

# Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2017

*immo*valor   
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 84.035.000 €

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

529 267 221 RCS Nanterre

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



## 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](http://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 :*

Monsieur Christian BOUTHIE

### *Membres :*

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Bernard BIRGAND

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie José DUTEURTRE

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Georges PUIPIER

Allianz Vie

représentée par Monsieur Christian CUTAYA

## 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

# 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, 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 €/m<sup>2</sup> à Paris et atteint une moyenne en France de 3.500 €/m<sup>2</sup>. L'effet TGV a profité à des villes comme Bordeaux avec une hausse de 12 % (3.590 €/m<sup>2</sup>). Bordeaux se place désormais devant Nantes, Lyon ou Nice. A noter des villes en recul comme Toulon, Le Havre ou Saint-Etienne.

Comme conséquence de cette situation, il faut plus de 430 000 € pour acheter un 50 m<sup>2</sup> à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m<sup>2</sup>. 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.



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

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

- Légère baisse du taux d'occupation financier de 98,65 % en 2016 à 97,68 % en 2017.
- Augmentation de la valeur d'expertise de +1,08 %.
- Maintien du dividende annuel à 36 €.

## 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.

Rappel :

<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>	1 962

## 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

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	84.035.000	-	67 228	1 932	-	-
2014	84.035.000	-	67 228	1 932	-	-
2015	84.035.000	-	67 228	1 932	-	-
2016	84.035.000	-	67 228	1 942	-	-
2017	84.035.000	-	67 228	1 962	-	-

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2017

### Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 88.629.440 € frais et droits inclus.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles pour un montant de 87.190.000 € au 31 décembre 2017. L'évaluation globale fait ressortir une baisse de 0,55 % par rapport à leur prix de revient hors frais d'acquisition (et -1,62 % par rapport au prix d'acquisition frais inclus). Elle est en progression d'une année sur l'autre (+ 1,08 % par rapport à 2016).

