



Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT
DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz®

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	13
Annexe	20
Rapport du conseil de surveillance	25
Rapports du commissaire aux comptes	26
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	28

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 47 575 000 €

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

535 078 562 R.C.S Nanterre

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

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX – 12, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE
19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE
1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

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

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

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) source Crédit Foncier



2, rue Willy Brandt à Emerainville (77)
Allianz Domidurable 2

Pour la SCPI Allianz Domidurable 2, les tendances les plus marquantes de 2016 se résument comme suit :

- Livraison des 3 derniers immeubles au cours du premier semestre 2016 et fin de la commercialisation des 181 appartements.
- Augmentation du dividende en 2016 (31,50 € / part) par rapport à 2015 (14,25 € / part).

Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 4 octobre 2011, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2012.

Capital social	47.575.000 €
Nombre de parts	38.060
Valeur nominale de la part	1.250 €
Nombre d'associés	1.054

Évolution du capital

Date d'immatriculation	4 octobre 2011	Capital initial	762.500 €
Nominal de la part	1.250 €	Durée de la société	13 ans

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2012	47.575.000	56.175.000	38.060	1.049	6.771.988,21	1.500
2013	47.575.000	-	38.060	1.049	-	-
2014	47.575.000	-	38.060	1.050	-	-
2015	47.575.000	-	38.060	1.052	-	-
2016	47.575.000	-	38.060	1.054	-	-

Patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI Allianz DomiDurable 2 a été achevée le 27 juin 2014 pour un montant total de 50.133.698 € droits inclus.

L'ensemble du patrimoine de la SCPI est livré et commercialisé : 14 immeubles ont été réceptionnés en 2014 et 2015. Les 3 derniers immeubles situés à Saint Cloud - 10 rue Alexandre Coutureau (5 appartements), à Puteaux - 9 à 13 rue des Fusillés (5 appartements) et à Emerainville - 2 rue Willy Brandt (21 appartements) ont été réceptionnés au cours du premier semestre 2016 et mis en commercialisation.

La commercialisation des 181 appartements s'est terminée au cours du 4ème trimestre 2016.

Les 17 immeubles ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert nommé. Leur valeur vénale est estimée à 50.050.000 € au 31 décembre 2016, soit + 0,77 % par rapport à leur prix de revient hors frais (et - 0,34 % par rapport à leur valeur d'acquisition frais inclus).

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

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

Composition du patrimoine immobilier

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2015 et 2016.

