

# Allianz DomiDurable 2

SCPI DE LOGEMENT  
DISPOSITIF FISCAL SCELLIER BBC

Rapport annuel 2015

IMMOVALOR  
GESTION

Membre d' Allianz®



## Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	13
Annexe	20
Rapport du conseil de surveillance	23
Rapports du commissaire aux comptes	24
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	26

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 47 575 000 €

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

535 078 562 R.C.S Nanterre

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

# Organes de gestion et de contrôle

## Société de Gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex  
328 398 706 R.C.S. Nanterre

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

### Conseil de Surveillance

#### *Président :*

Allianz Vie  
représentée par Monsieur Christian CUTAYA

#### *Membres :*

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

### Commissaires aux Comptes

#### *Titulaire :*

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

#### *Suppléant :*

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

### Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE  
19, rue des Capucines - 75001 PARIS

### Dépositaire

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

# Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 que nous soumettons à votre approbation et, pour vous proposer la ratification du transfert de son siège social.

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

## Préambule

### La conjoncture immobilière résidentielle en 2015

Après une année 2014 plutôt morose, le secteur du logement neuf a retrouvé des signes d'optimisme depuis le début de l'année 2015. C'est ainsi qu'au cours de l'année, les signes de reprise du marché du logement neuf se sont confirmés. La Fédération des promoteurs immobiliers a annoncé une progression de 18 % des ventes de logements neufs entre les mois de juillet et septembre 2015 avec un total de 25.247 logements réservés. Cette évolution est conforme à la tendance de reprise déjà constatée durant le premier semestre 2015. Le marché du neuf est animé par le dynamisme des ventes aux investisseurs en raison du succès rencontré par le dispositif d'incitation à l'investissement locatif Pinel. Les ventes à des investisseurs figurent comme un net soutien à l'activité puisqu'elles représentent plus de la moitié des logements neufs vendus.

Néanmoins, l'offre disponible des promoteurs qui reste inférieure à 12 mois de commercialisation, démontre la prudence des opérateurs. La reprise des transactions devrait alimenter un redémarrage des ouvertures de chantiers.

Le marché de l'ancien montre également des signes d'amélioration avec une hausse des ventes de 10 %, sur un an de septembre à septembre. 740.000 logements ont été vendus entre septembre 2014 et août 2015.

Les prix restent en baisse mesurée de l'ordre de 2 % sur un an avec une tendance à la stabilisation. Néanmoins, des écarts importants sont constatés selon la zone géographique. Au total, la baisse cumulée dans l'ancien depuis 2011 serait inférieure à 10 % à comparer avec une hausse de 150 % entre 1998 et 2011.

Il est possible d'espérer pour 2016 une stabilité des prix permettant de favoriser une augmentation des transactions.

Le marché restera néanmoins influencé par la conjonction de facteurs conjoncturels divergents.

Sur le plan négatif, la faible croissance et le chômage élevé excluent du marché de nombreux primo-accédants potentiels. Par ailleurs, la demande souffre des effets des mesures fiscales prises en 2012 et 2013 (plus-values immobilières) et l'arrêt du prêt à taux zéro dans l'ancien.

A l'inverse, la demande de logements reste forte grâce au dynamisme démographique et au désir d'accession à la propriété. De ce fait, le manque de logements reste un sujet récurrent.

Elle est par ailleurs soutenue par des taux d'intérêt d'emprunt bas, ce qui favorise par ailleurs les renégociations de crédits.

La reprise du marché locatif depuis le début de l'année 2015 semble se confirmer d'après les données de l'Observatoire Clameur dans la quasi-totalité des régions.

A l'inverse, Clameur constate que les loyers de marché sont orientés à la baisse avec une accentuation durant l'été. A fin novembre, la diminution des loyers sur un an glissant s'établit à - 1,1 % en moyenne allant jusqu'à -2,4 % pour les studios et une pièce.



35 bis et 37, avenue Kennedy - Rosny-sous-Bois (93)  
Allianz Domidurable 2

Néanmoins, il convient de rappeler que, dans une SCPI « fiscale », l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

**Pour la SCPI Allianz Domicurable 2, les tendances les plus marquantes de 2015 se résument comme suit :**

- Livraison des 8 immeubles et réception de 101 appartements,
- Augmentation du dividende en 2015 (14,25 € / part) par rapport à 2014 (4,20 € / part).

