

# Allianz Pierre Actif 2

SCPI de logement  
Dispositif fiscal Besson

*Rapport annuel 2017*

EN LIQUIDATION AMIABLE

**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

Au capital de 8.029.440 euros

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

92076 Paris La Défense

430 459 594 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa COB n° 00-07 du 11/05/2000.

# SOMMAIRE

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

COMPTES

ANNEXE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## **Liquidateur**

### **IMMOVALOR GESTION**

Société anonyme au capital de 553.026 €

Siège social : Tour Allianz One - 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense

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.

## **Dernier Conseil de Surveillance en fonction avant liquidation**

### ***Président***

Allianz Vie

représentée par Madame Marlène HERVIER

### ***Membres***

Allianz France

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Allianz IARD

représentée par Monsieur Jean-Claude DENDIEVEL

AAAZ SCI

représentée par Monsieur Serge BLANC

Madame Annie FLECHAUD-DUBOSCQ

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Patrick WASSE

## **Commissaires aux Comptes**

### ***Titulaire***

FIDEAC – 12 avenue de l’Opéra – 75001 PARIS

### ***Suppléant***

FICOMEX – 12 avenue de l’Opéra – 75001 PARIS

# RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Mixte, Ordinaire et Extraordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Vous prendrez également connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes.

D'autre part, vous aurez à vous prononcer sur la prorogation de la période de liquidation pour une durée d'une année, durée maximum légale renouvelable, afin de permettre la continuation des ventes.

## *Préambule*

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

Près d'un million de vente 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 propriétaire,
- 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.

## Le capital social

Rappel :

Date de création .....	25 avril 2000	Nombre de parts .....	6.273
Durée de la société.....	12 ans	Valeur nominale de la part.....	1.280 €
Capital social .....	8.029.440 €	Nombre d'associés .....	197

## Organisation de la liquidation

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 avril 2011 a décidé la dissolution de la société à compter du 25 avril 2012 et sa liquidation amiable sous le régime conventionnel.

Rappel de l'organisation de la vie de la société :

- IMMOVALOR GESTION a été nommé liquidateur, avec la mission principale de vente des actifs, après avis du conseil de surveillance. Les associés sont informés des ventes réalisées par les bulletins trimestriels ; ils perçoivent des acomptes selon le rythme des ventes.
- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :
  - Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant,
  - Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 25 avril 2012, et pendant la période de liquidation, le liquidateur continue à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique. Les 7 membres du Conseil de Surveillance se sont réunis à titre informel les 7 mars et 3 novembre 2016 sur convocation du liquidateur.
  - Maintien du mandat de l'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2013.

## Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier a été constitué à l'origine de six immeubles situés en première couronne de Paris pour un investissement global de 8.454.724 € hors frais.

La mise en vente du patrimoine a commencé au cours de l'exercice 2012, dans le respect des dispositions du régime fiscal Besson (9 ans de location à partir de la date de 1<sup>ère</sup> mise en location), par les immeubles de Châtillon (11 rue de la Mairie et 9, rue de la Gare) et l'immeuble du Plessis Robinson (7/9 chemin des écoles). Elle s'est poursuivie en 2013. En 2014 a eu lieu la mise en vente des immeubles de Nogent sur Marne (8 rue Paul Doumer) et Chatenay-Malabry (4 rue Léon Martine). Pour ces opérations, des mandats ont été confiés à des agents de premier plan pour une vente par lots. Les ventes des immeubles situés 11 rue de la Mairie à Chatillon et 4 rue Léon Martine à Chatenay-Malabry se déroulent dans le cadre des procédures d'accords collectifs.

A la fin de l'exercice 2016, sur 43 appartements mis en vente lot par lot depuis l'origine, 42 appartements ont été cédés pour un montant total brut de 14.399.447 € avec une plus-value nette de 4.504.086 €

Pendant l'exercice 2017, le dernier appartement situé 4 rue Léon Martine à Chatenay Malabry a été libéré de son locataire et mis en vente. A trois reprises, un acquéreur a semblé intéresser mais aucune vente définitive n'a abouti en 2017

<b>Immeuble</b>	<b>lots</b>	<b>Observations</b>
4 rue Léon Martine CHATENAY MALABRY	12 appartements	11 appartements vendus
11 rue de la Mairie CHATILLON	12 appartements	12 appartements vendus
9 rue de Gare CHATILLON	8 appartements	8 appartements vendus
7/9 chemin des Ecoles LE PLESSIS ROBINSON	3 appartements	3 appartements vendus
73/75 avenue Marceau COURBEVOIE	4 appartements	4 appartements vendus
8 rue Paul Doumer 94130 NOGENT SUR MARNE	4 appartements	4 appartements vendus