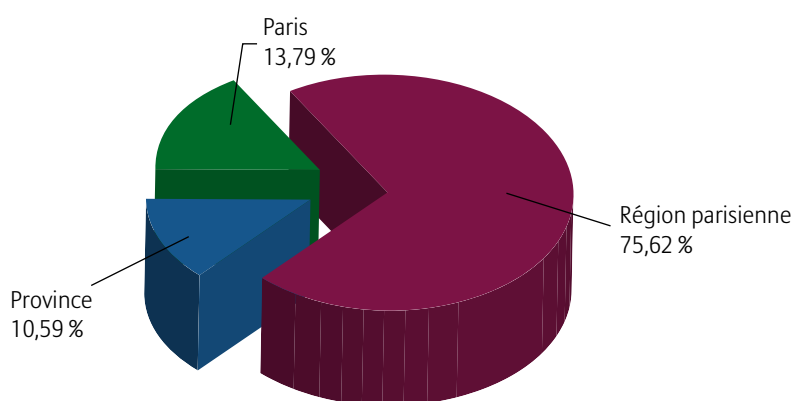
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf. en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés	Montants restants à verser	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)	Valeur d'expertise 2016 (en €)
94170 LE PERREUX ^s /MARNE	29/11/2012	30/09/14	19/09/14	Habitation	477	2 360 259	2 360 259	0	41 204		
27, rue de la Gaîté				7 appart.							
78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/15	22/02/13	Habitation	699	2 935 548	2 935 548	0	0		
16, rue Jacques Prévert				12 appart.							
92370 CHAVILLE	25/11/2013	08/07/15	29/07/15	Habitation	532	3 115 515	3 115 515	0	53 940		
23, place du marché				10 appart.							
93110 ROSNY-SOUS-BOIS	29/11/2013	2/11/15	En attente	Habitation	969	3 480 185	3 480 185	0	59 020		
35 bis et 37, avenue Kennedy				17 appart.							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	09/12/2013	09/07/15	12/05/15	Habitation	834	5 210 113	5 210 113	0	0		
Avenue Pierre Lefauchoux				14 appart.							
69008 LYON	19/12/2013	26/06/14	23/06/14	Habitation	358	1 506 546	1 506 546	0	21 259		
22, rue des Alouettes				6 appart.							
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER	20/12/2013	27/07/15	01/12/15	Habitation	1 170	4 865 124	4 865 124	0	82 478		
8, rue Vallon de Villeneuve				23 appart.							
75013 PARIS	20/12/2013	21/07/14	28/05/13	Habitation	437	3 125 980	3 125 980	0	53 737		
35, rue Brillat Savarin				8 appart.							
33000 BORDEAUX	23/04/2014	05/11/14	08/10/14	Habitation	919	4 049 894	4 009 035	40 499	0		
16, rue Margaux				18 appart.							
93360 NEUILLY-PLAISANCE	13/05/2014	31/07/15	En attente	Habitation	953	4 151 611	4 027 063	124 548	0		
76, avenue du Maréchal Foch				18 appart.							
75019 PARIS	20/05/2014	01/10/15	04/05/16	Habitation	232	1 767 000	1 713 660	35 340	22 005		
36, quai de la Marne				4 appart.							
95160 MONTMORENCY	22/05/2014	30/06/14	29/07/14	Habitation	359	1 765 173	1 765 173	0	30 886		
4, rue Jean Monnet				6 appart.							
92210 SAINT-CLOUD	27/05/2014	2/05/16	26/07/16	Habitation	249	1 746 620	1 729 278	17 342	24 410		
10, rue Alexandre Coutureau				5 appart.							
92800 PUTEAUX	12/06/2014	12/02/16	29/04/16	Habitation	304	1 996 673	1 937 232	59 441	34 464		
9/11/13, rue des Fusillés				5 appart.							
94170 LE PERREUX ^s /MARNE	19/06/2014	23/09/14	26/08/14	Habitation	289	1 445 750	1 445 750	0	26 132		
2/4, avenue du Maréchal Joffre				4 appart.							
77184 EMERAINVILLE	20/06/2014	13/04/16	En attente	Habitation	1 301	4 616 562	4 479 990	136 572	77 919		
2, rue Willy Brandt				21 appart.							
75017 PARIS	23/06/2014	02/10/15	12/02/16	Habitation	185	1 527 450	1 527 450	0	27 398		
44, rue Navier				3 appart.							
TOTAL GÉNÉRAL				181 appart.	10 267	49 666 002	49 252 260	413 742	554 853	41 380 000	50 050 000

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

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

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Paris	13,79%					
Région parisienne	75,62%					
Province	10,59%					
TOTAL GÉNÉRAL	100,00 %					



Gestion

Produits

La gestion locative a été consacrée principalement à la mise en location des 31 appartements livrés au cours du premier semestre et aux relocations du patrimoine existant.

- Les produits locatifs perçus, ont progressé de 101 % en 2016, passant de 919.274,97 € en 2015 à un montant de 1.841.702,38 € en 2016, et ont remplacé totalement les produits financiers :

En euros	2016	2015	Variation en %
REVENUS LOCATIFS	1 867 283	928 872	101 %
PRODUITS FINANCIERS	0	13 316	- 100 %
TOTAL	1 867 283	924 188	98,2 %

Le taux d'occupation financier moyen des immeubles est passé de 93,65 % en 2015 à 95,71 % en 2016. Ce taux a connu des variations tout au long de l'année, passant de 95,83 % au premier trimestre, à 91,72 % au deuxième trimestre (baisse liée à la réception des appartements en attente de trouver un locataire), à 97,07 % au troisième trimestre et 98,01 % au dernier trimestre.

Votre SCPI entre en rythme « de croisière ».