## Evolution du capital social

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

La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2012.

<b>Capital social</b>	47.575.000 €
<b>Nombre de parts</b>	38.060
<b>Valeur nominale de la part</b>	1.250 €
<b>Nombre d'associés</b>	1.052

## Évolution du capital

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

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

## Patrimoine immobilier

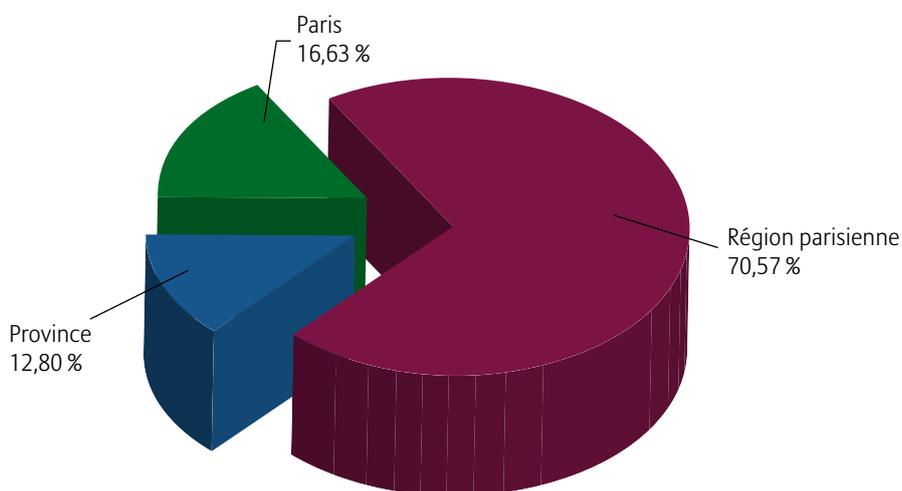
L'acquisition du patrimoine de la SCPI Allianz DomiDurable 2 a été achevée le 27 juin 2014 pour un montant total de 50.133.698 € droits inclus.

8 immeubles ont été livrés en 2015, s'ajoutant aux 6 déjà livrés précédemment.

Les 14 immeubles déjà livrés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 41.380.000 € au 31 décembre 2015, soit +0,2% par rapport à leur prix de revient hors frais d'acquisition (-0,8% frais inclus).

## Composition du patrimoine immobilier (livré ou non) (en % du prix de revient des immeubles)

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Paris	16,63 %					
Région parisienne	70,57 %					
Province	12,80 %					
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00 %</b>					



