	49 809 908,19	Total	49 733 394,23

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		2 019 504,70		1 841 702,38	1 841 702,38
Produits ayant leur contrepartie en charges		28 801,87		25 580,57	25 580,57
• Refacturation taxes ordures ménagères	28 801,87		25 580,57		
Reprise de provisions pour grosses réparations		0,00		8 089,65	
	TOTAL	2 048 306,57	TOTAL	1 875 372,60	1 867 282,95

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		143 895,00		87 625,00	87 625,00
Travaux entretien des immeubles		93 595,48		8 089,65	8 089,65
Provision pour travaux d'entretien				92 085,12	
Assurances non récupérables		1 651,07		1 335,21	1 335,21
Charges non récupérables du patrimoine locatif		132 000,58		118 910,36	118 910,36
Honoraires d'expertises		8 000,00		7 584,00	7 584,00
	TOTAL	379 142,13	TOTAL	315 629,34	223 544,22

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		81,36		73,92
Reprise des provisions pour créances douteuses		10 059,52		1 350,92
	TOTAL	10 140,88	TOTAL	1 424,84

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		160 270,07		156 708,51
- Rémunération des gérants extérieurs		82 170,50		64 295,77
- Frais contentieux		33 499,68		13 154,45
- Honoraires de location + état des lieux		25 989,76		46 736,90
- Provisions pour créances douteuses		29 847,61		25 295,58
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		34 105,88		47 242,04
- Honoraires divers	35,87		743,53	
- Honoraires des commissaires aux comptes	10 244,40		10 818,00	
- Honoraires dépositaire	16 327,09		25 648,85	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	5 518,83		8 043,70	
- Cotisations diverses	1 682,21		1 774,52	
- Frais bancaires	174,00		174,00	
- Ajustement des comptes	123,48		39,44	
	TOTAL	365 883,50		353 433,25

Produits financiers	2017		2016	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2017		2016	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2017		2016	
. Frais d'acquisitions				220,33
	TOTAL		TOTAL	220,33

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Frais et droits d'enregistrement				220,33
- Pertes sur créances irrécouvrables				
	TOTAL		TOTAL	220,33

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	160 270,07
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	Néant

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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

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

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

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

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

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

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 2 mai 2018 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2017.

1 - Rapport sur l'activité de l'exercice

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces documents.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une légère augmentation de la valeur du patrimoine (+ 2,82 %) et le bon taux d'occupation financier à 98,96 %.

Le résultat, augmenté du report à nouveau provenant de la reprise exceptionnelle sur provision pour grosses réparations, permet une distribution de 36,00 €, dont 34,51 €/part sur le résultat de l'année et 1,49 €/part sur le report à nouveau.

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

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

2 - 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 qu'il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts d'Allianz DomiDurable 2, 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.

3 - Mandat de Commissaires aux Comptes

Le mandat du Commissaire aux Comptes titulaire, la société FIDEAC (Groupe SOFIDEM et Associés), arrivant à échéance, nous vous proposons de ne pas renouveler son mandat de commissaire aux comptes et de nommer en remplacement la société SOFIDEM et Associés, située 12 rue de l'Opéra - 75001 Paris, pour une durée de 6 années, mandat qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 de mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société FICOMEX.

Pour conclure, nous tenons à remercier les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

Fait à Paris La Défense, le 2 mai 2018
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie,
représentée par Christian CUTAYA

Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

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

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

Indépendance

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

Observation

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

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

En conséquence, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté de 133.252,14 €.

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.

- 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.
- Comme précisé dans la note « REGLES ET METHODES COMPTABLES – Placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » 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 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.

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT ANNUEL ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 3 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

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

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 2017 s'est élevée à 160.270,07 €.

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

Fait à Paris, le 3 mai 2018
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

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 2017 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1.313.421,82 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	1.313.421,82 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	61.813,19 €
Et majoré de la reprise de provision pour grosses réparations imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	133.252,14 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 1.508.487,15 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

- | | |
|---|----------------|
| • A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de | 1.370.160,00 € |
| • Au titre du report à nouveau à concurrence de | 138.327,15 € |

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.308,72 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.355,86 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.646,76 € 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 2020.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de Commissaire aux Comptes titulaire de la société FIDEAC (Groupe SOFIDEM et Associés) arrive à échéance, décide de nommer la société SOFIDEM et Associés, située 12 rue de l'Opéra 75001 Paris, pour une durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Neuvième résolution

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

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.

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 