## Résultat des ventes

Dates des ventes	Immeubles	Nombre d'appartements	Prix de vente	Plus-value nette après impôt
09/01/2012	Chatillon - Mairie	1	230 000 €	71 967 €
27/01/2012	Chatillon - Mairie	1	270 750 €	99 619 €
<b>Total ventes en 2012</b>		<b>2</b>	<b>500 750 €</b>	<b>171 586 €</b>
18/01/2013	Chatillon - Mairie	1	440 000 €	143 557 €
01/03/2013	Chatillon - Mairie	1	270 000 €	90 340 €
01/03/2013	Chatillon - Mairie	1	170 000 €	46 547 €
12/03/2013	Chatillon - Mairie	1	172 797 €	46 169 €
02/04/2013	Chatillon - Mairie	1	120 000 €	34 931 €
17/07/2013	Chatillon - Mairie	1	400 000 €	111 751 €
04/06/2013	Plessis-Robinson	1	495 000 €	177 164 €
02/09/2013	Plessis-Robinson	1	495 000 €	204 446 €
25/01/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	380 000 €	107 214 €
19/02/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	275 000 €	89 849 €
13/03/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	265 000 €	80 488 €
02/04/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	135 000 €	25 477 €
02/04/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	360 000 €	94 213 €
06/06/2013	Chatillon - Rue de la Gare	2	745 000 €	224 117 €
26/07/2013	Chatillon - Rue de la Gare	1	298 000 €	106 665 €
<b>Total ventes en 2013</b>		<b>16</b>	<b>5 020 797 €</b>	<b>1 582 929 €</b>
13/02/2014	Chatenay Malabry	1	347 000 €	111 539 €
21/02/2014	Chatenay Malabry	1	454 000 €	144 028 €
25/02/2014	Chatillon - Mairie	1	480 000 €	127 977 €
09/05/2014	Nogent sur Marne	1	400 000 €	115 420 €
13/05/2014	Chatillon - Mairie	1	198 000 €	60 919 €
18/06/2014	Nogent sur Marne	1	380 000 €	106 492 €
31/07/2014	Nogent sur Marne	1	597 500 €	195 097 €
31/07/2014	Chatenay Malabry	1	330 000 €	99 341 €
08/08/2014	Chatenay Malabry	1	468 000 €	161 375 €
29/09/2014	Le Plessis Robinson	1	425 300 €	157 915 €
<b>Total ventes en 2014</b>		<b>10</b>	<b>4 079 800 €</b>	<b>1 280 102 €</b>
26/01/2015	Chatenay Malabry	1	210 000 €	63 413 €
23/03/2015	Chatillon - Mairie	1	260 000 €	83 633 €
26/03/2015	Chatenay Malabry	1	184 200 €	37 922 €
14/04/2015	Chatenay Malabry	1	294 400 €	72 722 €
25/06/2015	Courbevoie	1	510 000 €	174 721 €
03/07/2015	Chatillon - Mairie	1	270 000 €	80 410 €
04/08/2015	Nogent sur Marne	1	350 000 €	94 131 €
09/09/2015	Courbevoie	1	570 000 €	221 106 €
30/09/2015	Courbevoie	1	452 000 €	143 345 €
14/10/2015	Courbevoie	1	412 000 €	122 883 €
04/12/2015	Chatenay Malabry	1	277 400 €	68 990 €
<b>Total ventes en 2015</b>		<b>11</b>	<b>3 790 000 €</b>	<b>1 163 276 €</b>
26/01/2016	Chatenay Malabry	1	448 000 €	149 394 €
14/10/2016	Chatenay Malabry	1	215 000 €	59 643 €
25/11/2016	Chatenay Malabry	1	345 100 €	82 325 €
<b>Total ventes en 2016</b>		<b>3</b>	<b>1 008 100 €</b>	<b>291 362 €</b>
<b>Total ventes</b>		<b>42</b>	<b>14 399 447 €</b>	<b>4 489 254 €</b>

## **Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2017)**

La valeur des immeubles restant dans le patrimoine d'Allianz Pierre Actif 2 est estimée à 380.000 €  
Compte-tenu de la procédure de vente engagée depuis trois ans, aucune expertise nouvelle n'a été demandée à un Expert. L'estimation résulte des valeurs moyennes envisagées par les agents en charge des opérations de vente.