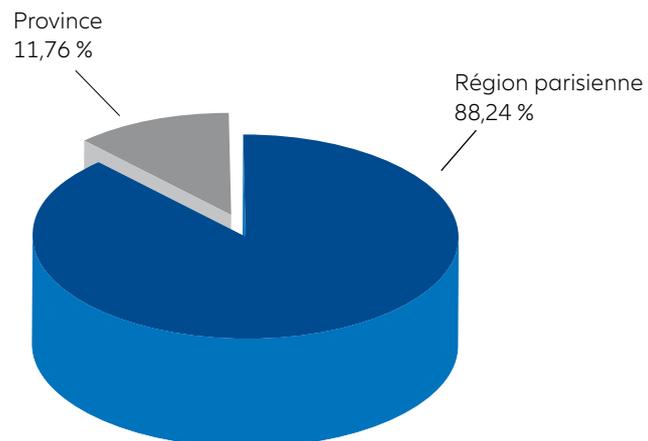
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Montant versés (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)
39/41 promenade du Verger	28/07/2011	15/11/2013	28/05/2013	Habitation	1 341	8 048 580	8 048 580		110 133		
<b>92130 ISSY LES MOULINEAUX</b>				22 appart.							
7/9/10 rue du Passeur de Boulogne	22/12/2011	07/03/2014	20/12/2011	Habitation	1 818	12 088 092	12 088 092		5 700		
<b>92130 ISSY LES MOULINEAUX</b>				30 appart.							
950 rue Nina Simone	31/05/2012	29/09/2013	25/07/2013	Habitation	441	1 498 236	1 497 998	238	26 555		
<b>34000 MONTPELLIER</b>				6 appart.							
66 Allée du Tiers Etat	31/05/2012	20/12/2013	22/03/2014	Habitation	305	1 218 548	1 218 048	500	21 888		
<b>34000 MONTPELLIER</b>				6 appart.							
4 rue Jean Monnet	12/06/2012	26/05/2014	29/07/2014	Habitation	891	4 391 545	4 391 545		75 312		
<b>95160 MONTMORENCY</b>				18 appart.							
98 avenue de la Jarre	19/06/2012	04/02/2014	31/05/2012	Habitation	1 308	4 704 490	4 704 490		64 984		
<b>13009 MARSEILLE</b>				20 appart.							
27 rue de la Gaîté	25/07/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	1 162	6 106 044	6 106 044		104 242		
<b>94170 LE PERREUX SUR MARNE</b>				20 appart.							
10 bis Rue du Docteur Ledhermann	10/10/2012	07/04/2015	16/01/2016	Habitation	673	4 188 050	4 188 050		49 630		
<b>92310 SEVRES</b>				10 appart.							
23 place du Marché	19/12/2012	30/01/25015	18/02/2015	Habitation	1 709	10 336 132	10 336 132		124 561		
<b>92370 CHAVILLE</b>				22 appart.							
2 à 8 rue Paul Roos	27/12/2012	21/10/2013	07/11/2013	Habitation	1 015	3 178 192	3 178 192		56 038		
<b>59290 WASQUEHAL</b>				16 appart.							
1 - 3 avenue du Docteur Ténine	28/12/2012	05/02/2015	12/03/2015	Habitation	2 262	11 134 627	11 134 627		141 361		
<b>92160 ANTONY</b>				36 appart.							
32-34 avenue de Verdun	10/01/2013	26/11/013	08/08/2012	Habitation	584	3 387 142	3 387 142		47 015		
<b>92250 LA GARENNE COLOMBES</b>				9 appart.							
50 avenue Laplace	22/02/2013	10/02/2015	11/02/2013	Habitation	1 716	8 656 733	8 656 733		103 892		
<b>94110 ARCUEIL</b>				29 appart.							
Boulevard du Château	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation	704	2 951 340	2 951 340				
<b>78280 GUYANCOURT</b>				12 appart.							
25 avenue du Marais	25/06/2013	24/09/2014	26/09/2014	Habitation	1 052	4 186 522	4 186 522				
<b>95130 FRANCONVILLE LA GARENNE</b>				19 appart.							
14-16 rue Jules Férry	27/06/2013	15/10/2014	22/12/2014	Habitation	445	1 601 820	1 601 820	738	22 774		
<b>77360 VAIRES SUR MARNE</b>				8 appart.							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>283 appart.</b>	<b>17 427</b>	<b>87 676 093</b>	<b>87 675 355</b>	<b>738</b>	<b>954 085</b>	<b>86 250 000</b>	<b>87 190 000</b>

## Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région parisienne	88,24%
Province	11,76%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



14/16, rue Jules Ferry - Vaires-sur-Marne  
Allianz DomiDurable

## Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière.

A périmètre comparable, les produits immobiliers perçus, d'un montant de 3.437.583,36 €, sont légèrement en baisse (-1,30%) par rapport à 2016 (3.482.927,31 €), et un taux d'occupation financier qui est passé de 98,65 % en 2016 à 97,68 % en 2017. D'un niveau de 98,18 % au premier trimestre, il a progressivement diminué au cours des trois trimestres suivants, passant de 97,75 % au second trimestre, 97,47 % au troisième trimestre pour finir à 97,30 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2017, sur 291 appartements, 67 (23 %) ont subi un départ et 70 ont fait l'objet d'une relocation au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 24,1 % à comparer à un taux de 17,9 % en 2016. Ce taux moyen est dépassé à Montpellier (3 relocations sur 6 appartements), à Montmorency (6 relocations sur 18 appartements), à Chaville (11 relocations sur 30 appartements), à Wasquehal (6 relocations sur 16 appartements), à La Garenne Colombes (4 relocations sur 9 appartements), à Guyancourt (5 relocations sur 12 appartements) et à Vaires sur Marne (2 relocations sur 8 appartements).

6 appartements (388 m<sup>2</sup>) étaient vacants au 31 décembre 2017 : 2 à Marseille, 1 à Antony, 1 à Chaville, 2 à Arcueil et 1 à Franconville.