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2015

### Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

Patrimoine, prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2014 et 2015.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Date certification attestation BBC	Nature de l'investissement	Surf. en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Montants versés	Montants restants à verser	Frais acquisition (€)	Valeur expertise 2014 (€)	Valeur expertise 2015 (en €)
94170 LE PERREUX <sup>S</sup> /MARNE	29/11/2012	30/09/2014	19/09/2014	Habitation	477	2 360 259	2 360 259	0	41 204	2 450 000	2 600 000
27, rue de la Gaîté				7 appart.							
78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	22/02/2013	Habitation	699	2 935 548	2 847 482	88 066	0	non livré	2 900 000
16, rue Jacques Prévert				12 appart.							
92370 CHAVILLE	25/11/2013	08/07/2015	-	Habitation	532	3 115 515	3 022 049	93 465	53 940	non livré	2 900 000
23, place du marché				10 appart.							
93110 ROSNY-SOUS-BOIS	29/11/2013	02/11/2015	-	Habitation	969	3 480 185	3 445 930	34 255	59 020	non livré	3 450 000
35 bis et 37, avenue Kennedy				17 appart.							
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	09/12/2013	09/07/2015	-	Habitation	834	5 210 113	5 053 627	156 486	0	non livré	5 450 000
Avenue Pierre Lefauchaux				14 appart.							
69008 LYON	19/12/2013	26/06/2014	23/06/2014	Habitation	358	1 506 546	1 506 546	0	21 259	1 420 000	1 400 000
22, rue des Alouettes				6 appart.							
94470 BOISSY-SAINT-LÉGER	20/12/2013	27/07/2015	-	Habitation	1 170	4 865 124	4 847 297	17 827	82 478	non livré	4 500 000
8, rue Vallon de Villeneuve				23 appart.							
75013 PARIS	20/12/2013	21/07/2014	28/05/2013	Habitation	437	3 125 980	3 125 980	0	53 737	3 400 000	3 600 000
35, rue Brillat Savarin				8 appart.							
33000 BORDEAUX	23/04/2014	05/11/2014	08/10/2014	Habitation	919	4 049 894	4 009 035	40 499	0	3 900 000	3 900 000
16, rue Margaux				18 appart.							
93360 NEUILLY-PLAISANCE	13/05/2014	31/07/2015	-	Habitation	953	4 151 611	4 027 063	124 548	0	non livré	4 100 000
76, avenue du Maréchal Foch				18 appart.							
75019 PARIS	20/05/2014	01/10/2015	-	Habitation	232	1 767 000	1 713 990	53 010	22 005	non livré	1 750 000
36, quai de la Marne				4 appart.							
95160 MONTMORENCY	22/05/2014	30/06/2014	29/07/2014	Habitation	359	1 765 173	1 765 173	0	30 886	1 800 000	1 750 000
4, rue Jean Monnet				6 appart.							
92210 SAINT-CLOUD	27/05/2014	1 <sup>er</sup> tr. 2016	-	Habitation	249	1 734 185	1 508 741	225 444	24 410	non livré	non livré
10, rue Alexandre Coutureau				5 appart.							
92800 PUTEAUX	12/06/2014	1 <sup>er</sup> tr. 2016	-	Habitation	304	1 981 367	1 723 789	257 578	34 464	non livré	non livré
9/11/13, rue des Fusillés				5 appart.							
94170 LE PERREUX <sup>S</sup> /MARNE	19/06/2014	23/09/2014	26/08/2014	Habitation	289	1 445 750	1 445 750	0	26 132	1 420 000	1 550 000
2/4, avenue du Maréchal Joffre				4 appart.							
77184 EMERAINVILLE	20/06/2014	1 <sup>er</sup> tr. 2016	-	Habitation	1 301	4 557 145	3 965 234	591 911	77 919	non livré	non livré
2, rue Willy Brandt				21 appart.							
75017 PARIS	23/06/2014	02/10/2015	-	Habitation	185	1 527 450	1 481 626	45 824	27 398	non livré	1 530 000
44, rue Navier				3 appart.							
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>181 appart.</b>	<b>10 267</b>	<b>49 578 844</b>	<b>47 849 931</b>	<b>1 728 913</b>	<b>554 853</b>	<b>14 390 000</b>	<b>41 380 000</b>

## Gestion

### Produits

Au cours de l'exercice 8 immeubles ont été livrés et 101 appartements réceptionnés, s'ajoutant aux 6 immeubles livrés en 2014. L'année 2015 a été consacrée à leur mise en location dans un contexte de baisse tendancielle des loyers.

Ci-dessous le récapitulatif des états de location des immeubles livrés :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	État de la 1 <sup>ère</sup> mise en location au 31/12/2015
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	Achevée
LYON	22, rue des Alouettes	6	Achevée
PARIS 13 <sup>ÈME</sup>	35, rue Brillat Savarin	8	Achevée
LE PERREUX <sup>5</sup> /MARNE	2-4, avenue Maréchal Joffre	4	Achevée
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	Achevée
LE PERREUX <sup>5</sup> /MARNE	27, rue de la Gaîté	7	Achevée
GUYANCOURT	16, rue Jacques Prévert	12	Achevée
CHAVILLE	23, place du Marché	10	Achevée
PARIS 19 <sup>ÈME</sup>	36, quai de la Marne	4	3 appartements loués
NEUILLY-PLAISANCE	76, avenue du Maréchal Foch	18	18 appartements loués
BOULOGNE BILLANCOURT	Avenue Pierre Lefauchoux	14	13 appartements loués
BOISSY SAINT-LÉGER	8, rue du Vallou de Villeneuve	23	21 appartements loués
ROSNY-SOUS-BOIS	35 bis/37, avenue Kennedy	17	14 appartements loués
PARIS 17 <sup>ÈME</sup>	44, rue Navier	3	2 appartements loués
<b>TOTAL</b>		<b>150</b>	

Au 31 décembre 2015, 142 appartements sur les 150 livrés étaient loués. Le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 sera consacré à la livraison et à la commercialisation des 3 derniers immeubles de la SCPI.

