



Allianz DomiDurable

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2023

En liquidation amiable depuis le 26 décembre 2023

Allianz  | Allianz
Immovalor

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, DU LIQUIDATEUR	7
COMPTES	17
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 84 035 000 €

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

529 267 221 RCS Nanterre

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

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 :

Monsieur Patrick KONTZ

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Madame Alexandra LAFON

Madame Marie-José DUTEURTRE

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux Comptes

SOFIDEM & ASSOCIES - 12 avenue de l'Opéra - 75 001 Paris

Expert immobilier

BPCE Expertises Immobilières - 10, place de la Coupole - 94 676 Charenton-le-Pont

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION, DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Dans un contexte marqué par la hausse des taux de crédit immobiliers et le resserrement des conditions d'accès au financement, le marché immobilier du logement ancien français a vu son volume d'investissements diminuer de manière significative en 2023.

A fin novembre 2023, les volumes de ventes s'établissent à 855 000 transactions soit une baisse annuelle de - 21,1 %. La baisse semble s'accroître de mois en mois avec une performance désormais très éloignée du record de l'été 2021 où le volume de transactions annuelles dépassait les 1,2 million.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Conséquence de la hausse des taux de crédits et du faible dynamisme de marché, les prix du logement ancien en France ont commencé à décroître au cours de l'année. Au 3ème trimestre, ils ont baissé de - 1,8 % en un an et les projections des Notaires annoncent une baisse supérieure à - 4 % d'ici février 2024.

En province, l'évolution annuelle approcherait les - 3 % à fin février 2024. En Ile-de-France, le prix des appartements diminuerait de - 7 % en un an à Paris, de - 8,7 % en petite couronne et - 6,4 % en grande couronne.

S'agissant du marché du neuf, il continue de montrer des signes de difficultés en lien avec l'inflation, la raréfaction du foncier disponible et la baisse des logements autorisés à la construction. Leur nombre (373 100) a diminué de - 23,7 % par rapport à l'an passé. Au troisième trimestre 2023, le nombre de réservations a subi une baisse annuelle significative (- 40 %) de même que les mises en ventes (- 32,9 %).

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 2,8 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2023 (dont 1,1 milliard sur des actifs gérés), soit une baisse de l'ordre de - 52 % par rapport à l'année 2022. A l'instar des autres typologies d'actifs, le marché immobilier résidentiel a été fortement marqué par la remontée des taux suscitant l'attente et la prudence des acteurs.

Les niveaux de loyer continuent d'être soutenus par les évolutions des indices d'indexation des loyers. L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de 3,50 % sur un an au 4ème trimestre 2023.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Si une reprise du marché ne semble toujours pas à l'ordre du jour, les dernières décisions de la BCE laissent entrevoir les perspectives d'une stabilisation des taux directeurs et de l'inflation. Des conditions qui pourraient permettre de ralentir la baisse des volumes de transactions au cours des prochains mois.

Sources : Notaires de France, INSEE, Jones Lang LaSalle

Pour la SCPI Allianz DomiDurable, les tendances les plus marquantes de 2023 se résument comme suit :

- Une baisse de la valeur d'expertise de 8,87 %.
- Une diminution du taux d'occupation financier moyen : 93,32 % en 2023 contre 96,19 % en 2022.
- Un maintien du dividende annuel à 35,10 € par part en 2023.

Votre société de gestion a fait le choix de lancer un appel d'offres portant sur la vente en bloc du patrimoine au 4^{ème} trimestre 2023. L'objectif de celui-ci était d'étudier la possibilité de cession d'une partie ou de la totalité du portefeuille en fonction des offres reçues, permettant aux porteurs de parts (et notamment ceux ayant financé leur investissement grâce à un emprunt bancaire) de disposer d'une meilleure visibilité sur le prix de vente global et sur le calendrier de distribution des acomptes.

Au regard des offres reçues, votre société de gestion a pris la décision de ne retenir qu'une seule offre en bloc portant sur l'actif de Marseille, dont la vente pourra être effective au 2^{ème} trimestre 2024. La promesse de vente a été signée le 08/02/2024.

