

Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2022

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	19
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 47.575.000 €

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

535.078.562 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de Portefeuille

Allianz Immovalor

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

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur général délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur général adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie
représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Membres :

Monsieur Franck PIVERT
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Jacques RAFFAULT
Monsieur Pierre REFOUVELET
Monsieur Clément SARTER
Monsieur Yannick SAUVEBOIS
Allianz Immovalor
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Commissaires aux Comptes

SOFIDEM & ASSOCIES - 12 avenue de l'Opéra - 75001 PARIS

Expert immobilier

BPCE Expertises Immobilières - 10, place de la Coupole - 94676 CHARENTON LE PONT

Dépositaire

CACEIS Bank - 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, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Le marché immobilier du logement ancien semble marquer le pas en 2022 dans un contexte d'inflation et de hausse des taux de crédits immobiliers.

Après une année 2021 exceptionnelle et un volume de ventes record en septembre 2021 avec plus d'1,2 million de transactions, le marché du logement ancien français voit son volume de ventes s'élever à environ 1,1 million de transactions sur douze mois glissants à fin novembre 2022. La performance est donc en baisse bien que ce niveau demeure très élevé lorsqu'on le compare aux 20 dernières années. Il est également à noter que cette diminution s'est particulièrement accélérée ces derniers mois, preuve que l'appétit des Français pour l'immobilier résidentiel s'est quelque peu tari en lien avec la forte augmentation des taux de crédits immobiliers. Selon l'Observatoire Crédit Logement /CSA, le taux moyen des prêts à taux fixe du secteur concurrentiel (hors assurance et coût de sûretés) s'est établi à 2,34% en décembre 2022 contre 1,06% en décembre 2021.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Si la tendance est à la baisse pour les volumes de vente, les prix des logements anciens continuent pour le moment d'augmenter. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont connu une hausse de +6,4% sur un an et +1,5% sur un trimestre.

En province, la hausse des prix des logements anciens entre le 3ème trimestre 2021 et le 3ème trimestre 2022 est de l'ordre de +8,1% alors qu'en Ile-de-France celle-ci est nettement plus modérée (+2%). Enfin, à Paris, le prix des appartements anciens a baissé de -1,2% sur un an.

S'agissant du marché du neuf, celui-ci a été particulièrement impacté par la hausse du prix des matières premières qui a consécutivement affecté les coûts du bâtiment. Le contexte inflationniste, les nouvelles normes environnementales et la raréfaction du foncier se traduisent par une performance plus que mitigée. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, le nombre de réservations observe un recul de -16,8% sur un an tandis que les mises en vente ont baissé de -9,8%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 5,6 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2022 (dont 1,3 milliard sur des actifs gérés). Une performance en deçà des années 2020 et 2021, qui avaient été exceptionnelles, mais supérieure de +9% à la moyenne quinquennale. Par ailleurs, avec un volume d'investissement de près d'un milliard d'euros au 4ème trimestre, le marché de l'investissement résidentiel en bloc a connu une fin d'année relativement dynamique à l'inverse de la tendance observée

sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises prouvant ainsi que cette classe d'actifs demeure très appréciée des investisseurs.

En termes de marché locatif, l'un des enjeux principaux de l'année 2023 sera probablement l'évolution des indices d'indexation des loyers. Intimement lié à l'inflation puisqu'il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de +3,50% sur un an au 4ème trimestre 2022.

Selon les dernières données de CLAMEUR, le loyer mensuel médian des baux au niveau national demeure quasi stable et s'élève à 11,5 € hors charges. Avec un loyer mensuel médian hors charge de 18,3 €/m² HC, l'Ile-de-France conserve son statut de région la plus chère de France. S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médians à : 21,3 €/m² pour la métropole du Grand Paris, 12,8 €/m² à Montpellier Méditerranée Métropole, 11,95 €/m² HC pour la Métropole Européenne de Lille ; 11,65 €/m² HC à Bordeaux Métropole, 11,2 €/m² HC à Nantes Métropole et 11,1 €/m² HC à Toulouse Métropole.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout laisse à penser que les volumes de ventes sur le marché du logement ancien devraient continuer à s'éroder au cours de l'année 2023. La FNAIM prévoit ainsi un volume de vente d'un million dans son scénario central, où les taux de crédit se stabiliseraient autour de 3%, et 950 000 dans son scénario dégradé, où les taux de crédit dépasseraient les 3%.