Les comptes de la SCPI, intègrent des produits fonciers pour un montant de 928.872 € traduisant l'avancement des mises en location.

Si l'on ne tient pas compte des produits exceptionnels liés à l'utilisation de la prime d'émission, la masse des revenus locatifs progresse de 644 % en 2015 (de 124.846 € en 2014 à 928.872 € en 2015).

Les produits financiers baissent fortement de 132.836 € en 2014 à 13.316 € en 2015. Ceci s'explique par la diminution de la trésorerie placée, au fur et à mesure des versements d'acomptes aux différents stades d'achèvement des constructions.

En euros	2015	2014	Variation en %
REVENUS LOCATIFS	928 872	124 846	644 %
PRODUITS FINANCIERS	13 316	132 836	- 90 %
<b>TOTAL</b>	<b>924 188</b>	<b>257 682</b>	<b>265,6 %</b>

Le taux d'occupation financier moyen des immeubles livrés est de 89,67% en 2015 ; ce taux a évolué au fur et à mesure des livraisons d'immeubles : de 77,69 % au premier trimestre, à 91,86 % au deuxième trimestre, puis 86,02 % au troisième trimestre avec des vacances plus importantes pour les immeubles de Neuilly, Boissy Saint Léger et Guyancourt, pour atteindre finalement un taux de 95,59 % au dernier trimestre.

Sur un total de 150 appartements livrés, 9 ont été déjà reloués dans l'année et 2 appartements étaient vacants pour une surface de 108 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2015. Le taux annuel de rotation de 6 % inférieur aux taux constatés sur un patrimoine plus ancien, reste peu significatif.

## Charges

- Les charges immobilières s'élèvent à 117.658,67 € dont 64.076,51 € de charges non récupérables auprès des locataires (il s'agit d'une provision de 1 €/m<sup>2</sup> ajustée en fonction de la date de livraison des immeubles, 28.889,00 € d'impôts et charges refacturés aux locataires, 2.949,37 € de travaux d'entretien des immeubles, 1.096,19 € de primes d'assurance, et 20.647,60 € de dépenses d'expertise, les premières évaluations étant plus coûteuses que les visites annuelles de réévaluation qui les suivent.
- Les charges d'exploitation de 198.802,09 € hors provisions sur travaux et créances douteuses, incluent 111.910,93 € d'honoraires de gestion, ainsi que 53.695,79 € de frais pour les premières mises en location, de charges de fonctionnement pour 33.195,37 €, destinées à couvrir les frais courants : rapport annuel (5.713,75 €), commissaire aux comptes (8.336,00 €), dépositaire (15.179,32 €), honoraires divers (658,20 €) et frais bancaires (314,32 €).

Les produits et les charges exceptionnels comprennent un ajustement sur les frais d'acquisition imputés sur la prime d'émission au titre de 2014 (- 9.613,94 €).

## Provisions

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

- **travaux d'entretien et grosses réparations** : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien lors de changement de locataires, ou dans les parties communes des immeubles.  
Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) avec les garanties afférentes et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations devrait être exceptionnel.  
Fin 2015, une provision a été constituée pour un montant de 45.963,75 €. Une reprise de 2.949,37 € en produits correspond à la réalisation de travaux à hauteur de ce montant.
- **provision pour créances douteuses** : la société de gestion pratiquera également une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie seront provisionnés à 100 %. Au 31 décembre 2015, les créances douteuses s'élèvent à 4.425,33 € correspondant à plusieurs retards non justifiés de paiements de locataires.

## Résultat 2015

En définitive, le résultat 2015 s'élève à 578.942,12 € contre 149.778,97 € en 2014 soit une hausse de 286,53%. Cette hausse du résultat s'explique essentiellement par la location des immeubles, achetés en VEFA, et livrés en 2014 et courant 2015.