### **Composition du patrimoine**

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 Décembre 2016 et 2017									
SITUATION DE L'IMMEUBLE	DATE D'ACQUISITION	TYPE DE LOCAUX	SURFACES EN M <sup>2</sup> UTILES	PRIX DE REVIENT TTC EN €	TRAVAUX D'AMENAGEMENT EN €	VALEUR COMP-TABLE EN €	FRAIS D'ACQUISITION EN €	VALEUR D'EXPERTISE 2016 EN €	VALEUR D'EXPERTISE 2017 EN €
4 rue Léon Martine 92290 CHATENAY MALABRY	22/11/2002	1 appartement	86	235 305		235 305		401 800	380 000
TOTAL GENERAL			86	235 305	-	235 305	-	401 800	380 000

## **Résultats de l'activité immobilière**

### **Produits immobiliers**

A ce stade le taux d'occupation n'est plus représentatif du fait de la vente du patrimoine à l'exception d'un lot.  
Aucun loyer n'a été facturé en 2017.

### **Charges immobilières**

Les charges immobilières augmentent de 2,27 % en 2017 passant de 14.425,03 € à 14.752,86 € Elles incluent :

- i) des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 1.009,00 € (3.890,82 € en 2016),
- ii) des travaux d'entretien des immeubles pour 7.824,14 € (4.854 € en 2016) qui comprennent principalement des dépenses de rafraîchissement du dernier appartement du patrimoine pour sa mise vente,
- iii) des assurances non récupérables auprès des locataires pour 21,03 € (45,59 € en 2016),
- iv) des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 5.898,69 contre 5.634,62 € en 2016,

Le résultat de l'activité immobilière est négatif de -14.752,86 € contre un résultat positif de 15.923,34 € au 31/12/2016.

### **Acomptes sur liquidation**

Depuis le début des ventes, les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 1.985,00 € par part :

Date de versement	Montant par part
15/11/2012	70,00 €
28/05/2013	270,00 €
15/11/2013	420,00 €
25/04/2014	180,00 €
20/10/2014	280,00 €
27/04/2015	215,00 €
29/09/2015	120,00 €
30/05/2016	300,00 €
28/02/2017	130,00 €
	1 985,00 €

Aucun nouvel acompte n'a été versé en 2017.

## **Résultats de l'activité d'exploitation**

### **Produits d'exploitation**

Les produits d'exploitation s'élèvent à 22.755,94 € et sont composés essentiellement des provisions pour créances douteuses.

La SCPI n'ayant plus de locataire, la société de gestion n'a pratiquée aucune provision nouvelle au titre de l'exercice 2017. Le stock de provision pour créances douteuses est de 14.392,48 € (15820,30 € en 2016) après imputation d'une reprise de provision pour créances douteuses 1.243,29 €

### **Charges d'exploitation**

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont ramenées de 10.702,69 € en 2016 à 5.217,23 € en 2017 (- 51,25 %). Elles incluent essentiellement, les frais de contentieux (235,80 €), les honoraires d'état des lieux (765,20 €) les honoraires du commissaire aux comptes (3.633,60 €), les frais de rapport annuel /publicité légale/jetons de présence (357,97 €), des honoraires divers (184,34 €) et de diverses cotisations (13,33 €).

**Le résultat d'exploitation** y compris les provisions pour créances douteuses est négatif de 3.973,94 € soit une baisse de plus de 62 % par rapport à une perte 10.515,87 € au 31/12/2016.

### **Résultat 2017**

Le résultat négatif s'élève à - 18.726,80 €, contre un résultat positif de 5.386,33 € au 31/12/2016.

### **Affectation des résultats**

Le résultat de l'exercice se solde par un déficit de..... - 18726.80 €  
 Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de..... 23.625,81 €  
 Donne un résultat distribuable de..... 4.899,01 €  
 Affecté de la manière suivante :  
 Au report à nouveau à concurrence de..... 4.899,01 €

Pas de distribution de dividendes au cours de l'exercice 2017.