Sources : Notaires de France, L'Observatoire Crédit Logement/CSA, FNAIM, Jones Lang LaSalle, CLAMEUR

Pour la SCPI Allianz DomiDurable 2, les tendances les plus marquantes de 2022 se résument comme suit :

- L'augmentation de la valeur d'expertise de 1,61 %.
- Une légère hausse du taux d'occupation financier moyen : 97,30 % en 2022 contre 96,98 % en 2021.
- La baisse du dividende annuel passant de 35,70 € par part en 2021 à 35,40 € en 2022 afin de maintenir le report à nouveau à un niveau équivalent.

Le capital social

La société a été immatriculée le 04 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 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Rappel :

Capital social	47 575 000 €
Nombre de parts	38 060
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	1 098

Évolution du capital

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	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 (€)*
2018	47.575.000		38.060	1.068		1.006,77
2019	47.575.000		38.060	1.073		1.004,55
2020	47.575.000		38.060	1.073		1.004,55
2021	47.575.000		38.060	1.087		1.084,47
2022	47.575.000		38.060	1.098		1.115,55

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 49.987.067 € frais et droits inclus.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2022. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 56.320.000 € en hausse de 12,14 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en progression de 1,61 % par rapport à l'année précédente (55.430.000 €).

En fonction des régions, l'évolution de la valeur d'expertise se présente comme suit : elle est de 2,92 % à Paris, de 1,45 % en Ile de France et de 0,96 % dans les autres régions.

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

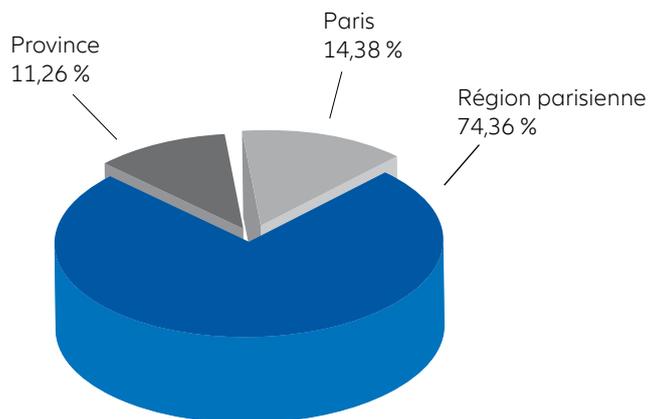
Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2021 et 2022

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)
16 rue Margaux 33000 BORDEAUX	23/04/2014	04/11/2014	Habitation 18 appart.	919	4 049 894		4 049 894		4 049 894			
22 rue des Alouettes 69008 LYON	19/12/2013	26/06/2014	Habitation 6 appart.	358	1 487 734	18 813	1 506 546		1 506 546	21 259		
PROVINCE			24 appart	1 278	5 537 628	18 813	5 556 440		5 556 440	21 259	6 280 000	6 340 000
35 rue Brillat Savarin 75013 PARIS	20/12/2013	21/07/2014	Habitation 8 appart.	437	3 125 980		3 125 980		3 125 980	53 737		
44 rue Navier 75017 PARIS	23/06/2014	02/10/2015	Habitation 3 appart.	185	1 527 450		1 527 450		1 527 450	27 398		
36 quai de la Marne 75019 PARIS	20/04/2014	01/10/2015	Habitation 4 appart.	233	1 767 000		1 731 660		1 767 000	22 005		
PARIS			15 appart	854	6 420 430		6 385 090		6 420 430	103 141	7 870 000	8 100 000
2 rue Willy Brandt 77184 EMERAINVILLE	20/06/2014	13/04/2016	Habitation 21 appart.	1 301	4 553 395	63 167	4 616 562		4 616 562	77 919		
16 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	Habitation 12 appart.	699	2 935 548		2 935 548		2 935 548			
Avenue Pierre Lefaucheur 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	09/12/2013	09/07/2015	Habitation 14 appart.	834	5 210 113		5 210 113		5 210 113	11		
10 rue Alexandre Coutureau 92210 SAINT CLOUD	27/05/2014	03/05/2016	Habitation 5 appart.	249	1 734 185	12 435	1 746 620		1 746 620	24 410		
23 place du Marché 92370 CHAVILLE	25/11/2013	08/07/2015	Habitation 10 appart.	532	3 115 515		3 115 515		3 115 515	53 940		
9/11/13 rue des Fusillés 92800 PUTEAUX	12/06/2014	12/02/2016	Habitation 5 appart.	304	1 981 367	15 306	1 957 045		1 996 673	34 464		
35 bis et 37 avenue Kennedy 93110 ROSNY SOUS BOIS	29/11/2013	02/11/2015	Habitation 17 appart.	969	3 425 486	54 699	3 480 185		3 480 185	59 020		
76 avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY PLAISANCE	13/05/2014	31/07/2015	Habitation 18 appart.	953	4 151 611		4 151 611		4 151 611	220		
25 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX/ MARNE	29/11/2012	30/09/2014	Habitation 7 appart.	477	2 360 259		2 360 259		2 360 259	41 204		
2/4 avenue du Maréchal Joffre 94170 LE PERREUX/ MARNE	19/06/2014	23/09/2014	Habitation 4 appart.	289	1 445 750		1 445 750		1 445 750	26 132		
8 rue Vallon de Villeneuve 94470 BOISSY SAINT LEGER	20/12/2013	27/05/2015	Habitation 23 appart.	1 170	4 795 524	69 600	4 865 124		4 865 124	82 478		
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	22/05/2014	30/06/2014	Habitation 6 appart.	359	1 765 173		1 765 173		1 765 173	30 886		
REGION PARISIENNE			142 appart	8 136	37 473 925	215 207	37 649 505		37 689 132	430 684	41 280 000	41 880 000
TOTAL GÉNÉRAL			181 appart	10 268	49 431 982	234 020	49 591 035		49 666 002	555 084	55 430 000	56 320 000