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

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

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

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

## Conditions de souscription et de cession

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

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI à partir de 2024. Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

## Évolution du marché secondaire des parts

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

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits ou de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'un retrait ou d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)
2012	0	-	0	-	-
2013	0	-	0	-	-
2014	0	-	59	-	-
2015	30	0,08	63	-	1 998

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2015		2014	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	47 846 498	1 257,13	36 339 467	954,79
Valeur nette des autres actifs	1 878 272	49,35	13 279 750	348,92
Valeur comptable	49 724 770	1 306,48	49 619 217	1 303,71
Valeur vénale hors droits hors taxes	48 574 014	1 276,25	36 542 107	960,12
Valeur nette des autres actifs	1 878 272	49,35	13 279 750	348,92
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	50 452 286	1 325,60	49 821 857	1 309,03
Droits (6,90 %)	3 351 607	88,06	2 484 863	65,29
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 336 894	192,77	7 132 735	187,41
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	61 140 787	1 606,43	59 439 455	1 561,73

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

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société déjà livrés au 31 décembre 2015.

<sup>(3)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2015.

### Remarque importante :

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

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

## Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou valeur de réalisation* au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 309,03*	1 325,6*
Dividende versé au titre de l'année	4,50	6,00	4,20	14,25	
Dividende sur valeur de marché (en %) <sup>(1)(2)</sup>	0,3	0,4	0,28	1,09	
Report à nouveau cumulé par part au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	0,06	0,53	0,69	0,43	

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

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

<sup>(3)</sup> Valeur de réalisation.

## Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	578.942,12 €
• Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	<u>16.381,23 €</u>
• Donne un résultat distribuable de	595.323,35 €

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

• À titre de dividende (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	542.355,00 €
• Au report à nouveau, à concurrence de	52.968,35 €

Un revenu brut annuel sous la forme d'un acompte sur dividende de 14,25 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice. Il correspond au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale.

## Perspectives 2016

L'année 2016 sera consacrée, d'une part à la réception des trois derniers immeubles et

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison prévue
EMERAINVILLE	Boulevard Olof Palme - rue Willy Brandt	21 appart + 25 parkings	Février 2016
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusillés de la Résistance	5 appart + 5 parkings	12/02/2016
SAINT CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5 appart + 6 parkings	Février 2016

à la commercialisation des 31 appartements réceptionnés, d'autre part à la gestion courante, en ce comprises les relocations des logements vacants.

Courant 2016, après commercialisation de tous les immeubles, la masse des loyers atteindra son niveau de croisière avec un montant 1,9 M€ de loyers.

Votre société de gestion visera à maintenir le taux d'occupation et la maîtrise des loyers de relocation dans un contexte de baisse des loyers et de turn-over élevé, elle restera également vigilante à la progression des charges notamment les impayés.

## Transfert du siège social

Par décision de la société de gestion, le siège social de la SCPI Allianz Domidurable 2 a été transféré le 21 mars 2016 au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense. Il vous est demandé de ratifier ce transfert et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles.

Le RCCI 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. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

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

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

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

# Comptes

## au 31 décembre 2015

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

### I – Etat du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne « valeurs bilantielles », le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne « valeurs estimées », la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire « le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition ». C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

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

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

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

### III – Compte de résultat.

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

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

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

### IV – Annexe.

Elle reprend :

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

# État du patrimoine

au 31 décembre 2015

	2015		2014	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	41 309 897,30	41 380 000,00	14 253 602,53	14 390 000,00
• Immobilisations en cours	7 194 013,82	7 194 013,82	22 152 106,96	22 152 106,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices	- 49 256,67		- 6 242,29	
<b>TOTAL I</b>	<b>48 454 654,45</b>	<b>48 574 013,82</b>	<b>36 399 467,20</b>	<b>36 542 106,96</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	9 012,36	9 012,36	431,37	431,37
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	81 737,91	81 737,91	3 751,97	3 751,97
• Autres créances	-3 535,79	-3 535,79	2 174,84	2 174,84
• Provisions pour dépréciation des créances	-4 425,33	-4 425,33		
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme			10 012 490,00	10 012 490,00
• Autres disponibilités	2 354 521,76	2 354 521,76	4 988 653,12	4 988 653,12
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-133 523,59	-133 523,59	- 40 614,00	- 40 614,00
• Dettes d'exploitation	-801 073,65	-801 073,65	- 1 526 457,44	- 1 526 457,44
• Dettes diverses	-232 598,40	-232 598,40	- 160 679,64	- 160 679,64
<b>TOTAL II</b>	<b>1 270 115,27</b>	<b>1 270 115,27</b>	<b>13 279 750,22</b>	<b>13 279 750,22</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>49 724 769,72</b>		<b>49 679 217,42</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>49 844 129,09</b>		<b>49 821 857,18</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	47 575 000,00			47 575 000,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	9 460 100,00			9 460 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 372 263,81		8 965,18	-7 363 298,63
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
<b>FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	26 454,26		-10 073,03	16 381,23
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	149 778,97	-149 778,97	578 942,12	578 942,12
Acomptes sur distribution	-159 852,00	159 852,00	-542 355,00	-542 355,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 679 217,42</b>	<b>10 073,03</b>	<b>35 479,27</b>	<b>49 724 769,72</b>