Les loyers en relocation sont en baisse de 0,78 % par rapport aux loyers de sortie, soit 16,10 €/m<sup>2</sup> pour les loyers entrants et 16,22 €/m<sup>2</sup> 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.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers perçus, d'un montant de 3.437.583,36 €, sont légèrement en baisse (-1,30 %) par rapport à 2016 (3.482.927,31 €).

### Charges immobilières

A périmètre comparable (hors dotation aux provisions pour grosses réparations de 2016), les charges immobilières augmentent de 24,75 % à 570.718,07 € en 2017 contre 457.490,51 € en 2016 (comptes « proforma »), excluant la dotation pour gros travaux de 171.164,84 €. Il s'agit essentiellement :

- des hausses concernant :

\* les impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 314.462,00 € en 2017 (225.708,00 € en 2016) avec la montée en charge des taxes foncières,

### 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 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 304.776,61 € 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 31.161,45 €).

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.

\* les travaux d'entretien des immeubles pour 92.966,93 € en 2017 (31.161,45 € en 2016),  
- compensées en partie par une baisse des charges non récupérables du patrimoine locatif 149.277,49 € en 2017 (186.867,18 € en 2016).

Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Plan comptable, l'absence de dotation aux provisions pour gros entretien entraîne une baisse de 171.564,84 € par rapport à 2016.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 2.866.865,29 € contre 3.025.436,80 € au 31/12/2016, à périmètre comparable («proforma»), en baisse de 5,24%.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 8.878,35 € 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 59.432,91 €, (19.801,59 € en 2016)  
- une reprise de provision pour 8.741,66 €, (2.340,40 € en 2016)  
- un passage en perte de créances pour 164,45 € (64,07 € en 2016)  
Soit une dotation nette de 50.691,25 € et un coût annuel global des impayés de 50.855,70 € soit 1,50 % des loyers (coût 2016 : 17.525,26 € soit 0,51% des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 71.828,80 € (21.137,55 € 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 ont augmenté de 7,95 %, passant de 480.932,15 € en 2016 à 519.160,67 € en 2017. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (401.900,14 €), les frais de relocation et état des lieux (51.851,92 €), les honoraires des commissaires aux comptes (16.848,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (15.518,95 €), les frais de contentieux (29.403,41 €) et des cotisations diverses (2.908,74 €). Leur augmentation est due essentiellement aux frais de contentieux et aux honoraires de relocation.

La perte d'exploitation de 569.715,23 € est en hausse de +14,32 % par rapport à - 498.351,58 € en 2016. Il est cependant rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation

## Résultat 2017

Le résultat s'établit à 2.296.985,61 € au 31/12/2017, en baisse de 9,10 %, à périmètre comparable, par rapport à 2016, cette baisse s'expliquant par la hausse des charges tant immobilières que d'exploitation.

Pour le calcul de la capacité de distribution de votre SCPI il convient d'ajouter le montant de reprise de l'ancienne provision pour grosses réparations de 304.776,61 €, imputée au report à nouveau sans passer par le compte de résultat.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	2.296.985,61 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	6.595,41 €
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	304.776,61 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 2.608.357,63 €

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	2.420.208,00 €
• Au report à nouveau à concurrence de	188.149,63 €
	<hr/> 2.608.357,63 €

Un revenu brut annuel de 36,00 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice.

## 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.

## 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 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.

## 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 <sup>(1)</sup>	87 676 094	1 304,16	87 371 317	1 299,63
Valeur nette des autres actifs	300 554	4,47	423 776	6,30
Valeur comptable	87 976 648	1 308,63	87 795 093	1 305,93
Valeur vénale hors droits hors taxes	87 190 000	1 296,93	86 250 000	1 282,95
Valeur nette des autres actifs	300 554	4,47	423 776	6,30
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	87 490 554	1 301,40	86 673 776	1 289,25
Droits	6 016 110	89,49	5 951 250	88,52
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	12 750 909	189,67	12 630 685	187,88
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	106 257 573	1 580,56	105 255 711	1 565,65

<sup>(1)</sup> La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

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

<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 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 », 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.

## 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. 98 parts ont été échangées sur le marché secondaire de la SCPI.