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	14,38%
Région parisienne	74,36%
Province	11,26%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion immobilière

La gestion locative est en rythme de croisière.

Le taux d'occupation financier moyen est en très légère hausse (0,32 point), à 97,30 % en 2022 à comparer avec 96,98 % en 2021. Après le niveau de 97,18 % atteint au 1er trimestre 2022, le taux a connu une hausse significative avec un taux de 98,56 % au second trimestre, avant de diminuer à 97,76 % au troisième trimestre et de baisser à 95,71 % au quatrième trimestre 2022.

Au 31 décembre 2022, sur les 181 appartements détenus, la SCPI a enregistré 37 départs et 40 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 22,10 % comparé à un taux de 27,62 % en 2021.

Ce taux de relocation moyen est dépassé à Le Perreux-sur-Marne (3 relocations sur 7 appartements), à Guyancourt (5 relocations sur 12 appartements), à Chaville (4 relocations sur 10 appartements), à Rosny-sous-Bois (6 relocations sur 17 appartements), à Paris XVII (1 relocation sur 3 appartements), à Paris XIII (2 relocations sur 8 appartements), à Paris XIX (1 relocation sur 4 appartements) et à Emerainville (5 relocations sur 21 appartements).

4 appartements pour une surface de 178,34 m² étaient vacants au 31 décembre 2022 : 1 à Boissy Saint Léger, 1 à Boulogne, 1 à Montmorency et 1 à Bordeaux.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 2.094.115,62 € sont en légère hausse (0,69 %) par rapport à 2021 (2.079.855,46 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 363.840,69 € affichent une baisse importante (4,30 %) par rapport à 2021 (380.180,48 €).

Celle-ci est la combinaison de plusieurs facteurs :

- d'une augmentation des travaux d'entretien (55.263,17 € en 2022 contre 48.759,28 € en 2021) du fait principalement de 2 rénovations d'appartement à Neuilly Plaisance et à Rosny-sous-Bois.
- d'une augmentation des impôts et taxes (196.225,00 € en 2022 contre 190.385,00 € en 2021) du fait de la hausse des taxes foncières.
- une forte baisse des charges non récupérables du patrimoine locatif (112.352,52 € en 2022 contre 141.036,20 € en 2021), due à des régularisations de charges sur années antérieures (13.680,40 € en 2022 contre 42.293,78 en 2021).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2021, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 1.730.274,93 € contre 1.699.674,98 € en 2021, en hausse de 1,80 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 10.115,87 € (6.081,62 € en 2021) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses et d'un produit sur solde de sinistre.

