

# Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT  
DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2015

IMMOVALOR  
GESTION

Membre d' Allianz®



# Allianz DomiDurable

Rapport annuel 2015

## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	13
Annexe	19
Rapport du conseil de surveillance	22
Rapports du commissaire aux comptes	23
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	25

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 2015 que nous soumettons à votre approbation et, pour vous proposer la ratification du transfert de son siège social.

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

## Préambule

### La conjoncture immobilière résidentielle en 2015.

Après une année 2014 plutôt morose, le secteur du logement neuf a retrouvé des signes d'optimisme depuis le début de l'année 2015. C'est ainsi qu'au cours de l'année, les signes de reprise du marché du logement neuf se sont confirmés. La Fédération des promoteurs immobiliers a annoncé une progression de 18 % des ventes de logements neufs entre les mois de juillet et septembre 2015 avec un total de 25.247 logements réservés. Cette évolution est conforme à la tendance de reprise déjà constatée durant le premier semestre 2015. On constate que le marché du neuf est animé par le dynamisme des ventes aux investisseurs en raison du succès rencontré par le dispositif d'incitation à l'investissement locatif Pinel. Les ventes à investisseurs figurent comme un net soutien à l'activité puisqu'elles représentent plus de la moitié des logements neufs vendus.

Néanmoins, l'offre disponible des promoteurs, qui reste inférieure à 12 mois de commercialisation, démontre la prudence des opérateurs. On peut toutefois penser que la reprise des transactions devrait alimenter un redémarrage des ouvertures de chantiers.

Le marché de l'ancien montre également des signes d'amélioration avec une hausse des ventes de 10 % sur un an de septembre à septembre. 740 000 logements ont été vendus entre septembre 2014 et août 2015.

Les prix restent en baisse mesurée de l'ordre de 2 % sur un an avec une tendance à la stabilisation. Néanmoins, des écarts importants sont constatés selon la zone géographique. Au total, la baisse cumulée dans l'ancien depuis 2011 serait inférieure à 10 %, à comparer avec une hausse de 150 % entre 1998 et 2011.

Il est possible d'espérer pour 2016 une stabilité des prix permettant de favoriser une augmentation des transactions.

Le marché restera néanmoins influencé par la conjonction de facteurs conjoncturels divergents.

Sur le plan négatif, la faible croissance et le chômage élevé excluent du marché de nombreux primo-accédants potentiels. Par ailleurs, la demande souffre des effets des mesures fiscales prises en 2012 et 2013 (plus-values immobilières) et l'arrêt du prêt à taux zéro dans l'ancien.

A l'inverse, la demande de logements reste forte grâce au dynamisme démographique et au désir d'accession à la propriété. De ce fait, le manque de logements reste un sujet récurrent.

Elle est par ailleurs soutenue par des taux d'intérêt d'emprunt bas, ce qui favorise par ailleurs les renégociations de crédits.

La reprise du marché locatif depuis le début de l'année 2015 semble se confirmer d'après les données de l'Observatoire Clameur dans la quasi-totalité des régions.



14, rue Jules Ferry - 77360 Vaires-sur-Marne

A l'inverse, Clameur constate que les loyers de marché sont orientés à la baisse avec une accentuation durant l'été. A fin novembre, la diminution des loyers sur un an glissant s'établit à -1,1 % en moyenne allant jusqu'à -2,4 % pour les studios et une pièce.

Enfin, la durée moyenne de la vacance locative augmente pour atteindre entre 6 et 10 semaines. La mobilité des locataires est en progression avec en moyenne près d'un locataire sur trois qui a déménagé.

Néanmoins, il convient de rappeler que dans une SCPI « fiscale », l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

## 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.

<b>Capital social</b>	84.035.000 €
<b>Nombre de parts</b>	67.228
<b>Valeur nominale de la part</b>	1.250 €
<b>Nombre d'associés</b>	1.933

### Les faits marquants de la SCPI Allianz DomiDurable en 2015 :

- Livraison des 5 derniers immeubles et réception de 117 appartements,
- Fin de la 1ère mise en location des 291 appartements composant le patrimoine de la SCPI,
- Augmentation du dividende en 2015 à 31,65 € / part (2014 : 10,50 € / part).