## 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 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	2	0,003	87	-	100
2014	4	0,006	41	-	180
2015	0	0,00	54	-	-
2016	123	0,183	7	-	5872
2017	98	0,146	35	-	5010

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 euros)	1 500,00	1 287,60 *	1 266,09 *	1 289,25 *	1 301,40 *
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	10,50	31,65	36,00	36,00**	-
Dividende sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	0,7	2,46	2,84	2,79	-
Report à nouveau cumulé par part (en euros) <sup>(2)</sup>	3,05	2,99	0,60	3,49	-

<sup>(1)</sup> Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription 2014 puis par la valeur de réalisation à partir de 2015.

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

<sup>(\*\*)</sup> Sur le dividende de 36 € une partie, soit 1,83 € par part, est prélevée sur le report à nouveau. Ce montant est à rapprocher de la reprise de provision pour gros entretien de 4,53 € par part imputée au report à nouveau.

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
<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 avant distribution 2017)	40 186	271 186	311 372
- Prélèvement sur prime d'émission	12 998 602		12 998 602
- Achat d'immeubles	-87 668 680		-87 668 680
- Travaux immobilisés	-7 414		-7 414
- Divers			
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>26 149 794</b>	<b>271 186</b>	<b>26 420 980</b>

## 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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	0,41	8,12%	16,23	92,25%	42,60	98,90%	51,04	98,52%	50,41	98,59%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,62	91,88%	1,14	6,48%	0,02	0,05%				
Produits divers			0,22	1,27%	0,46	1,06%	0,77	1,48%	0,72	1,41%
<b>TOTAL revenus</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>51,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>51,14</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,60	11,96%	2,08	11,85%	5,11	11,87%	6,12	11,82%	5,98	11,69%
Autres frais de gestion	0,53	10,64%	2,04	11,59%	2,38	5,53%	1,03	1,99%	1,74	3,41%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,05	0,27%	0,40	0,94%	0,46	0,89%	1,38	2,70%
Charges locatives non récupérées	0,13	2,52%	2,21	12,57%	4,63	10,75%	6,34	12,24%	7,11	13,90%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>13,96</b>	<b>26,94%</b>	<b>16,21</b>	<b>31,70%</b>
Produits exceptionnels	2,54	50,60%	0,04	0,23%	0,41	0,94%	-0,04	-0,08%		
Charges exceptionnelles	2,54	50,60%	0,04	0,23%		-0,01%	-0,04	-0,08%		
Charges financières										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	0,02	0,41%	0,77	4,38%	1,65	3,84%	2,09	4,03%		
- autres	0,02	0,32%	-0,01	-0,01%	0,04	0,09%	0,26	0,50%	0,75	1,47%
<b>Sous-total charges internes</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>2,35</b>	<b>4,53%</b>	<b>0,76</b>	<b>1,48%</b>
<b>TOTAL charges</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>16,31</b>	<b>31,48%</b>	<b>16,97</b>	<b>33,18%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>35,50</b>	<b>68,52%</b>	<b>34,17</b>	<b>66,82%</b>
Variation report à nouveau <sup>(3)</sup>	-0,78	-15,43%	-0,06	-0,34%	-2,39	-5,55%	-0,50	-0,96%	2,70	5,28%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4,50	89,58%	10,50	59,68%	31,65	73,48%	36,00	69,49%	36,00	70,40%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,70	53,75%	5,43	30,86%	31,65	73,48%	36,00	69,49%	36,00	70,40%

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

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

<sup>(3)</sup> 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.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