### **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 votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne "Montant global" :

	<b>Global 2017</b>	<b>Par part</b>
Valeur des placements immobiliers	235 305	37,51
Valeur nette des autres actifs	96 952	15,46
<b>Valeur comptable</b>	<b>332 257</b>	<b>52,97</b>
Valeur vénale hors droits hors taxes	380 000	60,58
Valeur nette des autres actifs	96 952	15,46
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>476 952</b>	<b>76,03</b>
Droits	26 220	4,18
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	68 614	10,94
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>571 786</b>	<b>91,15</b>

La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017. 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. En période de liquidation, la valeur de reconstitution n'est plus significative.

### **Conditions de cession des parts**

#### **Valeur des parts :**

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

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché » n'a pas de signification pour votre SCPI du fait de l'absence de transaction.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert. Nous retiendrons donc cette valeur dans les différents tableaux et ratios de ce rapport.

## **Evolution du prix de la part**

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	2100,71	1381,19	900,77	521,82	212,49	76,03
Dividende versé au titre de l'année (en €)	30,00	16,20	6,00	0,00	0,00	
Dividende sur valeur de marché (en %) (1)	1,43	1,17	0,67	0,00	0,00	
Report à nouveau cumulé par part (en €) (2)	6,32	4,74	4,66	2,91	3,77	

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation au 1<sup>er</sup> janvier de la même année

(2) avant affectation du résultat

## **Evolution du marché secondaire des parts**

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur cessions (en €HT)
2013	0	0,00	0	NS	-
2014	0	0,00	0	NS	-
2015	0	0,00	0	NS	-
2016	0	0,00	0	NS	-
2017	0	0,00	0	NS	-

## **Perspectives 2018**

### **Vente du patrimoine**

Au 31/12/2017, il ne reste plus qu'un appartement à vendre à Chatenay Malabry, avec un prix estimé de 401 800 €

### **Poursuite de la liquidation de la SCPI**

Il n'est pas certain que la vente du patrimoine de la SCPI soit terminée pour le 25 avril 2017, date d'échéance fixée par l'assemblée générale mixte de 2016. Il nous apparaît donc nécessaire de proposer aux associés de proroger d'une année la période de liquidation pour le 25 avril 2018.

Si cette décision est approuvée, il est proposé aux associés de confirmer la société Immovalor Gestion dans son mandat de liquidateur, pour la durée de prorogation, soit une année. La liquidation pourra être terminée avant cette date si les cessions ont lieu rapidement.

## **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 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 : 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.

### **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 2017 :

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

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

# ETAT DU PATRIMOINE, COMPTE DE RESULTAT ET ANNEXE

## COMPTES AU 31 DECEMBRE 2017

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 – ETAT 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 – ETAT 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 RESULTAT.

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 pas 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.

**ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2017 en euros**

	2017		2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
.Terrains et constructions locatives	235 305,32	380 000,00	235 305,32	401 800,00
.Immobilisations en cours				
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
PROVISIONS LIEES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
.Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
TOTAL	235 305,32	380 000,00	235 305,32	401 800,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
.Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISES				
.Immobilisations financières	82,93	82,93	82,93	82,93
CREANCES				
.Locataires et comptes rattachés	14 392,48	14 392,48	15 820,30	15 820,30
. Autres créances				
.Provisions pour dépréciation des créances	- 14 392,48	- 14 392,48	- 15 635,77	- 15 635,77
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES				
.Certificats de dépôts et comptes à terme				
.Autres disponibilités	258 826,55	258 826,55	1 086 597,47	1 086 597,47
TOTAL	258 909,48	258 909,48	1 086 864,93	1 086 864,93
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
.Dettes financières	-	-	- 2 259,72	- 2 259,72
.Dettes d'exploitation	- 4 957,78	- 4 957,78	- 6 836,71	- 6 836,71
.Dettes diverses	- 157 000,00	- 157 000,00	- 146 600,00	- 146 600,00
TOTAL	- 161 957,78	- 161 957,78	- 155 696,43	- 155 696,43
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	332 257,02		1 166 473,82	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		476 951,70		1 332 968,50

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES  
DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2017 AU 31 DECEMBRE 2017 en euros**

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	8 029 440,00			8 029 440,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	1 488 256,46			1 488 256,46
Primes d'émission en cours de souscript.				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 227 674,68			- 1 227 674,68
<b>ECART D'EVALUATION</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciat. Des imm. D'actif				
<b>FONDS DE REMB. PREL. SUR RESULT. DISTRI.</b>				
<b>PLUS OU MOINS VAL. REAL. SUR CESSION IMM.</b>	4 489 241,23			4 489 241,23
<b>ACPTES/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL DROIT DE PARTAGE</b>	- 11 636 415,00		- 815 490,00	- 12 451 905,00
<b>RESERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	18 239,48	5 386,33		23 625,81
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	5 386,33	- 5 386,33	- 18 726,80	- 18 726,80
Acomptes sur distribution	-	-		-
<b>TOTAL GENERAL</b>	1 166 473,82	-	- 834 216,80	332 257,02

**COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2017 en euros**

	2017	2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Produits de l'activité immobilière		
. Loyers		29 866,26
. Produits ayant leur contrepartie en charges		482,71
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>30 348,97</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
Charges de l'activité immobilière		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	1 009,00	3 890,82
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	7 824,14	4 854,00
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	5 919,72	5 680,21
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>14 752,86</b>	<b>14 425,03</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-14 752,86</b>	<b>15 923,94</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits		
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	1 243,29	900,00
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 243,29</b>	<b>900,00</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	-0,01	3 583,96
. Diverses charges d'exploitation	1 001,00	301,20
. Dotation provisions pour créances douteuses		713,18
. Autres charges	4 216,24	6 817,53
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>5 217,23</b>	<b>11 415,87</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-3 973,94</b>	<b>-10 515,87</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles		21,74
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>21,74</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>-21,74</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-18 726,80</b>	<b>5 386,33</b>

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS  
AU 31 DECEMBRE 2017 en euros**

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMEES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Habitations	235 305,32	380 000,00	849 118,84	1 356 000,00
TOTAL	235 305,32	380 000,00	849 118,84	1 356 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	235 305,32	380 000,00	849 118,84	1 356 000,00

**EMPLOI DES FONDS en euros**

	Total au 31/12/16	Durant l'année 2017	Total au 31/12/17
Fonds collectés	9 517 696		9 517 696
+ cessions d'immeubles	8 219 420		8 219 420
+ divers (report à nouveau après distribution)	18 239	5 386	23 625
+ plus-ou moins-values s/cession immeubles	4 489 242		4 489 242
- commission de souscription	-1 098 319		-1 098 319
- achat d'immeubles	-8 454 724		-8 454 724
- frais d'acquisition	-110 810		-110 810
- remboursement capital	-11 636 415	-815 490	-12 451 905
- divers	-18 628		-18 628
= sommes restant à investir	925 701	-810 104	115 597

## EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS (en euros)

(en euros, Hors Taxes)											
	2013		2014		2015		2016		2017		
	% du total des revenus	Montant									
<b>REVENUS</b>											
Recettes locatives brutes	98,73%	51,80	98,90%	33,58	98,42%	16,20	98,41%	4,76	NA	0,00	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00%	0,00	0,07%	0,02	0,22%	0,04	0,00%	0,00	NA	0,00	
Produits divers	1,27%	0,67	1,04%	0,35	1,36%	0,22	1,59%	0,08	NA	0,00	
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>100,00%</b>	<b>52,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,96</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,46</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,84</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	
<b>CHARGES (1)</b>											
Commission de gestion	11,81%	6,20	11,87%	4,03	11,81%	1,94	8,51%	0,41	NA	0,00	
Autres frais de gestion	8,68%	4,56	11,58%	3,93	12,20%	2,01	26,75%	1,29	NA	0,83	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	16,59%	8,71	15,98%	5,43	31,37%	5,16	15,99%	0,77	NA	1,25	
Ch. locatives non récupérées	21,77%	11,42	26,98%	9,16	31,18%	5,13	31,54%	1,53	NA	1,10	
<b>Sous-total ch. externes</b>	<b>58,86%</b>	<b>30,88</b>	<b>66,41%</b>	<b>22,55</b>	<b>86,55%</b>	<b>14,24</b>	<b>82,80%</b>	<b>4,01</b>	<b>NA</b>	<b>3,18</b>	
<i>Charges exceptionnelles</i>	0,00%	0,00	0,52%	0,18	0,41%	0,07	0,07%	0,00	NA	0,00	
<i>Produits exceptionnels</i>	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	NA	0,00	
Amortissements nets											
- patrimoine	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		NA		
- autres (travaux à étaler)	0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		NA		
<i>Charges financières</i>	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	NA	0,00	
<b>Provisions nettes (2)</b>											
- pour travaux	-11,66%	-6,12	-11,04%	-3,75	-8,65%	-1,42	0,00%	0,00	NA	0,00	
- autres	-1,36%	-0,72	-3,35%	-1,14	-4,14%	-0,68	-0,62%	-0,03	NA	-0,20	
<b>Sous-total ch. internes</b>	<b>-13,02%</b>	<b>-6,83</b>	<b>-13,87%</b>	<b>-4,71</b>	<b>-12,38%</b>	<b>-2,04</b>	<b>-0,54%</b>	<b>-0,03</b>	<b>NA</b>	<b>-0,20</b>	
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>45,84%</b>	<b>24,05</b>	<b>52,54%</b>	<b>17,84</b>	<b>74,17%</b>	<b>12,21</b>	<b>82,25%</b>	<b>3,98</b>	<b>NA</b>	<b>2,99</b>	
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>54,16%</b>	<b>28,42</b>	<b>47,46%</b>	<b>16,12</b>	<b>25,83%</b>	<b>4,25</b>	<b>17,75%</b>	<b>0,86</b>	<b>NA</b>	<b>-2,99</b>	
Variation report à nouveau	-3,01%	-1,58	-0,25%	-0,08	-10,63%	-1,75	17,75%	0,86	NA	-2,99	
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	57,18%	30,00	47,70%	16,20	36,46%	6,00	0,00%	0,00	NA	0,00	
Revenus distribués après prélèvement libératoire	57,18%	30,00	47,70%	16,20	36,46%	6,00	0,00%	0,00	NA	0,00	