## Évolution du capital

<b>Date d'immatriculation</b>	27 décembre 2010	<b>Capital initial</b>	762.500 €
<b>Nominal de la part</b>	1.250 €	<b>Durée de la société</b>	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 (€)
2011	84.035.000 €	100.787.100,00 €	67.228	1.927	12.115.937,24 €	1 500
2012	84.035.000 €	-	67.228	1.929	-	-
2013	84.035.000 €	-	67.228	1.932	-	-
2014	84.035.000 €	-	67.228	1.932	-	-
2015	84.035.000 €	-	67.228	1.933	-	-

## Patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013. Au total, les montants investis s'élèvent à 88.622.979 € droits inclus.

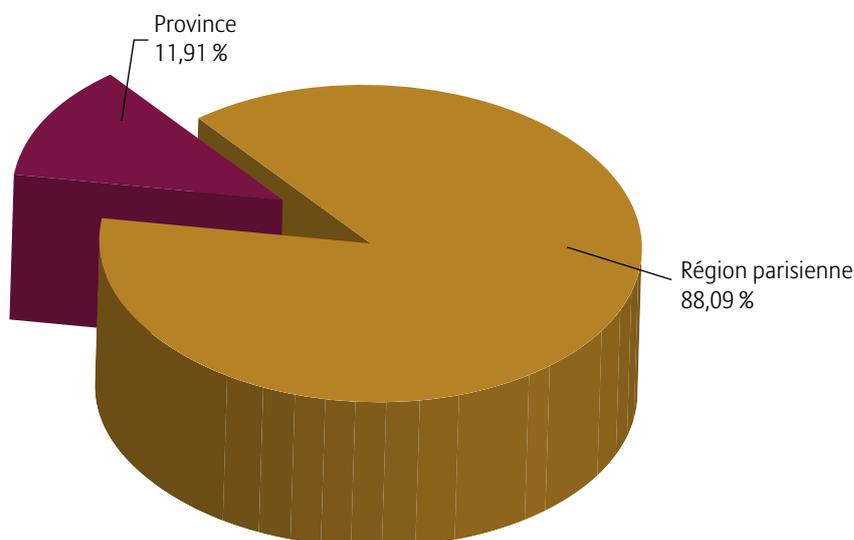
Le patrimoine est désormais totalement livré. Le premier semestre de l'exercice 2015 a en effet été marqué par la livraison des 5 derniers immeubles détenus par la SCPI et la mise en location de 117 appartements. Ces immeubles sont situés à Sèvres (92) (10 appartements), à Chaville (92) (22 appartements), à Antony (92) (36 appartements), à Guyancourt (78) (12 appartements) et à Arcueil (92) (29 appartements).

Vous trouverez dans les tableaux ci-après la liste et la description de votre patrimoine

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles pour un montant de 84.800.000 € au 31 décembre 2015. L'évaluation globale fait ressortir une baisse de 3,28 % par rapport à leur prix de revient hors frais d'acquisition (et - 4,3 % par rapport au prix frais inclus).

## Composition du patrimoine immobilier (livré ou non) (en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Région parisienne	88,09 %					
Province	11,91 %					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00 %</b>					