Charges d'exploitation

• Les provisions sur créances douteuses

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

Pour l'exercice 2022, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 60.590,36 € (64.922,29 € en 2021)
- des passages en pertes de créances pour 3.089,09 € (731,75 € en 2021).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 8.296,46 €, le coût net des impayés s'établit à 55.382,99 € équivalent à 2,68 % des loyers (61.710,41 € en 2021 soit 3,01 % des loyers). Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2022 est de 212.055,00 € (159.761,10 € en 2021) et appelle une vigilance renforcée.

La variation de l'année provient essentiellement de 6 dossiers contentieux.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayé et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé. La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou un SMS, suivi d'une mise en demeure recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

• Les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 0,55 % passant de 331.273,85 € en 2021 à 333.107,26 € en 2022. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (248.265,43 €), les frais de relocation et états des lieux (25.796,73 €), les honoraires des commissaires aux comptes (11.698,20 €), les honoraires du dépositaire (16.917,04 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (10.517,15 €), les frais de contentieux (14.098,70 €), les frais bancaires (1.551,65 €) et des cotisations diverses (1.012,40 €).

La perte d'exploitation de 383.581,75 € diminue de - 1,67 % par rapport à 2021 (390.114,52 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat 2022

Le résultat de votre SCPI s'établit à 1.347.604,40 € au 31/12/2022 contre 1.309.560,46 € en 2021, soit une augmentation de 2,91 %, s'expliquant donc principalement par la baisse des charges immobilières non récupérables et de la hausse des loyers.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.347.604,40 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	148.060,47 €
Donne un résultat distribuable de	<u>1.495.664,87 €</u>

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

• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1.347.324,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	148.340,87 €
	<u>1.495.664,87 €</u>

Des acomptes sur dividende pour un total de 35,40 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2022. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une baisse de 0,84 % par rapport à 2021 permettant de maintenir le report à nouveau à un niveau équivalent.

Perspectives 2023

L'activité principale de l'année 2023 restera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation.

Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Dispositif fiscal Scellier BBC

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

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

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	2022		2021	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	49 666 002	1 304,94	49 666 002	1 304,94
Valeur nette des autres actifs	153 920	4,04	153 639	4,04
Valeur comptable	49 819 922	1 309,98	49 819 642	1 308,98
Valeur vénale hors droits hors taxes	56 320 000	1 479,77	55 430 000	1 456,38
Valeur nette des autres actifs	153 920	4,04	153 639	4,04
Valeur de réalisation ⁽²⁾	56 473 920	1 483,81	55 583 639	1 460,42
Droits (6,90 %)	3 886 080	14,92	3 824 670	100,49
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	8 230 909	216,26	8 101 133	212,85
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	68 590 909	1 802,18	67 509 443	1 773,76

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

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2022.

⁽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 2022.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1.300.000 €.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2023 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,73%	1.483,81	1.479,77

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 loué au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

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

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

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions ou les retraits (en € HT)
2018	62	0,16	5	NC	3.107
2019	105	0,27	28	NC	10.567
2020	34	0,09	10	NC	632
2021	28	0,07	0	NC	1.655
2022	201	0,53	93	NC	11962

En 2022, 201 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2022, il restait 93 parts à vendre sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 355,86	1 384,51	1 413,52	1 438,07	1 460,42	1 483,81
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	36,00	39,00	37,80	35,70	35,40	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,40	2,60	2,52	2,38	2,36	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	3,63	4,17	5,36	5,18	3,89	

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription initial de 1.500 €.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
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)	197 242	-49 182	148 060
- Commission de souscription	-6 771 988		-6 771 988
- Achat d'immeubles	-49 431 982		-49 431 982
- Travaux immobilisés	-234 020		-234 020
- Frais d'acquisition	-555 084		-555 084
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-36 446		-36 446
= Sommes restant à investir	202 821	-49 182	153 639