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Les chiffres ci-dessus sont le résultat de la division des postes du compte de résultat par le nombre de parts au 31 décembre

**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.

**Immobilisations financières**

*« A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont comptabilisées, à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables. »*

A toute autre date que leur date d'entrée dans le patrimoine, les autres parts et actions des entités dont la SCPI ne détient pas le contrôle sont évaluées à leur valeur d'utilité. Si, à la date de clôture, la valeur d'utilité est inférieure au prix d'acquisition, une dépréciation est constituée. Cette dépréciation est comptabilisée en charges financières en contrepartie du compte dépréciation des titres, parts ou actions. La cession des titres non contrôlés est comptabilisée en résultat financier.

**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 entretiens ".  
Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 " Travaux d'entretien habituels ".
- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste «dépréciations pour créances douteuses » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses » compris dans les produits de l'activité immobilière.

### Provisions pour gros entretien

Le nouveau plan comptable a modifié 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 entretiens doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), 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 statistique, en proportion des loyers. La société ne peut pas pour un patrimoine de logements neufs ou récents, déterminer un plan de gros entretien, sur cinq années individualisant précisément les dépenses par immeuble. Il a donc été décidé de ne pas constituer de provision pour gros entretien. En conséquence le montant éventuellement provisionné fin 2016 a fait l'objet d'une reprise. Cette reprise n'a pas été imputée par produits au compte de résultat, mais conformément aux règles comptables, passée directement en augmentation du report à nouveau.

## ETAT DU PATRIMOINE

<b>Immobilisations locatives</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
<b>Valeur nette comptable</b>		235 305,32		235 305,32
Coût historique	235 305,32		235 305,32	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		380 000,00		401 800,00
<b>Autres Actifs et Passifs d'exploitation</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
<b>Immobilisations financières</b>		82,93		82,93
Fonds de Roulement Syndics	82,93		82,93	
<b>Créances</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Locataires		14 392,48		15 820,30
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-14 392,48		-15 635,77
<b>Autres créances</b>		0,00		0,00
Comptes de gérants extérieurs				
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
<b>Valeurs de Placements et disponibilités</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		258 826,55		1 086 597,47

<b>Dettes</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Dépôts de garantie des locataires				-2 259,72
<b>Dettes d'exploitation</b>		4 957,78		11 603,81
Fournisseurs à payer			519,00	
Fournisseurs d'immobilisations à payer			0,00	
Fournisseurs factures non parvenues	4 957,78		11 084,81	
Etat charges à payer				
<b>Dettes diverses</b>		157 000,00		146 600,00
Associés capital à rembourser	157 000,00		146 600,00	
Dividendes du 4ème trimestre à régler				
Dividendes à régulariser				
<b>Comptes de régularisation Actif et Passif</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Charges constatées d'avance		0,00		0,00