Le capital social

La société a été immatriculée le 27 décembre 2010, avec un capital initial de 762 500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2011 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Rappel :

Capital social	84 035 000 €
Nombre de parts	67 228
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	2 022

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010	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 (€)*
2019	84 035 000	-	67 228	1 969	-	999,00
2020	84 035 000	-	67 228	1 981	-	1 010,10
2021	84 035 000	-	67 228	1 986	-	1 054,50
2022	84 035 000	-	67 228	1 993	-	1 121,10
2023	84 035 000	-	67 228	2 022	-	-

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Organisation de la liquidation

L'Assemblée générale mixte du 19 juin 2023 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 26 décembre 2023 et constate de la liquidation au 26 décembre 2023. L'organisation de la liquidation amiable de la SCPI sous le régime conventionnel, la nomination du liquidateur Allianz Immovalor ainsi que la fixation de ses pouvoirs ont été décidées par l'Assemblée générale mixte des associés, réunie le 19 juin 2023.

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

• Allianz Immovalor a été nommée liquidateur, avec la mission principale de vente des actifs, après avis des membres du conseil de surveillance élus par l'assemblée des associés avant la liquidation. Les associés sont informés des ventes réalisées par les

bulletins semestriels ; ils perçoivent des acomptes de réduction de capital selon le rythme des ventes.

- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :
 - Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028,
 - Le conseil de surveillance a été maintenu jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la société,
 - Maintien du mandat d'expert immobilier jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 88 622 605 € 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 2023. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 86 770 000 € en baisse de 2,09 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en diminution de 8,87 % par rapport à l'année précédente (95 220 000 €).

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

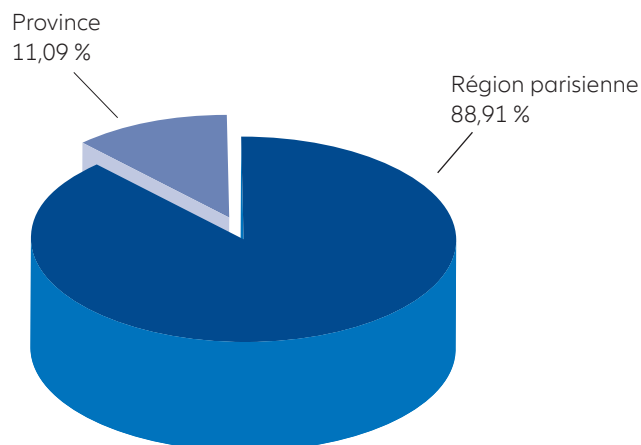
Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2022 et 2023

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 2022 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Date de dernière visite
98 avenue de la Jarre 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation 20 appart.	1308	4 704 490		4 704 490		4 704 490	64 984			23/09/2019
950 rue Nina Simone 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	29/09/2013	Habitation 6 appart.	441	1 498 237		1 498 237		1 498 237	26 555			26/09/2023
66 allée du Tiers Etat 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation 6 appart.	305	1 213 534	5 014	1 218 548		1 218 548	22 388			26/09/2023
2 à 8 rue Paul Roos 59290 WASQUEHAL	27/12/2012	21/10/2013	Habitation 16 appart.	1 015	3 175 792	2 400	3 178 192		3 178 192	56 030			06/10/2023
PROVINCE			48 appart	3 069	10 592 053	7 414	10 599 466		10 599 466	169 957	10 500 000	9 620 000	
7 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	Habitation 12 appart.	704	2 951 340		2 951 340		2 951 340	11			26/09/2019
14-16 rue Jules Ferry 77360 VAIRES SUR MARNE	27/06/2013	15/10/2014	Habitation 8 appart.	445	1 601 820		1 601 820		1 601 820	22 774			21/09/2019
39/41 promenade du Verger 92130 ISSY LES MOULINEAUX	28/07/2011	15/11/2013	Habitation 22 appart.	1 341	8 048 580		8 048 580		8 048 580	110 133			07/08/2023
7/9/10 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	07/03/2014	Habitation 30 appart.	1 818	12 088 092		12 088 092		12 088 092	5 700			04/09/2019
1 - 3 avenue du Docteur Ténine 92160 ANTONY	28/12/2012	05/02/2015	Habitation 36 appart.	2 262	11 134 627		11 134 627		11 134 627	133 284			21/09/2020
32-34 avenue de Verdun 92250 LA GARENNE COLOMBES	10/01/2013	26/11/2013	Habitation 9 appart.	584	3 387 142		3 387 142		3 387 142	47 015			11/08/2023
23 place du Marché 92370 CHAVILLE	19/12/2012	30/01/2015	Habitation 30 appart.	1 709	10 336 132		10 336 132		10 336 132	124 561			22/10/2020
10 bis Rue du Docteur Ledhermann 92310 SEVRES	10/10/2012	07/04/2015	Habitation 10 appart.	673	4 188 050		4 188 050		4 188 050	49 630			22/10/2020
50 avenue Laplace 94110 ARCUEIL	22/02/2013	10/02/2015	Habitation 29 appart.	1 716	8 656 733		8 656 733		8 656 733	103 892			22/10/2020
27 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX SUR MARNE	25/07/2012	30/09/2014	Habitation 20 appart.	1 162	6 106 044		6 106 044		6 106 044	104 242			05/09/2019
25 avenue du Marais 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	25/06/2013	24/09/2014	Habitation 19 appart.	1 052	4 186 522		4 186 522		4 186 522				26/09/2019
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	12/06/2012	26/05/2014	Habitation 18 appart.	891	4 391 545		4 391 545		4 391 545	75 312			21/09/2019
RÉGION PARISIENNE			243 appart	14 358	77 076 628		77 076 628		77 076 628	776 553	84 720 000	77 150 000	
TOTAL GÉNÉRAL			291 appart	17 427	87 668 680	7 414	87 676 094		87 676 094	946 511	95 220 000	86 770 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région parisienne	88,91%
Province	11,09%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion immobilière