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	53,14	98,68%	53,82	98,47%	53,51	98,58%	53,92	98,58%	54,38	98,75%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	0,71	1,32%	0,83	1,53%	0,77	1,42%	0,78	1,42%	0,69	1,25%
TOTAL revenus	53,85	100,00%	54,66	100,00%	54,28	100,00%	54,70	100,00%	55,07	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,38	11,85%	6,45	11,81%	6,42	11,83%	6,47	11,83%	6,52	11,85%
Autres frais de gestion	2,15	3,99%	1,77	3,23%	1,98	3,64%	2,23	4,08%	2,23	4,05%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,70	3,16%	-0,59	-1,09%	0,81	1,49%	1,28	2,34%	1,45	2,64%
Charges locatives non récupérées	6,81	12,65%	6,14	11,24%	7,07	13,03%	8,71	15,92%	8,11	14,72%
Sous-total charges externes	17,04	31,64%	13,77	25,19%	16,28	30,00%	18,69	34,17%	18,31	33,25%
Charges exceptionnelles										
Produits exceptionnels	0,02	0,04%							0,02	0,04%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,26	0,48%	0,73	1,33%	0,35	0,64%	1,60	2,93%	1,37	2,50%
Sous-total charges internes	0,24	0,45%	0,73	1,33%	0,35	0,64%	1,60	2,93%	1,35	2,45%
TOTAL charges	17,28	32,09%	14,50	26,52%	16,63	30,64%	20,30	37,10%	19,66	35,70%
RÉSULTAT COURANT	36,57	67,91%	40,16	73,48%	37,65	69,36%	34,41	62,90%	35,41	64,30%
Variation report à nouveau	0,54	1,00%	1,16	2,13%	-0,15	-0,28%	-1,29	-2,36%	0,01	0,01%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	66,85%	39,00	71,35%	37,80	69,64%	35,70	65,26%	35,40	64,28%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	66,85%	39,00	71,35%	37,80	69,64%	35,70	65,26%	35,40	64,28%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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, Allianz Immovalor 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 Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Allianz Immovalor.

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'Allianz Immovalor 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) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

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.

- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.

- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles.

Des procédures sont formalisées 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

Allianz Immovalor 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.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2022 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 (risque de contrepartie) 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 31/12/2022, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98,73 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

Information sur la finance durable

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant

compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ ou S.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.



2, rue Willy Brandt – Emerainville (77)
Allianz DomiDurable 2

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2022 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les 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.

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

III – État hors-bilan.

L'état hors-bilan présente les positions prises et les garanties données ou reçues.

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI. »

+ 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. »*

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »

+ 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.

État du patrimoine

au 31 décembre 2022 (en €)

	2022		2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	49 666 002,02	56 320 000,00	49 666 002,02	55 430 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	49 666 002,02	56 320 000,00	49 666 002,02	55 430 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	25 484,12	25 484,12	17 828,81	17 828,81
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	246 389,30	246 389,30	193 633,65	193 633,65
• Autres créances	169 218,90	169 218,90	140 658,28	140 658,28
• Provisions pour dépréciation des créances	-212 055,00	-212 055,00	-159 761,10	-159 761,10
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	720 017,37	720 017,37	729 078,08	729 078,08
TOTAL	949 054,69	949 054,69	921 437,72	921 437,72
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-174 244,64	-174 244,64	-174 140,20	-174 140,20
• Dettes d'exploitation	-231 768,74	-231 768,74	-260 209,21	-260 209,21
• Dettes diverses	-423 982,42	-423 982,42	-368 133,82	-368 133,82
TOTAL	-829 995,80	-829 995,80	-802 483,23	-802 483,23
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	34 861,00	34 861,00	34 685,00	34 685,00
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	34 861,00	34 861,00	34 685,00	34 685,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	49 819 921,91		49 819 641,51	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		56 473 919,89		55 583 639,49

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 (en €)

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	-7 363 518,96			-7 363 518,96
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	197 242,01	-49 181,54		148 060,47
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 309 560,46	-1 309 560,46	1 347 604,40	1 347 604,40
Acomptes sur distribution	-1 358 742,00	1 358 742,00	-1 347 324,00	-1 347 324,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 819 641,51		280,40	49 819 921,91

Engagement hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2022 (en €)

	2022	2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	2 069 755,92	2 052 361,98
. Produits ayant leur contrepartie en charges	24 359,70	27 493,48
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprises de provisions pour travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	2 094 115,62	2 079 855,46
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	196 225,00	190 385,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	55 263,17	48 759,28
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	112 352,52	141 036,20
TOTAL II : Charges immobilières	363 840,69	380 180,48
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 730 274,93	1 699 674,98
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1 819,41	2 137,99
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	8 296,46	3 943,63
TOTAL I : Produits d'exploitation	10 115,87	6 081,62
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	248 265,43	246 283,44
. Diverses charges d'exploitation	39 895,43	43 671,84
. Dotation provisions pour créances douteuses	60 590,36	64 922,29
. Autres charges	41 857,31	40 586,82
. Pertes sur créances irrécouvrables	3 089,09	731,75
TOTAL II : Charges d'exploitation	393 697,62	396 196,14
RESULTAT D'EXPLOITATION	-383 581,75	-390 114,52
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	911,22	
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	911,22	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	911,22	
RESULTAT NET	1 347 604,40	1 309 560,46