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<b>Variation des Capitaux Propres</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
<b>Capital</b>		8 029 440,00		8 029 440,00
<b>Prime d'Emission</b>		1 488 256,46		1 488 256,46
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>				
- cions souscriptions		-1 098 319,00		-1 098 319,00
- frais acquisition		-110 810,00		-110 810,00
- frais publicité légale		-18 545,68		-18 545,68
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		4 489 241,23		4 489 241,23
<b>Acpte s/distribution boni liquidation et capital</b>		-12 451 905,00		-11 636 415,00
<b>Report à nouveau</b>		23 625,81		18 239,48
Résultat de l'exercice		-18 726,80		5 386,33
Acompte sur dividendes				
	<b>Total</b>	<b>332 257,02</b>	<b>Total</b>	<b>1 166 473,82</b>

## COMPTE DE RESULTAT

		<b>2017</b>		<b>2016</b>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>				
<b>Loyers</b>				29 866,26
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		0,00		482,71
- Refacturation taxes ordures ménagères			482,71	
Reprise de provisions pour grosses réparations		0,00		0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>30 348,97</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Impôts et charges refacturés aux locataires				
Impôts et taxes non récupérés		1 009,00		3 890,82
Travaux entretien des immeubles		7 824,14		4 854,00
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		21,03		45,59
Charges non récupérables du patrimoine locatif		5 898,69		5 634,62
Honoraires d'expertises				
	<b>TOTAL</b>	<b>14 752,86</b>	<b>TOTAL</b>	<b>14 425,03</b>

<b>Produits d'exploitation de la Société</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Ajustement des comptes				
Reprise des provisions pour créances douteuses		1 243,29		900,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 243,29</b>	<b>TOTAL</b>	<b>900,00</b>

<b>Charges d'exploitation de la Société</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
- Rémunération de la Société de Gestion		-0,01		3 583,96
- Rémunération des gérants extérieurs				
- frais contentieux		235,80		301,20
- Honoraires de location + état des lieux		765,20		
- Provisions pour créances douteuses				713,18
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>4 216,24</b>		<b>6 817,53</b>
- Honoraires divers	184,34		339,33	
- Honoraires des commissaires aux comptes	3 633,60		4 812,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	357,97		1 459,44	
- Cotisations diverses	13,33		32,73	
- frais bancaires	21,00		174,00	
- ajustement des comptes	6,00		0,03	
	<b>TOTAL</b>	<b>5 217,23</b>		<b>11 415,87</b>

<b>Produits financiers</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Autres produits financiers		0,00		0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

<b>Charges financières</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
Autres charges financières		0,00		0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

<b>Produits exceptionnels</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
. Solde locataires partis et sans adresse		0,00		0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>2017</b>		<b>2016</b>
- Pertes sur créances irrécouvrables		0,00		21,74
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>21,74</b>

# RAPPORT GENERAL 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 PIERRE ACTIF 2, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Les comptes annuels, ont été arrêtés par la société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 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 1<sup>er</sup> 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.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## **RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

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

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.

Fait à Paris, le 3 avril 2018

Le commissaire aux comptes

**FIDEAC**

Daniel BOSSER

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Avec la société IMMOVALOR GESTION

#### *Modalités*

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets. En l'absence de produits locatifs quittancés au cours de l'exercice 2017, aucune commission de gestion n'a été prise en charge par votre société.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC. En l'absence de cession réalisée au cours de l'exercice 2017, aucune commission de cession n'a été prise en charge par votre société.

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

**FIDEAC**

Daniel BOSSER

# RESOLUTIONS PRESENTEES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

## *Résolutions à caractère ordinaire :*

### **Première résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion et 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 une perte de 18.726,80 €

### **Deuxième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise 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 Ordinaire décide de l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2017, soit .....	-18.726,80 €
majoré du report à nouveau de l'exercice précédent .....	<u>23.625,81 €</u>
Donne un bénéfice distribuable de .....	4.899,01 €

Que nous vous proposons d'affecter intégralement au report à nouveau.

### **Quatrième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 52,97 €par part.

### **Cinquième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 76,03 €par part.

### **Sixième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017 telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 91,15 €par part.

### **Septième résolution**

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

## **Résolutions à caractère extraordinaire :**

### **Huitième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide, après avoir entendu la lecture du rapport du liquidateur, de proroger la période de liquidation pour une durée d'une année à compter du 25 avril 2018.

### **Neuvième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire renouvelle le mandat de liquidateur de la société IMMOVALOR GESTION pour une période d'une année à compter du 25 avril 2018.

### **Dixième résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités légales de dépôts et de publicité et généralement faire le nécessaire.