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2015

### Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2015

Situation de l'immeuble	Date Acquisition	Livraison prévue	Date certification attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés	Montants restants à verser	Frais acquisition (€)	Valeur expertise 2014 (€)	Valeur expertise 2015 (€)
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/07/2011	22/11/2013	28/05/2013	Habitation	1 341	8 048 580	8 048 580	0	110 133	7 500 000	8 000 000
39/41, promenade du Verger				22 appart.							
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	7/03/2014	20/12/2011	Habitation	1 818	12 088 092	12 088 092	0	5 700	11 400 000	11 550 000
7/9/11, rue du Passeur de Boulogne				30 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	23/07/2013	25/07/2013	Habitation	441	1 498 236	1 483 015	15 221	26 555	1 500 000	1 550 000
950, rue Nina Simone				6 appart.							
34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	22/03/2014	Habitation	304	1 218 548	1 218 048	500	21 888	1 180 000	1 200 000
66, allée du Tiers État				6 appart.							
95160 MONTMORENCY	12/06/2012	26/05/2014	29/07/2014	Habitation	891	4 391 545	4 391 545	0	75 312	4 450 000	4 450 000
4, rue Jean Monnet				18 appart.							
13009 MARSEILLE	19/06/2012	4/02/2014	31/05/2012	Habitation	1 308	4 704 490	4 704 490	0	67 815	4 530 000	4 250 000
Rue Victoria Marino				20 appart.							
94170 LE PERREUX <sup>S</sup> /MARNE	25/07/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	1 162	6 106 044	6 106 044	0	104 242	6 050 000	6 150 000
27, rue de la Gaîté				20 appart.							
92310 SÈVRES	10/10/2012	3/04/2015	16/01/2016	Habitation	673	4 188 050	4 188 050	0	49 630	non livré	4 200 000
Grande rue - Rue du Docteur Ledhermann				10 appart.							
92370 CHAVILLE	19/12/2012	30/01/2015	18/02/2015	Habitation	1 709	10 336 132	10 026 048	310 084	124 561	non livré	8 950 000
23, place du Marché				22 appart.							
59290 WASQUEHAL	27/12/2012	21/10/2013	07/11/2013	Habitation	1 015	3 175 792	3 175 792	0	56 038	3 200 000	3 100 000
2 à 8, rue Paul Roos				16 appart.							
92160 ANTONY	28/12/2012	5/02/2015	12/03/2015	Habitation	2 262	11 134 627	11 134 627	0	141 300	non livré	11 250 000
4, rue d'Olomouc				36 appart.							
92250 LA GARENNE COLOMBES	10/01/2013	26/11/2013	08/08/2012	Habitation	584	3 387 142	3 387 142	0	47 015	3 300 000	3 300 000
32-34, avenue de Verdun				9 appart.							
94110 ARCUEIL	22/02/2013	10/02/2015	11/02/2013	Habitation	1 715	8 656 733	8 397 032	259 701	103 892	non livré	8 250 000
11-13, avenue Jeanne d'Arc				29 appart.							
78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation	703	2 951 340	2 862 800	88 540	0	non livré	2 900 000
16, rue Jacques Prévert				12 appart.							
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	25/06/2013	24/09/2014	26/09/2014	Habitation	1 052	4 186 522	4 186 522	0	0	4 120 000	4 050 000
25, avenue du Marais				19 appart.							
77360 VAIRES <sup>S</sup> /MARNE	27/06/2013	15/10/2014	22/12/2014	Habitation	445	1 601 820	1 601 820	0	22 774	1 650 000	1 650 000
14-16, rue Jules Férry				8 appart.							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>283 appart.</b>	<b>17 424</b>	<b>87 673 693</b>	<b>86 999 647</b>	<b>674 046</b>	<b>956 855</b>	<b>48 930 000</b>	<b>84 800 000</b>

## Gestion

### Produits locatifs

La gestion locative a été consacrée, au premier semestre, à la mise en location des 109 appartements réceptionnés dans les 5 derniers immeubles livrés de la SCPI :

- En janvier, les immeubles situés à Chaville, 23 place du Marché (22 appartements) et à Guyancourt, 16 rue Jacques Prévert (12 appartements).
- En février, les immeubles situés 4 rue d'Olomouc à Antony (36 appartements) et 11/13 avenue Jeanne d'Arc à Arcueil (29 appartements).
- Début avril, l'immeuble situé à Sèvres 10 bis rue du Docteur Ledhermann (10 appartements).

La première mise en location des 291 appartements composant le patrimoine de la SCPI s'est achevée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Du fait de l'achèvement des constructions et des mises en location au fil de l'eau les produits locatifs ont progressé de 162% par rapport à 2014, pour s'établir à 2.894.272 €.