- Au 31 décembre 2016, sur 181 appartements, 21 appartements ont fait l'objet d'une relocation au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 11,6 % à comparer à un taux de 5,0 % en 2015. Ce taux moyen est dépassé au Perreux sur Marne (1 relocation sur 7 appartements), Guyancourt (2 relocations sur 12 appartements), Lyon

(2 relocations sur 6 appartements), Boissy Saint Léger (3 relocations sur 23 appartements), Paris 13ème (3 relocations sur 8 appartements), Bordeaux (3 relocations sur 18 appartements), Montmorency (1 relocation sur 6 appartements) et Puteaux (2 relocations sur 5 appartements). Du fait que les appartements sont neufs, il reste inférieur au taux habituel pour ce type de logements.

- Les loyers en relocation sont en baisse de 1,1% par rapport aux loyers de sortie, soit 16,35 €/m² pour les loyers entrants et 16,53 €/m² pour les loyers sortants.

- 5 appartements étaient vacants au 31 décembre 2016 : 1 appartement à Guyancourt, 3 appartements à Boissy Saint Léger et 1 appartement à Paris 13ème.

Charges

- Les charges immobilières (hors dotations aux provisions d'exploitation) d'un montant total de 215.454,57 € sont composées : des taxes foncières non refacturables aux locataires pour 87.625,00 €, des assurances non récupérables pour 1.335,21 €, des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 118.910,36 € et des honoraires d'expertise pour 7.584,00 €.

- Les charges d'exploitation (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous) s'élèvent à 328.137,67 € et sont principalement composées : des honoraires de gestion pour 221.004,28 €, diverses charges non récupérables auprès des locataires pour 59.891,35 €, des honoraires des commissaires aux comptes pour 10.818,00 €, des honoraires du dépositaire pour 25 648,85 €, du rapport annuel et des jetons de présence pour 8.043,70 € et diverses cotisations (ASPIM et AMF) pour 1.774,52 €.

Provisions

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

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

Fin 2016, la provision atteint un niveau de 133.252,14 € après une dotation de 92.085,12 € et une reprise de 8.089,65 € au titre des travaux de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

Fin 2016, la provision atteint un niveau de 28.369,99 € après une dotation de 25.295,58 € et une reprise de 1.350,92 €. Le coût des impayés représente 23.944,66 € soit 1,3 % des loyers

Résultat 2016

En définitive, le résultat 2016 s'élève à 1.207.734,85 € contre 578.942,12 € en 2015 soit une hausse de 108,61 %. Cette hausse du résultat s'explique essentiellement par l'achèvement des livraisons et la commercialisation dans des délais rapides des immeubles réceptionnés, fin 2015 et 2016.

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.207.734,85 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	52.968,34 €
Donne un résultat distribuable de	1.260.703,19 €

Affecté de la manière suivante :

• À titre de dividendes correspondants aux acomptes déjà versés, à concurrence de	1.198.890,00 €
• Au report à nouveau, à concurrence de	61.813,19 €
	1.260.703,19 €

Un revenu brut annuel sous la forme d'acomptes sur dividende de 31,50 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016. Il correspond au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale.

Perspectives 2017

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

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

Les mêmes principes de gestion continueront à être appliqués.

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

Dispositif fiscal Scellier BBC

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

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuiesc du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable 2 qui se sont placés sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de :

- 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011,
- 13 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2012.

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

Conditions de souscription et de cession

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

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI à partir de 2024.

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

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de 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 € HT)
2012	0	-	0	-	-
2013	0	-	0	-	-
2014	0	-	59	-	-
2015	30	30	63	-	1 998
2016	0	-	41	-	-

Aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	49 662 192	1 304,84	47 846 498	1 257,13
Valeur nette des autres actifs	71 202	1,87	1 878 272	49,35
Valeur comptable	49 733 394	1 306,71	49 724 770	1 306,48
Valeur vénale hors droits hors taxes	50 050 000	1 315,03	48 574 014	1 276,25
Valeur nette des autres actifs	71 202	1,87	1 878 272	49,35
Valeur de réalisation ⁽²⁾	50 121 202	1 316,90	50 452 286	1 325,60
Droits (6,90 %)	3 453 450	90,74	3 351 607	88,06
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 305 634	191,95	7 336 894	192,77
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	60 880 286	1 599,59	61 140 787	1 606,43

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

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

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2016.

Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », celui-ci n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Évolution du prix de la part

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de réalisation ⁽¹⁾ au 1 ^{er} janvier (en €)	1 500,00	1 500,00	1309,03 ⁽¹⁾	1325,6 ⁽¹⁾	1316,9 ⁽¹⁾
Dividende versé au titre de l'année	6,00	4,20	14,25	31,50	
Dividende sur valeur de marché (en %) ⁽¹⁾⁽²⁾	0,4	0,28	1,09	2,38	
Report à nouveau cumulé par part au 1 ^{er} janvier (en €)	0,53	0,69	0,43	1,39	

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

⁽²⁾ La rentabilité de la part est non significative en période de constitution de patrimoine.

⁽³⁾ Valeur de réalisation.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

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

Au 31/12/2016, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98% et est de 100% selon la méthode de l'engagement.

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

Comptes

au 31 décembre 2016

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

I – Etat 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'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

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

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

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

III – Compte de résultat.

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

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

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

IV – Annexe.

Elle reprend :

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	49 666 002,02	50 050 000,00	41 309 897,30	41 380 000,00
• Immobilisations en cours	-	-	7 194 013,82	7 194 013,82
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	-133 252,14		- 49 256,67	
TOTAL I	49 532 749,88	50 050 000,00	48 454 654,45	48 574 013,82
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	16 102,81	16 102,81	9 012,36	9 012,36
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	71 618,35	71 618,35	81 737,91	81 737,91
• Autres créances	101 895,03	101 895,03	-2 727,34	-2 727,34
• Provisions pour dépréciation des créances	-28 369,99	-28 369,99	-4 425,33	-4 425,33
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 166 743,75	1 166 743,75	2 354 521,76	2 354 521,76
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-167 214,59	-167 214,59	-133 523,59	-133 523,59
• Dettes d'exploitation	-605 097,45	-605 097,45	801 882,10	801 882,10
• Dettes diverses	-355 033,56	-355 033,56	-232 598,40	-232 598,40
TOTAL II	200 644,35	200 644,35	1 270 115,27	1 270 115,27
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	49 733 394,23		49 724 769,72	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		50 250 644,35		49 844 129,09

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

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	47 575 000,00			47 575 000,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	9 460 100,00			9 460 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 298,63		-220,33	-7 363 518,96
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	16 381,23	36 587,11		52 968,34
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	578 942,12	-578 942,12	1 207 734,85	1 207 734,85
Acomptes sur distribution	-542 355,00	542 355,00	-1 198 890,00	-1 198 890,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 724 769,72	-0,01	8 624,52	49 733 394,23

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		1 867 282,95		928 872,36
• Loyers	1 841 702,38		919 274,97	
• Charges facturées	25 580,57		9 597,39	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		9 514,49		2 954,59
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	1 350,92			
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	8 089,65		2 949,37	
Autres produits	73,92		5,22	
PRODUITS FINANCIERS		-		13 316,25
Produits financiers	-		13 316,25	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		220,33		-8 965,18
Produits exceptionnels	220,33		-8 965,18	
TOTAL DES PRODUITS		1 877 017,77		936 178,02
TOTAL GÉNÉRAL		1 877 017,77		936 178,02

Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		223 544,22		117 658,67
Charges ayant leur contrepartie en produits	87 625,00		28 889,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations	8 089,65		2 949,37	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	127 829,57		85 820,30	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		445 518,37		249 191,17
Diverses charges d'exploitation	280 895,63		165 606,72	
Dotations aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	25 295,58		4 425,33	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	92 085,12		45 963,75	
Autres charges	47 242,04		33 195,37	
CHARGES FINANCIÈRES				
Charges financières diverses				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		220,33		-9 613,94
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital	220,33		-9 613,94	
TOTAL DES CHARGES		669 282,92		357 235,90
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		1 207 734,85		578 942,12
TOTAL GÉNÉRAL		1 877 017,77		936 178,02