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

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

Provisions pour gros entretien

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

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation. Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2022		2021	
Valeur nette comptable		49 666 002,02		49 666 002,02
Coût historique	49 666 002,02		49 666 002,02	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		56 320 000,00		55 430 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2021	acquisitions	cessions	31/12/2022
Constructions	49 431 982,41			49 431 982,41
Aménagements	234 019,61			234 019,61
TOTAUX	49 666 002,02			49 666 002,02

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2022		2021	
Immobilisations financières		25 484,12		17 828,81
Fonds de Roulement Syndics	25 484,12		17 828,81	

Créances	2022		2021	
Locataires		246 389,30		193 633,65
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-212 055,00		-159 761,10
Autres créances		169 218,90		140 658,28
Comptes de gérants extérieurs				
Comptes de syndic et provisions locataires	169 218,90		140 658,28	
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2021	dotations 2022	reprises 2022	31/12/2022
Créances locatives	159 761,10	60 590,36	8 296,46	212 055,00
TOTAUX	159 761,10	60 590,36	8 296,46	212 055,00

Valeurs de Placements et disponibilités	2022		2021	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		720 017,37		729 078,08

Dettes	2022		2021	
Dépôts de garantie des locataires		174 244,64		174 140,20
Dettes d'exploitation		231 768,74		260 209,21
. Fournisseurs à payer			74 758,43	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	187 057,25		181 509,21	
. Comptes de syndic et provisions locataires	43 171,49		2 129,34	
. Etat charges à payer				
. Comptes de sinistre à régulariser	1 540,00		1 812,23	
Dettes diverses		423 982,42		368 133,82
Associés capital à rembourser				
Dividendes du 4ème trimestre à régler	388 212,00		422 466,00	
Dividendes à régulariser	35 770,42		-54 332,18	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2022		2021	
Charges constatées d'avance	34 861,00		34 685,00	
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2022		2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	49 666 002,02	56 320 000,00	49 666 002,02	55 430 000,00
TOTAL	49 666 002,02	56 320 000,00	49 666 002,02	55 430 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	49 666 002,02	56 320 000,00	49 666 002,02	55 430 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2022		2021	
Capital		47 575 000,00		47 575 000,00
Prime d'émission		9 460 100,00		9 460 100,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-6 771 988,21		-6 771 988,21
• Frais d'acquisition		-555 084,44		-555 084,44
• Frais de publicité légale		-36 446,31		-36 446,31
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		148 060,47		197 242,01
Résultat de l'exercice		1 347 604,40		1 309 560,46
Acompte sur dividendes		-1 347 324,00		-1 358 742,00
	Total	49 819 921,91	Total	49 819 641,51

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2022		2021	
Loyers		2 069 755,92		2 052 361,98
Produits ayant leur contrepartie en charges		24 359,70		27 493,48
Refacturation taxes ordures ménagères	24 359,70		27 493,48	
Reprise de provisions pour travaux				
	TOTAL	2 094 115,62	TOTAL	2 079 855,46
Charges immobilières	2022		2021	
Impôts et charges		196 225,00		190 385,00
Travaux entretien des immeubles		55 263,17		48 759,28
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 456,12		2 461,69
Charges non récupérables du patrimoine locatif		102 576,40		131 254,51
Honoraires d'expertises		7 320,00		7 320,00
	TOTAL	363 840,69	TOTAL	380 180,48
Produits d'exploitation de la Société	2022		2021	
Ajustement des comptes		1 819,41		2 137,99
Reprise des provisions pour créances douteuses		8 296,46		3 943,63
	TOTAL	10 115,87	TOTAL	6 081,62
Charges d'exploitation de la Société	2022		2021	
- Rémunération de la Société de Gestion		166 094,07		163 546,19
- Rémunération des gérants extérieurs		82 171,36		82 737,25
- Frais contentieux		14 098,70		12 076,02
- Honoraires de location + état des lieux		25 796,73		31 595,82
- Provisions pour créances douteuses		60 590,36		64 922,29
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		44 946,40		41 318,57
- Honoraires divers	159,17			
- Honoraires des commissaires aux comptes	11 698,20		11 697,00	
- Honoraires dépositaire	16 917,04		16 825,14	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	10 517,15		8 541,01	
- Cotisations diverses	1 012,40		1 203,23	
- Frais bancaires	1 551,65		2 319,34	
- Pertes sur créances irrécouvrables	3 089,09		731,75	
- Ajustement des comptes	1,70		1,10	
	TOTAL	393 697,62	TOTAL	396 196,14
Produits financiers	2022		2021	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	
Charges financières	2022		2021	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2022		2021	
- Produits exceptionnels		911,22		
	TOTAL	911,22	TOTAL	
Charges exceptionnelles	2022		2021	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL		TOTAL	