Si l'on ne tient pas compte des produits exceptionnels prélevés sur la prime d'émission et compensant les charges liées aux acquisitions, la masse des revenus progresse de près de 145 % en 2015 (de 1.182.691 € en 2014 à 2.895.637 € en 2015) et les produits financiers deviennent accessoires ainsi que détaillé ci-dessous :

En euros	2015	2014	Variation en %
REVENUS LOCATIFS	2 894 272	1 106 000	161,7%
PRODUITS FINANCIERS	1 365	76 691	-98,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2 895 637</b>	<b>1 182 691</b>	<b>144,8%</b>

La baisse des produits financiers s'explique par la forte diminution de la trésorerie placée, au fur et à mesure des versements d'acomptes aux différents stades des livraisons, et par la faible rémunération des taux.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 87,11 % en 2015 sur l'ensemble des immeubles livrés. Mais ce taux a atteint 99,09 % au 4<sup>ème</sup> trimestre, soit un remplissage très satisfaisant à l'issue de la phase de commercialisation. Le rythme de « croisière » est maintenant atteint.

Sur 291 appartements, au cours de l'exercice, outre les premières mises en location, 34 appartements ont fait l'objet d'une relocation et 7 appartements étaient vacants au 31 décembre 2015, avec 22 jours en moyenne de vacance.

Les produits exceptionnels s'élèvent à 27.332,88 €, et concernent une pénalité de retard sur la livraison de l'immeuble Terrasse à Sèvres.

### Charges (hors travaux et hors coût des impayés)

Les charges immobilières (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous) se montent à 311.277,36 € et sont principalement composées de : diverses charges non récupérables auprès des locataires pour 191.671,74 €, primes d'assurance pour 8.674,62 €, dépenses d'expertise pour 18.844 € et 92.087,00 € correspondant aux charges et aux taxes sur ordures ménagères récupérées auprès des locataires dont la contrepartie figure en produits.

Les charges d'exploitation (hors dotations aux provisions d'exploitation) d'un montant total de 503.935,36 € sont composées, outre les honoraires de gestion pour 343.819,57 €, d'honoraires pour les premières mises en location pour 119.490,64 €, de frais de contentieux et états des lieux pour 8.428,63 €, et de charges de fonctionnement destinées à couvrir les frais courants : rapport annuel, jetons de présence et publicité légale pour 18.640,16 €, commissaire aux comptes pour 13.244,40 € et cotisations diverses (ASPIM et AMF) pour 4.118,00 €.

### Travaux, impayés : provisions

La société de gestion pratiquera, 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 État 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.

Fin 2015, la provision atteint un niveau de 164.373,22 € après une dotation de 143.190,05 € et une reprise de 31.968,32 € au

titre des travaux de l'exercice, encore limités, le patrimoine étant entièrement neuf.

- 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 2015, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 3 216,36 €
- une reprise des provisions pour 488,64 €

Le niveau des impayés, plus faible que le niveau moyen observé sur le marché, reflète le caractère très récent des mises en location.

## Résultat 2015

Le bénéfice de l'exercice est en augmentation de 180 % par rapport à 2014 pour s'établir à 1.966.922,84 €.

Cette progression du résultat s'explique par la montée des revenus locatifs (2.863.800,96 €) et un taux de charges de 32%, inférieur à celui de l'année précédente (39,90 %) 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.

## 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» :

	2015		2014	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	87 509 321	1 301,68	81 662 386	1 214,71
Valeur nette des autres actifs	316 603	4,71	6 324 207	94,07
Valeur comptable	87 825 924	1 306,89	87 986 593	1 308,78
Valeur vénale hors droits hors taxes	84 800 000	1 261,38	80 238 725	1 193,53
Valeur nette des autres actifs	316 603	4,71	6 324 207	94,07
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	85 116 603	1 266,09	86 562 932	1 287,60
Droits (6,90 %)	5 851 200	87,04	5 456 233	81,16
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	12 404 700	184,52	12 548 068	186,65
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	103 372 504	1 537,64	104 567 233	1 555,41

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

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2015.

<sup>(3)</sup> 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 2015.