**ÉTAT DU PATRIMOINE  
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
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	87 676 093,96	87 190 000,00	87 676 093,96	87 676 093,96	86 250 000,00
• 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	-	-	-304 776,61	*	-
<b>TOTAL</b>	<b>87 676 093,96</b>	<b>87 190 000,00</b>	<b>87 371 317,35</b>	<b>87 676 093,96</b>	<b>86 250 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	38 561,94	38 561,94	33 773,70	33 773,70	33 773,70
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	108 955,01	108 955,01	67 813,36	67 813,36	67 813,36
• Autres créances	105 304,41	105 304,41	131 851,67	131 851,67	131 851,67
• Provisions pour dépréciation des créances	-71 828,80	-71 828,80	-21 137,55	-21 137,55	-21 137,55
Valeurs de placement et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	1 634 377,79	1 634 377,79	1 631 753,08	1 631 753,08	1 631 753,08
<b>TOTAL</b>	<b>1 815 370,35</b>	<b>1 815 370,35</b>	<b>1 844 054,26</b>	<b>1 844 054,26</b>	<b>1 844 054,26</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Dettes					
• Dettes financières	-291 649,40	-291 649,40	-290 827,00	-290 827,00	-290 827,00
• Dettes d'exploitation	-579 453,05	-579 453,05	-505 498,59	-505 498,59	-505 498,59
• Dettes diverses	-640 701,41	-640 701,41	-623 952,71	-623 952,71	-623 952,71
<b>TOTAL</b>	<b>-1 511 803,86</b>	<b>-1 511 803,86</b>	<b>-1 420 278,30</b>	<b>-1 420 278,30</b>	<b>-1 420 278,30</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>					
• Produits constatés d'avance	-3 012,92	-3 012,92			
<b>TOTAL</b>	<b>-3 012,92</b>	<b>-3 012,92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>87 976 647,53</b>		<b>87 795 093,31</b>	<b>88 099 869,92</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>87 490 553,57</b>			<b>86 673 775,96</b>

\* Contrepartie augmentation Report à nouveau

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> 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
<b>CAPITAL</b>					
Capital souscrit	84 035 000,00	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			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-12 998 602,10	-12 998 602,10			-12 998 602,10
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>					
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>					
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION BONI LIQUIDATION ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE</b>					
<b>RÉSERVES</b>					
REPORT A NOUVEAU	40 185,65	40 185,65	-33 590,24		6 595,41
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	164 373,22			304 776,61	304 776,61
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>					
Résultat de l'exercice	2 527 021,15	2 386 617,76	-2 386 617,76	2 296 985,61	2 296 985,61
Acomptes sur distribution	-2 420 208,00	-2 420 208,00	2 420 208,00	-2 420 208,00	-2 420 208,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>88 099 869,92</b>	<b>87 795 093,31</b>	<b>-</b>	<b>181 554,22</b>	<b>87 976 647,53</b>

## Engagement hors-bilan

Fin 2017, il restait 738 € à verser aux promoteurs après livraison de la totalité du patrimoine, aux titres des engagements pris lors des acquisitions en VEFA.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Loyers	3 389 167,93	3 431 296,89	3 431 296,89
. Produits ayant leur contrepartie en charges	48 415,43	51 630,42	51 630,42
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux		31 161,45	
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>3 437 583,36</b>	<b>3 514 088,76</b>	<b>3 482 927,31</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>			
. Charges ayant leur contrepartie en produits			
. Impôts et taxes non récupérés	314 462,00	225 708,00	225 708,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	92 966,93	31 161,45	31 161,45
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux		171 564,84	
. Autres charges immobilières	163 289,14	200 621,06	200 621,06
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>570 718,07</b>	<b>629 055,35</b>	<b>457 490,51</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>2 866 865,29</b>	<b>2 885 033,41</b>	<b>3 025 436,80</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
. Autres produits	136,69	41,76	41,76
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Reprises de provisions pour créances douteuses	8 741,66	2 340,40	2 340,40
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>8 878,35</b>	<b>2 382,16</b>	<b>2 382,16</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
. Honoraires de la société de gestion	401 900,14	411 755,64	411 755,64
. Diverses charges d'exploitation	81 255,33	42 611,93	42 611,93
. Dotation provisions pour créances douteuses	59 432,91	19 801,59	19 801,59
. Autres charges	36 005,20	26 564,58	26 564,58
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>578 593,58</b>	<b>500 733,74</b>	<b>500 733,74</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-569 715,23</b>	<b>-498 351,58</b>	<b>-498 351,58</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
. Autres produits financiers			
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
. Autres charges financières			
<b>TOTAL II : Charges financières</b>			
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges		-2 759,51	-2 759,51
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>		<b>-2 759,51</b>	<b>-2 759,51</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
. Charges exceptionnelles	164,45	-2 695,44	-2 695,44
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>164,45</b>	<b>-2 695,44</b>	<b>-2 695,44</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-164,45</b>	<b>-64,07</b>	<b>-64,07</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 296 985,61</b>	<b>2 386 617,76</b>	<b>2 527 021,15</b>