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes		0,00 %		0,00 %	3,28	48,45 %	24,15	97,57 %	48,39	98,63 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,61	100,00 %	7,40	100,00 %	3,49	51,55 %	0,35	1,41 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,25	1,02 %	0,67	1,37 %
TOTAL revenus	4,61	100,00 %	7,40	100,00 %	6,77	100,00 %	24,76	100,00 %	49,06	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,00	0,00 %	0,88	11,96 %	0,82	12,10 %	2,94	11,88 %	5,81	11,84 %
Autres frais de gestion	1,94	42,06 %	0,38	5,18 %	1,36	20,03 %	2,28	9,22 %	2,81	5,74 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		0,00 %		0,00 %		0,00 %	0,08	0,31 %	0,21	0,43 %
Charges locatives non récupérables		0,00 %		0,00 %	0,50	7,36 %	3,01	12,17 %	5,66	11,54 %
Sous-total charges externes	1,94	42,06 %	1,27	17,14 %	2,67	39,49 %	8,31	33,59 %	14,50	29,54 %
Amortissements nets										
- patrimoine	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
Produits exceptionnels	179,92	3 902,35 %	7,32	99,00 %	6,46	95,38 %	-0,24	-0,95 %	0,01	0,01 %
Charges exceptionnelles	179,01	3 882,70 %	7,29	98,57 %	6,45	95,34 %	-0,25	-1,02 %	0,01	0,01 %
Charges financières		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux		0,00 %		0,00 %	0,16	2,42 %	1,13	4,57 %	2,21	4,50 %
- autres		0,00 %		0,00 %		0,00 %	0,12	0,47 %	0,63	1,28 %
Sous-total charges internes	-0,91	-19,65 %	-0,03	-0,43 %	0,16	2,38 %	1,23	4,97 %	2,84	5,78 %
TOTAL charges	1,03	22,42 %	1,24	16,71 %	2,83	41,87 %	9,54	38,55 %	17,33	35,32 %
RÉSULTAT COURANT	3,58	77,58 %	6,16	83,29 %	3,94	58,13 %	15,21	61,45 %	31,73	64,68 %
Variation report à nouveau	-0,92	-20,02 %	0,16	2,18 %	-0,26	-3,91 %	0,96	3,88 %	0,23	0,47 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	4,50	97,60 %	6,00	81,11 %	4,20	62,04 %	14,25	57,56 %	31,50	64,20 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	2,73	59,21 %	2,73	36,90 %	2,55	37,67 %	14,10	56,96 %	31,50	64,20 %

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

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	49 666 002,02	50 050 000,00	41 309 897,30	41 380 000,00
TOTAL	49 666 002,02	50 050 000,00	41 309 897,30	41 380 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	0,00	0,00	7 194 013,82	non livrées
TOTAL	0,00	0,00	7 194 013,82	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 666 002,02	50 050 000,00	48 503 911,12	41 380 000,00

Emploi des fonds

	Total au 31/12/15	Durant l'année 2016	Total au 31/12/16
Fonds collectés	47 575 000		47 575 000
Prime d'émission	9 460 100		9 460 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	16 381	36 587	52 968
- Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 299	-220	-7 363 519
- Achat d'immeubles	-49 431 982		-49 431 982
- Travaux immobilisés	-146 862	-87 158	-234 020
- Divers			0
= Somme restant à investir	109 338	-50 791	58 547

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

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

Information sur les règles générales d'évaluation

Dérogation

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

À la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

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

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

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne «valeurs bilantielles».
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

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

Valeurs des terrains

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		49 666 002,02		48 503 911,12
Coût historique	49 666 002,02		41 309 897,30	
Construction en cours			7 194 013,82	
Valeur actuelle (selon les expertises)		50 050 000,00		41 380 000,00

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 133 252,14 €. La dotation annuelle est calculée sur la base de 5% des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitations	2016		2015	
Immobilisations financières		16 102,81		9 012,36
Fonds de Roulement Syndics	16 102,81		9 012,36	

Créances	2016		2015	
Locataires		71 618,35		81 737,91
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-28 369,99		-4 425,33
Autres créances		101 895,03		-2 727,34
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires				
Compte de notaire				
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	101 895,03		-2 727,34	

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 166 743,75		2 354 521,76

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		167 214,59		133 523,59
Dettes d'exploitation		605 097,45		801 882,10
• Fournisseurs à payer	1 500,00		31 285,70	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	413 741,95		653 980,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	223 238,55		115 807,95	
• Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	-34 875,05		808,45	
• Sinistres à régulariser	1 492,00			
Dettes diverses		355 033,56		232 598,40
Dividendes du 4ème trimestre à régler	341 001,93		229 965,27	
Dividendes à régulariser	14 031,63		2 633,13	
Prélèvement libératoire à payer				