La liquidation de la SCPI étant en cours, les lots vacants ayant rempli les obligations de locations ne sont plus reloués.

Ainsi, le taux d'occupation financier moyen est en forte baisse : il est passé de 96,19 % en 2022 à 93,32 % en 2023. D'un niveau de 98,07 % au premier trimestre 2023, il a connu une baisse constante, avec 96,83 % au deuxième trimestre, puis 92,26 % au troisième trimestre, pour atterrir à 86,26 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2023, sur les 291 appartements détenus, la SCPI a enregistré 61 départs et 20 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 6,87 % comparé à un taux de 21,99 % en 2022.

50 appartements (3 055,36 m²) étaient vacants au 31 décembre 2023 : 7 à Issy-les-Moulineaux (Promenade du Verger), 5 à Marseille et Antony, 4 à Montmorency, Sèvres et Arcueil, 3 à Issy-les-Moulineaux (rue du Passeur), Guyancourt et Franconville, 2 à Montpellier (avenue Nina Simone), Le-Perreux-sur-Marne, Chaville, La-Garenne-Colombes et Vaires-sur-Marne et 1 à Montpellier (allée du tiers état) et Wasquehal.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 3 520 718,40 €, sont très légèrement en baisse (- 0,91 %) par rapport à 2022 (3 553 061,10 €) en lien avec la baisse du taux d'occupation.

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 15,98 % soit 579 994,55 € en 2023 (690 335,68 € en 2022).

Ceci résulte à la fois de :

- L'augmentation des impôts et taxes non récupérés qui s'élèvent à 394 156,00 € contre 353 954,00 € en 2022.
- La hausse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 208 404,91 € contre 81 851,00 € en 2022 du fait de la remise en état d'appartements destinés à la vente et d'audits réalisés.
- La très forte baisse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour - 22 566,36 € (254 530,68 € en 2022), due à des régularisations sur reddition de charges des années antérieures, inférieures en 2023 (- 224 190,69 €) à celles de 2022 (73 589,10 €).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2022, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 2 940 723,85 € contre 2 862 725,42 € en 2022, en hausse de 2,72 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevèrent à 75 827,56 € (118 580,15 € en 2022) et sont composés des reprises de provisions pour créances douteuses et de soldes de sinistres.

Charges d'exploitation

- Provisions pour 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 dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou SMS, suivi d'une mise en demeure en recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

Pour l'exercice 2023, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 81 125,10 € (98 070,45 € en 2022),
- des passages en pertes de créances pour 28 130,68 € (2 375,56 € en 2022).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 74 363,05 €, le coût net des impayés s'établit à 34 892,73 € équivalent à 1,00 % des loyers (83 919,21 € en 2022 soit 2,40 % des loyers). Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2023 est de 215 560,88 € (208 798,83 € en 2022).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses augmentent de 11,03 %, passant de 525 121,51 € en 2022 à 583 045,77 € en 2023. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (419 008,19 €), les frais de relocation et état des lieux (22 410,15 €), les honoraires des commissaires aux comptes (12 663,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (25 451,72 €), les frais de contentieux (15 263,90 €), d'honoraires divers (47 661,91 €) et des cotisations diverses (1 765,38 €). La perte d'exploitation résultante (- 588 343,31 €) augmente de 16,59 % par rapport à 2022 (- 504 611,81 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élevèrent à 48 487,09 € (néant en 2022) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat net 2023