### 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 <sup>er</sup> 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.)
2011	0	0	0	-	-
2012	0	0	0	-	-
2013	2	0,003	87	-	100,00
2014	4	0,006	41	-	180,00
2015	0	0	54	-	-

## Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou valeur de réalisation* au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 287,60 *	1 266,09 *
Dividende versé au titre de l'année	12,00	4,50	10,50	31,65	
Dividende sur valeur de marché (en %) <sup>(1)(2)</sup>	0,8	0,3	0,7	2,46	
Report à nouveau cumulé par part au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	2,36	3,82	3,05	2,99	

<sup>(1)</sup> 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 jusqu'en 2014 et par la valeur de réalisation à partir de 2015).

<sup>(2)</sup> Non significatif en période de constitution du patrimoine immobilier

<sup>(3)</sup> Avant affectation du résultat.

## 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	1.966.922,84 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	<u>201.029,01 €</u>
Donne un résultat distribuable de	<u>2.167.951,85 €</u>

Affecté de la manière suivante :

• À titre de dividendes correspondants aux acomptes déjà versés, à concurrence de	2.127.766,20 €
• Au report à nouveau, à concurrence de	<u>40.185,65 €</u>
	<u>2.167.951,85 €</u>

Un revenu brut annuel de 31,65 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice sous la forme de deux acomptes déjà versés.

## Perspectives 2016

L'activité principale de l'année 2015, 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 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.

## Transfert du siège social

Par décision de la société de gestion, le siège social de la SCPI Allianz DomiDurable a été transféré le 21 mars 2016 au 1 Cours Michelet –

CS 30051 – 92076 Paris La Défense. Il vous est demandé de ratifier ce transfert et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le 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 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. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

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

- Le contrôle de premier niveau, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. 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.



27, rue de la Gaîté - 94170 Le Perreux-sur-Marne

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

# Comptes

## au 31 décembre 2015

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 2015

	2015		2014	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	87 673 693,96	84 800 000,00	50 406 811,92	48 930 000,00
• Immobilisations en cours			31 308 725,16	31 308 725,16
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	-164 373,22		- 53 151,49	
<b>TOTAL I</b>	<b>87 509 320,74</b>	<b>84 800 000,00</b>	<b>81 662 385,59</b>	<b>80 238 725,16</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	32 650,48	32 650,48	6 138,81	6 138,81
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	44 509,05	44 509,05	32 228,09	32 228,09
• Autres créances	-4 216,75	-4 216,75	26 854,56	26 854,56
• Provisions pour dépréciation des créances	-3 676,36	-3 676,36	- 948,64	- 948,64
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme	-	-	3 003 747,00	3 003 747,00
• Autres disponibilités	2 362 792,56	2 362 792,56	4 614 670,23	4 614 670,23
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-294 345,40	-294 345,40	- 155 710,00	- 155 710,00
• Dettes d'exploitation	-1 003 652,86	-1 003 652,86	- 938 616,84	- 938 616,84
• Dettes diverses	-817 457,42	-817 457,42	- 264 156,53	- 264 156,53
<b>TOTAL II</b>	<b>316 603,30</b>	<b>316 603,30</b>	<b>6 324 206,68</b>	<b>6 324 206,68</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>87 825 924,04</b>		<b>87 986 592,27</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>85 116 603,30</b>		<b>86 562 931,84</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	84 035 000,00			84 035 000,00
Capital en cours de souscription				-
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission	-13 001 536,74		175,13	-13 001 361,61
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
<b>FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	205 056,06	-4 027,05		201 029,01
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	701 866,95	-701 866,95	1 966 922,84	1 966 922,84
Acomptes sur distribution	-705 894,00	705 894,00	-2 127 766,20	-2 127 766,20
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>87 986 592,27</b>	<b>-</b>	<b>-160 668,23</b>	<b>87 825 924,04</b>