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2022
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	166 094,07
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

* Au titre de l'exercice 2022, les commissions de gestion s'élèvent à 248.265,43 € TTC, dont 82.171,36 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 166.094,07 € pour la société de gestion.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

Allianz Immovalor s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document ; elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Allianz Immovalor n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Le personnel d'Allianz Immovalor n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.

La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques⁽¹⁾.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2022 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2022 (€)	Primes variables perçues en 2022 (au titre de 2021) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	41,9	3 635 432	420 677
<u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	6,1	935 516	132 179

⁽¹⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

⁽²⁾ 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.

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 annexes au 31 décembre 2022. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce document.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (56.320.000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine à 1,61 % par rapport à l'exercice 2021 (55.430.000 €), une progression de 12,14 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais inclus (50.221.086 €), patrimoine dont la composition est restée inchangée.

Nous observons une augmentation du résultat net de 2,91 %, du fait d'une diminution des charges immobilières et de la progression des loyers.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un coût net des impayés de 2,68% des loyers. Le conseil de surveillance appelle la société de gestion à porter une attention encore plus particulière sur le suivi des créances douteuses au regard des sommes en jeu.

Votre conseil s'est réuni une fois, le 09 mars 2022, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants. Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 35,40 € par part, contre 35,70 € à l'exercice précédent, qui permet un maintien du report à nouveau pour 2023 à 148.340,87 € (soit 3,90 € par part). Pour les associés, la valeur du patrimoine dépasse le prix d'acquisition (hors commission de souscription), la valeur de réalisation au 31 décembre 2022 étant de 1.483,81 €.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2022.

Enfin, nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

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

Fait à Paris La Défense, le 09 mars 2023
Le Président du Conseil de Surveillance
Adrien GUEDY

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine au 31 décembre 2022 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Il appartient à la direction 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 direction 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 18 avril 2023
SOFIDEM & ASSOCIES SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 2,

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. 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.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 2, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles.

Au titre de 2022, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice.

b) Commission de gestion

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tel que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres...), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition ;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe, en évaluation ;
- la rémunération et les frais du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- les frais de contentieux et de procédure ;
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles ;
- les honoraires des syndics de copropriétés et gérants d'immeubles ;
- les frais exceptionnels de recherche des locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 166 094,07 €.

c) Commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms ;
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi et négociation des actes de ventes ;
- distribution le cas échéant des plus-values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

Au titre de 2022, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Paris, le 18 avril 2023
SOFIDEM & ASSOCIES SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Résolutions présentées à l'assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale ordinaire, 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 2022 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1.347.604,40 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'assemblée générale ordinaire décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1.347.604,40 € soit 35,41 € par part
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	148.060,47 € soit 3,89 € par part
Donne un résultat distribuable de	1.495.664,87 € soit 39,30 € par part
Qui sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1.347.324,00 € soit 35,40 € par part
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	148.340,87 € soit 3,90 € par part
	1.495.664,87 € soit 39,30 € par part

Quatrième résolution

L'assemblée Générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.308,98 € par part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.483,81 € par part.

Sixième résolution

L'assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.802,18 € 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 approuve la modification de dénomination sociale de Allianz Domidurable 2 en Allianz Domi 2.

Neuvième résolution

L'assemblée générale extraordinaire 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.

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$PA + \sum_{t=1}^t \frac{R}{(1+TRI)^t} - \frac{PV}{(1+TRI)^t} = 0$$

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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