Le résultat de votre SCPI s'établit à 2 400 867,63 € au 31 décembre 2023 contre 2 347 955,90 € en 2022, soit une augmentation de 2,25 %, s'expliquant donc principalement par les produits financiers et la baisse des charges de copropriété, suite à des régularisations sur exercices antérieurs, qui compensent la baisse des loyers et la hausse des travaux.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2 400 867,63 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	235 416,99 €
Donne un résultat distribuable de	2 636 284,62 €

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	2 359 702,80 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	276 581,82 €
	2 636 284,62 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 35,10 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2023. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et sont identiques à 2022.

Perspectives 2024

Hormis l'actif de Marseille, le portefeuille sera vendu au fil de l'eau (vente de logements vacants uniquement). Cette stratégie permet généralement de maximiser la valorisation ; en revanche, la durée de vente est plus importante et le prix final ne peut être connu à l'avance.

La mise en œuvre des accords collectifs sur les actifs concernés va être effectuée dans le courant de l'année 2024 : les plannings ont été définis au regard de la période de détention minimale de 9 ans de chacun des lots.

Des congés pour vente seront délivrés aux locataires permettant de vendre les logements vacants.

Votre société de gestion estime que ce processus durera environ 5 ans (2023-2028).

Dans le cas où certains logements n'auraient pas été libérés à l'issue de ce délai, nous envisagerons la vente de ces lots à des investisseurs.

Pendant la période de liquidation, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention sera portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances.

Dispositif fiscal Scellier BBC

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

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

Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable qui se sont placés sous ce régime bénéficient dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Cette réduction s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)

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

	2023		2022	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	87 676 094	1 304,16	87 676 094	1 304,16
Valeur nette des autres actifs	393 077	5,85	351 912	5,23
Valeur comptable	88 069 171	1 310,01	88 028 006	1 309,39
Valeur vénale hors droits hors taxes	86 770 000	1 290,68	95 220 000	1 416,37
Valeur nette des autres actifs	393 077	5,85	351 912	5,23
Valeur de réalisation ⁽²⁾	87 163 077	1 296,53	95 571 912	1 421,61
Droit : 6,90 %	5 987 130	13,04	6 570 180	97,73
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	12 702 301	188,94	13 928 467	207,18
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	105 852 508	1 574,53	116 070 559	1 726,52

⁽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 2023.

⁽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 2023.

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, au 1er janvier 2023 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 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,55%	1 296,53	1 290,68

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.

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

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts créées 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)
2019	89	0,132	-	NC	8 891
2020	57	0,085	52	NC	9 659
2021	321	0,480	204	NC	17 612
2022	615	0,910	29	NC	35 934
2023	301	0,450	-	NC	17 748

En 2023, 301 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2023, il ne restait aucune part à vendre sur le marché secondaire puisque ce dernier est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	1 317,87	1 355,54	1 376,69	1 404,23	1 421,61	1 296,53
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,90	36,90	35,10	35,10	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,40	2,46	2,46	2,34	2,34	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	2,31	3,44	3,78	3,68	3,50	

⁽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 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	84 035 000		84 035 000
Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles	-		-
+ Divers (report à nouveau après distribution)	247 164	-11 747	235 417
- Commission de souscription	-12 005 804		-12 005 804
- Achat d'immeubles	-87 668 680		-87 668 680
- Travaux immobilisés	-7 414		-7 414
- Frais d'acquisition	-946 511		-946 511
- Remboursement capital	-		-
- Divers (publicité légale)	-42 196		-42 196
= sommes restant à investir	363 659	-11 747	351 912