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2015

### Produits

Produits	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		2 894 272,13		1 106 000,51
• Loyers	2 863 800,96		1 091 016,48	
• Charges facturées	30 471,17		14 984,03	
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		32 584,44		4 136,40
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
• Provisions pour créances douteuses	488,64		880,60	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	31 968,32		3 220,19	
<b>Autres produits</b>	127,48		35,61	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		1 364,91		76 690,58
<b>Produits financiers</b>	1 364,91		76 690,58	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		27 332,88		2 730,24
<b>Produits exceptionnels</b>	27 332,88		2 730,24	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		2 955 554,36		1 189 557,73
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 955 554,36</b>		<b>1 189 557,73</b>

### Charges

Charges	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		338 464,88		151 945,82
Charges ayant leur contrepartie en produits	92 087,00		28 906,00	
Travaux d'entretien	27 187,52		3 220,19	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	219 190,36		119 819,63	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		650 341,77		333 014,69
Diverses charges d'exploitation	471 738,84		248 189,88	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	3 216,36		733,64	
• Provisions pour travaux	143 190,05		55 000,46	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations				
Autres charges	32 196,52		29 090,71	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		-		-
Charges financières diverses				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		-175,13		2 730,27
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital	-175,13		2 730,27	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		988 631,52		487 690,78
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		1 966 922,84		701 866,95
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 955 554,36</b>		<b>1 189 557,73</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices

(en euros, hors taxes)

	2011		2012		2013		2014		2015	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes		0,00 %	0,00	0,00 %	0,41	8,12 %	16,23	92,25 %	42,60	98,90 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,91	100,00 %	15,75	100,00 %	4,62	91,88 %	1,14	6,48 %	0,02	0,05 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,22	1,27 %	0,46	1,06 %
<b>TOTAL revenus</b>	<b>6,91</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,75</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,02</b>	<b>100,00 %</b>	<b>17,59</b>	<b>100,00 %</b>	<b>43,07</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,83	11,96 %	1,88	11,95 %	0,60	11,96 %	2,08	11,85 %	5,11	11,87 %
Autres frais de gestion	0,63	9,16 %	0,50	3,16 %	0,53	10,64 %	2,04	11,59 %	2,38	5,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,05	0,27 %	0,40	0,94 %
Charges locatives non récupérables		0,00 %	0,00	0,00 %	0,13	2,52 %	2,21	12,57 %	4,63	10,75 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>1,46</b>	<b>21,12 %</b>	<b>2,38</b>	<b>15,11 %</b>	<b>1,26</b>	<b>25,13 %</b>	<b>6,38</b>	<b>36,29 %</b>	<b>12,53</b>	<b>29,09 %</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Produits exceptionnels	180,71	2 613,47 %	10,11	64,20 %	2,54	50,60 %	0,04	0,23 %	0,41	0,94 %
Charges exceptionnelles	180,22	2 606,37 %	10,02	63,63 %	2,54	50,60 %	0,04	0,23 %	0,00	-0,01 %
Charges financières		0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux		0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,41 %	0,77	4,38 %	1,65	3,84 %
- autres		0,00 %	0,00	0,00 %	0,02	0,32 %	0,00	-0,01 %	0,04	0,09 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 0,49</b>	<b>- 7,10 %</b>	<b>- 0,09</b>	<b>- 0,57 %</b>	<b>0,04</b>	<b>0,73 %</b>	<b>0,77</b>	<b>4,37 %</b>	<b>1,29</b>	<b>2,99 %</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>0,97</b>	<b>14,02 %</b>	<b>2,29</b>	<b>14,53 %</b>	<b>1,30</b>	<b>25,86 %</b>	<b>7,15</b>	<b>40,66 %</b>	<b>13,82</b>	<b>32,08 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>5,95</b>	<b>85,98 %</b>	<b>13,46</b>	<b>85,47 %</b>	<b>3,72</b>	<b>74,14 %</b>	<b>10,44</b>	<b>59,34 %</b>	<b>29,26</b>	<b>67,92 %</b>
Variation report à nouveau	- 0,05	- 0,79 %	1,46	9,28 %	- 0,78	- 15,43 %	- 0,06	- 0,34 %	- 2,39	- 5,55 %
Variation autres réserves (éventuellement)			-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	6,00	86,77 %	12,00	76,18 %	4,50	89,58 %	10,50	59,68 %	31,65	73,48 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4,08	59,01 %	7,32	46,47 %	2,70	53,75 %	5,43	30,86 %	31,65	73,48 %