## 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	
<b>Valeur nette comptable</b>		87 676 093,96		87 676 093,96
Coût historique	87 676 093,96		87 676 093,96	
Construction en cours				
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		87 190 000,00		86 250 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	87 668 680,36			87 668 680,36
Aménagements	7 413,60			7 413,60
<b>TOTAUX</b>	<b>87 676 093,96</b>			<b>87 676 093,96</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
<b>Immobilisations financières</b>		38 561,94		33 773,70
Fonds de Roulement Syndics	38 561,94		33 773,70	

Créances	2017		2016	
Locataires	108 955,01			67 813,36
Provisions pour dépréciations des créances locatives	-71 828,80			-21 137,55
<b>Autres créances</b>		105 304,41		131 851,67
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	105 304,41		131 851,67	
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	21 137,55	59 432,91	8 741,66	71 828,80
<b>TOTAUX</b>	<b>21 137,55</b>	<b>59 432,91</b>	<b>8 741,66</b>	<b>71 828,80</b>

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		1 634 377,79		1 631 753,08

Dettes	2017		2016	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		291 649,40		290 827,00
<b>Dettes d'exploitation</b>		579 453,05		505 498,59
• Fournisseurs à payer	32 446,00		500,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	738,40		102 287,60	
• Fournisseurs factures non parvenues	465 360,67		396 425,52	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	63 499,27		8 677,75	
• Comptes de sinistre à régulariser	17 408,71		-2 392,28	
<b>Dettes diverses</b>		640 701,41		623 952,71
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	600 021,00		600 043,80	
• Dividendes à régulariser	40 680,41		23 908,91	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
Produits constatés d'avance		3 012,92		

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2017

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	87 676 093,96	87 190 000,00	87 673 693,96	86 250 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>87 676 093,96</b>	<b>87 190 000,00</b>	<b>87 673 693,96</b>	<b>86 250 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>87 676 093,96</b>	<b>87 190 000,00</b>	<b>87 673 693,96</b>	<b>86 250 000,00</b>

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

Variation des Capitaux propres	2017		2016	
Capital		84 035 000,00		84 035 000,00
Prime d'émission		16 752 100,00		16 752 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-12 005 803,81		-12 005 803,81
• Frais d'acquisition		-953 736,49		-953 736,49
• Frais de publicité légale		-39 061,80		-39 061,80
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		311 372,02		40 185,65
Résultat de l'exercice		2 296 985,61		2 386 617,76
Acompte sur dividendes		-2 420 208,00		-2 420 208,00
	<b>Total</b>	<b>87 976 647,53</b>	<b>Total</b>	<b>87 795 093,31</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		3 389 167,93		3 431 296,89	3 431 296,89
Produits ayant leur contrepartie en charges		48 415,43		51 630,42	51 630,42
• Refacturation taxes ordures ménagères	48 415,43		51 630,42		
Reprise de provisions pour grosses réparations				31 161,45	
	<b>TOTAL</b>	<b>3 437 583,36</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 514 088,76</b>	<b>3 482 927,31</b>

Charges immobilières	2017		2016		2016 Proforma
Impôts et charges refacturés aux locataires		314 462,00		225 708,00	225 708,00
Travaux entretien des immeubles		92 966,93		31 161,45	31 161,45
Provision pour travaux d'entretien				171 564,84	
Assurances non récupérables		5 511,65		5 449,88	5 449,88
Charges non récupérables du patrimoine locatif		149 277,49		186 867,18	186 867,18
Honoraires d'expertises		8 500,00		8 304,00	8 304,00
	<b>TOTAL</b>	<b>570 718,07</b>	<b>TOTAL</b>	<b>629 055,35</b>	<b>457 490,51</b>