Information sur les délais de paiement

	Article D.441 L.-1 ^o : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 L.-2 ^o : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	361	5	4	45	415
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-2 482	-	-	-	-2 482	-	39 559	7 722	3 793	157 853	208 926
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	-	-0,45%	-	-	-	-0,45%	-					
% du CA de l'exercice (TTC)	-						-	1,83%	0,36%	0,18%	7,29%	9,66%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	51,58	98,54%	51,83	98,55%	51,86	98,53%	52,04	95,72%	51,70	97,34%
Produits financiers avant prélèvement libératoire									0,72	1,36%
Produits divers	0,76	1,46%	0,76	1,45%	0,77	1,47%	2,33	4,28%	0,69	1,30%
TOTAL revenus	52,34	100,00%	52,59	100,00%	52,63	100,00%	54,37	100,00%	53,11	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	6,19	11,83%	6,22	11,83%	6,22	11,82%	6,24	11,48%	6,23	11,73%
Autres frais de gestion	1,21	2,31%	1,35	2,56%	1,62	3,08%	1,57	2,88%	2,28	4,30%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,39	0,75%	0,96	1,83%	0,92	1,74%	1,22	2,24%	3,10	5,84%
Charges locatives non récupérées	7,23	13,82%	6,64	12,62%	6,71	12,76%	9,05	16,65%	5,53	10,41%
Sous-total charges externes	15,03	28,72%	15,16	28,83%	15,47	29,40%	18,08	33,25%	17,14	32,27%
Charges exceptionnelles	0,01	0,01%			0,02	0,03%	0,16	0,30%	0,16	0,30%
Produits exceptionnels	0,06	0,11%	0,01	0,02%	0,04	0,08%	0,01	0,02%		
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,23	0,44%	0,21	0,39%	0,38	0,73%	1,21	2,23%	0,10	0,19%
Sous-total charges internes	0,18	0,34%	0,19	0,37%	0,36	0,68%	1,36	2,51%	0,26	0,49%
TOTAL charges	15,21	29,05%	15,36	29,20%	15,83	30,08%	19,44	35,76%	17,40	32,76%
RÉSULTAT COURANT	37,13	70,95%	37,23	70,80%	36,80	69,92%	34,93	64,24%	35,71	67,24%
Variation report à nouveau	1,13	2,16%	0,33	0,63%	-0,10	-0,19%	-0,17	-0,32%	0,61	1,15%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	68,78%	36,90	70,16%	36,90	70,11%	35,10	64,56%	35,10	66,09%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	68,78%	36,90	70,16%	36,90	70,11%	35,10	64,56%	34,91	65,73%

⁽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 2023 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.

Information sur la finance durable

Règlement Disclosure

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.

Taxinomie Européenne

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La définition d'une activité durable se structure autour de 6 objectifs environnementaux :

- L'atténuation du changement climatique
 - L'adaptation aux changements climatiques
 - L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
 - La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
 - La prévention et la réduction de la pollution
 - La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes
- Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH) et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Allianz DomiDurable

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.



Antony - Rue d'Olomouc
Allianz DomiDurable

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

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les 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 pas 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 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	87 676 093,96	86 770 000,00	87 676 093,96	95 220 000,00
• 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	87 676 093,96	86 770 000,00	87 676 093,96	95 220 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	44 642,59	44 642,59	41 420,40	41 420,40
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	230 983,40	230 983,40	273 130,92	273 130,92
• Autres créances	516 186,34	516 186,34	431 990,24	431 990,24
• Provisions pour dépréciation des créances	-215 560,88	-215 560,88	-208 798,83	-208 798,83
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 360 747,51	1 360 747,51	1 409 890,52	1 409 890,52
TOTAL	1 936 998,96	1 936 998,96	1 947 633,25	1 947 633,25
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-261 694,53	-261 694,53	-303 300,66	-303 300,66
• Dettes d'exploitation	-473 651,83	-473 651,83	-542 246,68	-542 246,68
• Dettes diverses	-808 575,65	-808 575,65	-786 319,79	-786 319,79
TOTAL	-1 543 922,01	-1 543 922,01	-1 631 867,13	-1 631 867,13
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance			37 194,00	37 194,00
• Produits constatés d'avance			-1 048,00	-1 048,00
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL			36 146,00	36 146,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	88 069 170,91		88 028 006,08	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		87 163 076,95		95 571 912,12

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (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	84 035 000,00			84 035 000,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-12 994 510,91		-	-12 994 510,91
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	247 163,89	-11 746,90		235 416,99
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 347 955,90	-2 347 955,90	2 400 867,63	2 400 867,63
Acomptes sur distribution	-2 359 702,80	2 359 702,80	-2 359 702,80	-2 359 702,80
TOTAL GÉNÉRAL	88 028 006,08	-0,00	41 164,83	88 069 170,91