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015

	2015		2014	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	87 673 693,96	84 800 000,00	50 406 811,92	48 930 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>87 673 693,96</b>	<b>84 800 000,00</b>	<b>50 406 811,92</b>	<b>48 930 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	0,00	0,00	31 308 725,16	non livrées
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31 308 725,16</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>87 673 693,96</b>	<b>84 800 000,00</b>	<b>81 715 537,08</b>	<b>48 930 000,00</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/14	Durant l'année 2015	Total au 31/12/15
<b>Fonds collectés</b>	84 035 000		84 035 000
Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	205 056	-4 027	201 029
- Prélèvement sur prime d'émission	- 13 001 537	175	-13 001 362
- Achat d'immeubles	- 87 668 680		-87 668 680
- Travaux immobilisés	0	5 014	5 014
- Divers	0		0
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>321 939</b>	<b>1 162</b>	<b>323 101</b>

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<sup>er</sup> 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	2015		2014	
<b>Valeur nette comptable</b>		87 673 693,96		81 715 537,08
Coût historique	87 673 693,96		50 406 811,92	
Construction en cours			31 308 725,16	
Valeur actuelle (selon les expertises)		<b>84 800 000,00</b>		<b>48 930 000,00</b>

La provision pour grosses réparations s'élève, au 31 décembre 2015, à 164 373,22 €. La dotation annuelle est calculée sur la base des 5 % des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitations	2015		2014	
<b>Immobilisations financières</b>		32 650,48		6 138,81
Fonds de Roulement Syndics	32 650,48		6 138,81	

Créances	2015		2014	
Locataires		44 509,05		32 228,09
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-3 676,36		- 948,64
<b>Autres créances</b>		-4 216,75		26 854,56
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	0,00		0,00	
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	-4 216,75		26 854,56	

Valeurs de Placements et disponibilités	2015		2014	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				3 003 747,00
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 362 792,56		4 614 670,23

Dettes	2015		2014	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		294 345,40		155 710,00
<b>Dettes d'exploitation</b>		1 003 652,86		938 616,84
• Fournisseurs à payer			744,59	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	674 046,43		782 466,57	
• Fournisseurs factures non parvenues	331 781,61		162 522,76	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-2 175,18		- 7 117,08	
<b>Dettes diverses</b>		817 457,42		264 156,53
• Dividendes au 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	808 523,70		261 651,87	
• Dividendes à régulariser : rejetés, succession...	8 933,72		2 504,66	

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variations des Capitaux propres	2015		2014	
<b>Capital</b>		84 035 000,00		84 035 000,00
<b>Primes d'émission</b>		16 752 100,00		16 752 100,00
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>				
• Commissions de souscriptions		- 12 005 803,81		- 12 005 803,81
• Frais d'acquisition		-956 496,49		- 956 671,62
• Frais de publicité légale		- 39 061,34		- 39 061,34
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		0,00		0,00
<b>Report à nouveau</b>		201 029,01		205 056,06
Résultat de l'exercice		1 966 922,84		701 866,95
Acompte sur dividendes		-2 127 766,20		- 705 894,00
	<b>Total</b>	<b>87 825 924,01</b>	<b>Total</b>	<b>87 986 592,24</b>

# Compte de résultat

## Produits

Produits de l'activité immobilière	2015		2014	
<b>Loyers</b>		2 863 800,96		1 091 016,48
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		30 471,17		14 984,03
• Refacturation taxes ordures ménagères	30 471,17		14 984,03	
<b>Reprises de provisions pour créances douteuses</b>		488,64		880,60
<b>Reprises de provisions pour grosses réparations</b>		31 968,32		3 220,19
<b>Autres produits</b>		127,48		35,61
• Ajustements des comptes	127,48		35,61	
<b>Produits financiers</b>		1 364,91		76 690,58
<b>Produits exceptionnels</b>		27 332,88		2 730,24
• Transfert de charges				
• Frais d'acquisitions (correspond aux charges exceptionnelles)	-175,13		2 730,24	
• Pénalité de retard sur livraison immeuble de Sèvres	27508,01			
	<b>Total</b>	<b>2 955 554,36</b>	<b>Total</b>	<b>1 189 557,73</b>