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		136,69		41,76
Reprise des provisions pour créances douteuses		8 741,66		2 340,40
	<b>TOTAL</b>	<b>8 878,35</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 382,16</b>

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		256 692,94		288 620,50
- Rémunération des gérants extérieurs		145 207,20		123 135,14
- Frais contentieux		29 403,41		8 801,29
- Honoraires de location + état des lieux		51 851,92		33 810,64
- Provisions pour créances douteuses		59 432,91		19 801,59
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>36 005,20</b>		<b>26 564,58</b>
- Honoraires divers	146,40		413,13	
- Honoraires des commissaires aux comptes	16 848,00		13 284,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	15 518,95		9 578,27	
- Cotisations diverses	2 908,74		2 995,17	
- Frais bancaires	174,00		174,00	
- Ajustement des comptes	409,11		120,01	
	<b>TOTAL</b>	<b>578 593,58</b>		<b>500 733,74</b>

Produits financiers	2017		2016	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Charges financières	2017		2016	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Produits exceptionnels	2017		2016	
- Solde locataires partis et sans adresse				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Frais et droits d'enregistrement				-2 759,51
- Pertes sur créances irrécouvrables		164,45		64,07
	<b>TOTAL</b>	<b>164,45</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-2 695,44</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	256 692,94
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 <sup>(1)</sup>	9	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

<sup>(1)</sup> 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.

## Vie sociale du conseil de Surveillance et perspectives

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 30 mars 2017 et le 19 octobre 2017, où il a élu son Président, Christian Bouthié, vétérinaire retraité.

Le Conseil vous confirme que nous sommes dans une SCPI de belle taille, comparée à celle de nombreuses SCPI de la place. Elle gère 16 immeubles avec 291 appartements, majoritairement en région parisienne.

## 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 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 ce document.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une baisse de 1,62 % de la valeur du patrimoine par rapport à son prix d'acquisition frais inclus : la composition de ce patrimoine est restée inchangée et nous observons une diminution de 1,30 % des produits immobiliers (3.389.167,93 €).

Il est normal dans toute acquisition immobilière neuve de voir sa valeur initiale baisser mécaniquement du fait des coûts initiaux (fiscalité et frais de notaire).

Notre SCPI se comporte légèrement mieux à l'achat, par rapport à un acheteur privé isolé, du fait qu'elle acquiert plusieurs logements dans chaque programme.

Pour ces deux raisons il est satisfaisant de voir au final la valeur du patrimoine en très faible érosion sur le prix initial et surtout réévaluée de 1,08 % sur l'exercice.

On peut raisonnablement penser que le ciblage géographique des actifs est très correct.

Nous constatons également une diminution du résultat de la SCPI, résultant essentiellement d'une augmentation des charges immobilières et des charges d'exploitation. Au cours de ses travaux de l'année, votre conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses.

Un revenu annuel brut de 36,00 € par part a été maintenu comme pour l'exercice 2016.

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

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2017.

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

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

Fait à Paris La Défense, le 7 mars 2018  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Christian BOUTHIE

# 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, 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 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 304.776,61 €.

## **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 À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

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

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 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
SOFIDEM & ASSOCIES  
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 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 256.692,94 €.

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 avril 2018  
Le Commissaire aux Comptes  
SOFIDEM & ASSOCIES  
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 2.296.985,61 €.

## Deuxième résolution

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

## Troisième résolution

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

le résultat de l'exercice 2017	2.296.985,61 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	6.595,41 €
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	304.776,61 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 2.608.357,63 €

Affecté de la manière suivante :

• Dividendes déjà versés	2.420.208,00 €
• Report à nouveau	<hr/> 188.149,63 €
	2.608.357,63 €

## 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 1.308,63 € 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 1.301,40 € 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 1.580,56 € par part.

## Septième résolution

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

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

**Allianz** 