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	3 475 614,03	3 498 526,70
. Produits ayant leur contrepartie en charges	43 144,37	54 534,40
. Charges facturées		
. Produits annexes	1 960,00	
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	3 520 718,40	3 553 061,10
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	394 156,00	353 954,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	208 404,91	81 851,00
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	-22 566,36	254 530,68
TOTAL II : Charges immobilières	579 994,55	690 335,68
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	2 940 723,85	2 862 725,42
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1 464,51	102 053,35
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	74 363,05	16 526,80
TOTAL I : Produits d'exploitation	75 827,56	118 580,15
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	419 008,19	419 726,02
. Diverses charges d'exploitation	37 674,05	62 313,15
. Dotation provisions pour créances douteuses	81 125,10	98 070,45
. Autres charges	98 232,85	40 706,78
. Pertes sur créances irrécouvrables	28 130,68	2 375,56
TOTAL II : Charges d'exploitation	664 170,87	623 191,96
RESULTAT D'EXPLOITATION	-588 343,31	-504 611,81
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	48 487,09	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		770,00
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels		770,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		10 927,71
TOTAL II : Charges exceptionnelles		10 927,71
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-10 157,71
RESULTAT NET	2 400 867,63	2 347 955,90

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	2023		2022	
Valeur nette comptable		87 676 093,96		87 676 093,96
Coût historique	87 676 093,96		87 676 093,96	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		86 770 000,00		95 220 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2022	acquisitions	cessions	31/12/2023
Constructions	87 668 680,36			87 668 680,36
Aménagements	7 413,60			7 413,60
TOTAUX	87 676 093,96			87 676 093,96
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2023		2022	
Immobilisations financières		44 642,59		41 420,40
Fonds de Roulement Syndics	44 642,59		41 420,40	
Créances	2023		2022	
Locataires		230 983,40		273 130,92
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-215 560,88		-208 798,83
Autres créances		516 186,34		431 990,24
. Fournisseurs à recevoir	2 481,60			
. Comptes de gérants extérieurs	132 020,94		7 041,17	
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs	381 683,80		424 949,07	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2022	dotations 2023	reprises 2023	31/12/2023
Créances locatives	208 798,83	81 125,10	74 363,05	215 560,88
TOTAUX	208 798,83	81 125,10	74 363,05	215 560,88
Valeurs de Placements et disponibilités	2023		2022	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 360 747,51		1 409 890,52
Dettes	2023		2022	
Dépôts de garantie des locataires		261 694,53		303 300,66
Dettes d'exploitation		473 651,83		542 246,68
. Fournisseurs à payer			16 203,00	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer			0,00	
. Fournisseurs factures non parvenues	473 651,83		526 043,68	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		808 575,65		786 319,79
. Etat charges à payer	4 245,45			
. Associés capital à rembourser	0,00			
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	665 557,20		665 557,20	
. Dividendes à régulariser	138 773,00		120 762,59	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2023		2022	
Charges constatées d'avance			37 194,00	
Produits constatés d'avance			1 048,00	

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2023		2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	87 676 093,96	86 770 000,00	87 676 093,96	95 220 000,00
TOTAL	87 676 093,96	86 770 000,00	87 676 093,96	95 220 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	87 676 093,96	86 770 000,00	87 676 093,96	95 220 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2023	2022
Capital	84 035 000,00	84 035 000,00
Prime d'émission	16 752 100,00	16 752 100,00
Prélèvement sur prime d'émission		
• Commissions de souscriptions	-12 005 803,81	-12 005 803,81
• Frais d'acquisition	-946 510,75	-946 510,75
• Frais de publicité légale	-42 196,35	-42 196,35
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		
Acpte s/distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	235 416,99	247 163,89
Résultat de l'exercice	2 400 867,63	2 347 955,90
Acompte sur dividendes	-2 359 702,80	-2 359 702,80
TOTAUX	88 069 170,91	88 028 006,08

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2023		2022	
Loyers		3 475 614,03		3 498 526,70
Produits annexes		1 960,00		0,00
Produits ayant leur contrepartie en charges		43 144,37		54 534,40
. Refacturation taxes ordures ménagères	43 144,37		54 534,40	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	3 520 718,40	TOTAL	3 553 061,10