## Charges

Charges immobilières	2015		2014	
Impôts et charges refacturés aux locataires		92 087,00		28 906,00
Travaux d'entretien		27 187,52		3 220,19
Assurances non récupérables		8 674,62		9 481,02
Charges non récupérables du patrimoine locatif		191 671,74		84 578,61
Honoraires d'expertises		18 844,00		25 760,00
	<b>Total</b>	<b>338 464,88</b>	<b>Total</b>	<b>151 945,82</b>

Charges d'exploitation de la Société	2015		2014	
• Rémunération de la Société de Gestion		227 311,78		95 215,38
• Rémunération des gérants extérieurs		116 507,79		44 928,11
• Frais contentieux		8 428,63		390,21
• Honoraires de location + état des lieux		119 490,64		107 656,18
	<b>Total</b>	<b>471 738,84</b>	<b>Total</b>	<b>248 189,88</b>

• Provisions pour créances douteuses		3 216,36		733,64
• Provisions pour grosses réparations		143 190,05		55 000,46
<b>Autres charges</b>				
• Honoraires divers		7 416,13		5 234,60
• Honoraires des commissaires aux comptes		13 244,40		9 642,00
• Rapports annuels, publicité légale		7 044,44		9 833,89
• Cotisations diverses		4 118,00		4 193,00
• Frais bancaires		286,32		174,80
• Ajustement des comptes		87,23		12,42
• Pertes sur créances irrécouvrables		0,00		0,00
	<b>Total</b>	<b>32 196,52</b>	<b>Total</b>	<b>29 090,71</b>

Charges exceptionnelles	2015		2014	
Frais et droits d'enregistrement		-175,13		2 730,27
	<b>Total</b>	<b>-175,13</b>	<b>Total</b>	<b>2 730,27</b>

## Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2015

	Effectif moyen	Rémunération totale	Rémunération fixe	Rémunération variable
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	33	2 044 272 €	1 782 168 €	262 104 €
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 <sup>(1)</sup>	7	959 576 €	801 133 €	158 443 €

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

## Engagements hors bilan

Fin 2015, il restait 674.046 € à verser aux promoteurs après livraison de la totalité du patrimoine, aux titres des engagements pris lors des acquisitions en VEFA.

# 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 2015.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

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

L'année 2015 a été consacrée à la commercialisation de cinq derniers immeubles du patrimoine livrés au 1er semestre 2015. Nous observons que l'effort de mise en location du parc immobilier aboutit à un taux d'occupation financier au dernier trimestre 2015 de 99,09 %.

La société de gestion a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces documents.

Nous notons que les résultats de 2015 ont augmenté du fait d'une part de la progression significative des loyers qui ont remplacé les revenus de la trésorerie placée et d'autre part d'un taux de chargement encore limité et en baisse à comparer à 2014.

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

La société de gestion nous a informés qu'aucune nouvelle convention visée par les dispositions de l'article L. 212-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

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

Fait à Paris, le 29 mars 2016

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 2015 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 IMMOBILIER 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 7 avril 2016  
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 2015 s'est élevée à 227.311,78 €.

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 7 avril 2016  
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 2015 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1.966.922,84 €.

## 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 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	1.966.922,84 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	201.029,01 €
Donne un résultat distribuable de	2.167.951,85 €

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	2.127.766,20 €
Et au report à nouveau à concurrence de	40.185,65 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1306,39 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.266,09 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.537,64 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, ratifie le transfert du siège social de la SCPI, du 87 rue de Richelieu – 75002 Paris au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense, décidé par la société de gestion le 21 mars 2016 et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Huitième résolution

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



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](http://www.immovalor.fr)

Allianz 