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	
Charges à répartir sur plus exercices				

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variations des Capitaux propres	2016		2015	
Capital		47 575 000,00		47 575 000,00
Primes d'émission		9 460 100,00		9 460 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-6 771 988,21		-6 771 988,21
• Frais d'acquisition		-555 084,44		-554 864,11
• Frais de publicité légale		-36 446,31		-36 446,31
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		52 968,34		16 381,23
Résultat de l'exercice		1 207 734,85		578 942,12
Acompte sur dividendes		-1 198 890,00		-542 355,00
Total		49 733 394,23		49 724 769,72

Compte de résultat

Produits

Produits de l'activité immobilière	2016		2015	
Loyers		1 841 702,38		919 274,97
Produits ayant leur contrepartie en charges		25 580,57		9 597,39
• Refacturation taxes ordures ménagères	25 580,57		9 597,39	
Reprises de provisions pour créances douteuses		1 350,92		
Reprises de provisions pour grosses réparations		8 089,65		2 949,37
Autres produits		73,92		5,22
• Ajustements des comptes	73,92		5,22	
Produits financiers				13 316,25
Produits exceptionnels		220,33		-8 965,18
• Transfert de charges				
- Frais d'acquisitions (correspond aux charges exceptionnelles)	220,33		-9 613,94	
- Frais de publicité légale			648,76	
Total		1 877 017,77	Total	936 178,02

Charges (TVA incluse)

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		87 625,00		28 889,00
Travaux entretien des immeubles		8 089,65		2 949,37
Assurances non récupérables		1 335,21		1 096,19
Charges non récupérables du patrimoine locatif		118 910,36		64 076,51
Honoraires d'expertises		7 584,00		20 647,60
Total		223 544,22	Total	117 658,67

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		156 708,51		78 159,39
• Rémunération des gérants extérieurs		64 295,77		33 751,54
• Frais contentieux		13 154,45		
• Honoraires de location + état des lieux		46 736,90		53 695,79
Total		280 895,63	Total	165 606,72
• Provisions pour créances douteuses		25 295,58		4 425,33
• Provisions pour grosses réparations		92 085,12		45 963,75
Autres charges				
• Honoraires divers		743,53		658,20
• Honoraires des commissaires aux comptes		10 818,00		8 336,00
• Honoraires dépositaire		25 648,85		15 179,32
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		8 043,70		5 713,75
• Cotisations diverses		1 774,52		2 958,00
• Frais bancaires		174,00		314,32
• Ajustement des comptes		39,44		35,78
• Pertes sur créances irrécouvrables				
Total		47 242,04	Total	33 195,37

Charges exceptionnelles	2016		2015	
Frais et droits d'enregistrement (correspond aux produits exceptionnels)		220,33		-9 613,94
Total		220,33	Total	-9 613,94

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 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

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

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

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

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 20 mars 2017 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2016.

Rapport sur l'activité de l'exercice

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

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

L'année 2016 a été consacrée à la commercialisation des trois derniers immeubles du patrimoine livrés au 1er semestre 2016. Nous observons que l'effort de mise en location du parc immobilier aboutit à un taux d'occupation financier au dernier trimestre 2016 de 98,01 %, niveau très satisfaisant.

Nous notons que les résultats ont augmenté du fait de la progression significative des loyers, grâce aux efforts de commercialisation. Nous notons le versement d'un dividende de 31,50 € par part, en hausse de 17,25 € par rapport à 2015, et proche du montant attendu en rythme de croisière.

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

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 612-5 du Code de Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

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

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

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMIDURABLE 2, 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 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et objet

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

Modalités

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

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à 156.708,51 €.

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

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

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1.207.734,85 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.207.734,85 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	<u>52.968,34 €</u>
Donne un résultat distribuable de	1.260.703,19 €

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	1.198.890,00 €
Et au report à nouveau à concurrence de	61.813,19 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.306,71 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.316,90 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.599,59 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 19 des statuts, de fixer à 3.500 euros, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

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.



27, rue de la Gaité au Perreux sur Marne (94)
Allianz Domidurable 2

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 