Charges immobilières	2023		2022	
Impôts et charges		394 156,00		353 954,00
Travaux entretien des immeubles		208 404,91		81 851,00
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		9 094,48		9 849,58
Charges non récupérables du patrimoine locatif		-39 964,84		236 377,10
Honoraires d'expertises		8 304,00		8 304,00
	TOTAL	579 994,55	TOTAL	690 335,68

Produits d'exploitation de la Société	2023		2022	
Ajustement des comptes		1 464,51		102 053,35
Reprise des provisions pour créances douteuses		74 363,05		16 526,80
	TOTAL	75 827,56	TOTAL	118 580,15

Charges d'exploitation de la Société	2023		2022	
- Rémunération de la Société de Gestion		250 566,04		272 582,54
- Rémunération des gérants extérieurs		168 442,15		147 143,48
- Frais contentieux		15 263,90		15 192,94
- Honoraires de location + état des lieux		22 410,15		47 120,21
- Provisions pour créances douteuses		81 125,10		98 070,45
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		126 346,73		39 597,04
- Honoraires divers	47 661,91		434,02	
- Honoraires des commissaires aux comptes	12 663,00		12 301,20	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	25 451,72		22 763,65	
- Cotisations diverses	1 765,38		1 719,43	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables	28 130,68		2 375,56	
- Ajustement des comptes	10 674,04		3,18	
	TOTAL	664 154,07	TOTAL	619 706,66

Produits financiers	2023		2022	
- Autres produits financiers		48 487,09		
	TOTAL	48 487,09	TOTAL	0,00

Charges financières	2023		2022	
- Autres charges financières				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Produits exceptionnels	2023		2022	
- Produits exceptionnels				770,00
	TOTAL	0,00	TOTAL	770,00

Charges exceptionnelles	2023		2022	
- Charges exceptionnelles				10 927,71
	TOTAL	0,00	TOTAL	10 927,71

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	250 566,04
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

* Au titre de l'exercice 2023, les commissions de gestion s'élevaient à 419 008,19 € TTC, dont 168 442,15 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 250 566,04 € pour la société de gestion.

Evènements « post clôture »

Le 08 février 2024, la SCPI a signé une promesse de vente pour l'ensemble de l'actif situé à Marseille.

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.

Allianz Immovalor a défini et applique une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme d'Allianz Immovalor et notamment, à les dissuader des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

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 2023 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2023 (€)	Primes variables perçues en 2023 (au titre de 2022) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	45,5	3 694 813	401 918
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,6	1 105 000	155 566

⁽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 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel.

Durant l'année 2023 le conseil s'est réuni le 8 mars, le 7 juin ainsi que le 7 décembre.

L'assemblée générale du 12 juin 2023 a vu la réélection de membres sortants, et de deux nouveaux membres Madame Alexandra LAFON et Monsieur Laurent ALTMAYER.

Le conseil félicite les membres élus et remercie les membres sortants non réélus pour leur investissement dans la SCPI.

A la réunion du 1^{er} conseil de surveillance après les élections, Monsieur Patrick KONTZ a été élu Président du conseil.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la société de gestion et émet des avis et des propositions dans l'intérêt de la SCPI.

La société de gestion nous a présenté le jeudi 7 mars 2024 le rapport dont vous avez connaissance.

Vous n'êtes pas sans savoir que l'augmentation des taux a engendré une crise immobilière tant sur les biens détenus en direct que sur les SCPI.

L'évaluation du patrimoine à périmètre constant par l'expert immobilier ressort à 86 770 000 € en baisse de 8,94 % par rapport à 2022. Cette valeur n'est que le reflet des expertises et ne préjuge en rien des prix auxquels les biens seront vendus.

Le résultat de l'exercice, dont vous avez le détail dans le rapport de gestion permet une distribution de 35,10 euros brut par part, identique à 2022.

Nous notons avec satisfaction que le coût net des impayés s'établit pour 2023 à 34 892,73 euros soit à 1 % des loyers contre 2,40 % des loyers en 2022.

Les échanges concernant la liquidation de notre SCPI, notamment lors du conseil d'automne, ont été nourris de recommandations et demandes d'explications diverses, documents à l'appui.

Ces expressions de l'ensemble des membres du conseil visent à s'assurer du bon déroulement des opérations de liquidation de notre patrimoine.

L'immeuble de Marseille sera vendu en bloc, contre l'avis du conseil de surveillance qui estimait que le prix de 3 550 000 € pour un prix d'achat de 4 704 490 € était un prix bradé.

Le conseil de surveillance estimait qu'une vente lot par lot aurait été plus intéressante pour les associés.

La société de gestion, qui souhaitait tester le marché pour une vente en bloc du reste du patrimoine a finalement décidé de vendre les appartements au lot par lot au fur et à mesure de la libération de ceux-ci et sous réserve qu'ils aient atteint leur 9 ans de location.

C'est cette solution de vente que recommandait le conseil de surveillance.

Le conseil de surveillance demande que les agences locales situées à proximité de nos biens, à même de mieux connaître la sensibilité de leur marché de référence soient consultées. La société de gestion a préféré faire appel à deux brokers nationaux ayant des antennes sur l'ensemble du territoire. Nous rappelons ici que chaque lot doit être loué 9 ans minimum avant la vente mais qu'une dérogation fiscale permet si un appartement se libère entre 8 ans et 9 ans de location, ne pas le remettre en location mais qu'il faut attendre 9 ans à partir de sa première location pour pouvoir le vendre. Cette durée de vacance engendrera bien entendu une perte de loyer mais qui sera compensée par une vente libre de locataire, donc plus intéressante que si l'appartement était occupé. Nous avons également demandé à la société même sur les sites où nous avons plus de 10 logements, nécessitant les accords collectifs, de vendre les appartements vides dès que cela est possible.

Nous précisons que le conseil émet des avis et recommandations mais que la société est seule décisionnaire et n'est pas tenue par les avis du conseil. Nous remercions la société de nous avoir fourni tous les documents que nous demandions pour exercer notre mission de contrôle et surveillance.

Après les avoir étudiées, nous vous recommandons de voter favorablement aux résolutions présentées.

Pour le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration.

A propos du vote pour cette assemblée générale, le conseil regrette qu'une enveloppe T ne soit pas jointe aux documents pour participer au vote sans frais pour les associés. Une demande a été faite à ce sujet à la société.

Soit vous donnez procuration à la société de gestion, soit vous donnez procuration à un tiers qui votera pour vous.

A ce sujet, nous vous rappelons que le conseil de surveillance est un organe composé d'associés qui ont investi comme vous et que vous avez élu et qui est indépendant de la société de gestion.

Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance sera présent à l'assemblée générale et vous pouvez lui donner procuration.

Nous clôturons ce rapport en vous indiquant que le Conseil de Surveillance et la société de gestion, même s'ils ne sont pas toujours d'accord, entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun et nous la remercions.

Fait à Paris La Défense, le 7 mars 2024
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick Kontz

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE,

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 société ALLIANZ DOMIDURABLE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « État du patrimoine au 31 décembre 2023 » 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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 À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 16 avril 2024
SOFIDEM & ASSOCIÉS SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMIDURABLE,

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 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.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts de la société ALLIANZ DOMIDURABLE, 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 2023, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice.

b) Une 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 :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe, en évaluation ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- 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 syndicats de copropriété et gérants d'immeubles ;
- les frais exceptionnels de recherche des locataires, les frais de contentieux et de procédure ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 250 566,04 €.

c) Une 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 2023, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Paris, le 16 avril 2024
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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 2 400 867,63 €.

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 <i>soit 35,71 € par part</i>	2 400 867,63 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de <i>soit 3,50 € par part</i>	235 416,99 €
Donne un résultat distribuable de <i>soit 39,21 € par part</i>	<hr/> 2 636 284,62 €
Qui sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de <i>soit 35,10 € par part</i>	2 359 702,80 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de <i>soit 4,11 € par part</i>	276 581,82 €
	<hr/> 2 636 284,62 €
<i>soit 39,21 € par part</i>	

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 310,01 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 296,53 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 574,53 € par part.

Septième résolution

A la demande des membres du Conseil de surveillance et conformément à l'article 19 des statuts, il est proposé à l'Assemblée générale ordinaire de porter la somme globale maximum des jetons de présence annuels alloués aux membres du Conseil de surveillance à 9 000€ et ce, jusqu'à nouvelle décision de sa part.

Huitième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire prend acte du changement de dénomination sociale de la SCPI Allianz DomiDurable et décide en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 3 des statuts comme suit :

« La Société prend la dénomination de : « Allianz Domi 1 » »

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 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 :

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

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 214-109 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
N°IDU : FR379654_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
www.immovalor.fr