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2015

### Produits

Produits	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		928 872,36		124 845,71
• Loyers	919 274,97		124 845,71	
• Charges facturées	9 597,39			
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		2 954,59		0,01
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>				
• Provisions pour créances douteuses				
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	2 949,37			
<b>Autres produits</b>	5,22		0,01	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		13 316,25		132 825,68
<b>Produits financiers</b>	13 316,25		132 825,68	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		-8 965,18		245 765,98
<b>Produits exceptionnels</b>	-8 965,18		245 765,98	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		936 178,02		503 437,38
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>936 178,02</b>		<b>503 437,38</b>

### Charges

Charges	2015		2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		117 658,67		18 973,12
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 889,00			
Travaux d'entretien	2 949,37			
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	85 820,30		18 973,12	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		249 191,17		89 033,69
Diverses charges d'exploitation	165 606,72		62 910,27	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	4 425,33			
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	45 963,75		6 242,29	
Autres charges	33 195,37		19 881,13	
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		-9 613,94		245 651,60
Charges exceptionnelles d'augmentation de capital	-9 613,94		245 651,60	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		357 235,90		353 658,41
<b>SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE</b>		578 942,12		149 778,97
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>936 178,02</b>		<b>503 437,38</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 4 derniers exercices

(en euros, hors taxes)

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

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

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

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015

	2015		2014	
	Valeurs comptables	Valeur estimées	Valeurs comptables	Valeur estimées
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	41 309 897,30	41 380 000,00	14 253 602,53	14 390 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>41 309 897,30</b>	<b>41 380 000,00</b>	<b>14 253 602,53</b>	<b>14 390 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	7 194 013,82	non livrées	22 152 106,96	non livrées
<b>TOTAL</b>	<b>7 194 013,82</b>	<b>0,00</b>	<b>22 152 106,96</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>48 503 911,12</b>	<b>41 380 000,00</b>	<b>36 405 709,49</b>	<b>14 390 000,00</b>

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/14	Durant l'année 2015	Total au 31/12/15
<b>Fonds collectés</b>	47 575 000		47 575 000
Prime d'émission	9 460 100		9 460 100
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	26 454	-10 073	16 381
- Prélèvement sur prime d'émission	- 7 372 264	8 965	-7 363 299
- Achat d'immeubles	-49 426 325	0	-49 426 325
- Travaux immobilisés	- 18 813	-128 049	-146 862
- Divers	0		0
<b>= Somme restant à investir</b>	<b>244 152</b>	<b>-129 156</b>	<b>114 996</b>

## État du patrimoine

Immobilisations locatives	2015		2014	
<b>Valeur nette comptable</b>		48 503 911,12		36 405 709,49
Coût historique	41 309 897,30		14 253 602,53	
Construction en cours	7 194 013,82		22 152 106,96	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>				

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2015 à 49 256,67 €. La dotation annuelle est calculée sur la base de 5% des loyers quittancés.

Autres Actifs et Passifs d'exploitations	2015		2014	
<b>Immobilisations financières</b>		9 012,36		431,37
Fonds de Roulement Syndics			431,37	

Créances	2015		2014	
Locataires		81 737,91		3 751,97
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-4 425,33		0,00
<b>Autres créances</b>		-3 535,79		2 174,84
Apurement de charges à régulariser auprès des locataires	-808,45		- 644,39	
Compte de notaire				
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	-2 727,34		2 819,23	

Valeurs de Placements et disponibilités	2015		2014	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				5 004 157,00
Placements à échéance 6 mois				5 008 333,00
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 354 521,76		4 988 653,12

Dettes	2015		2014	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		133 523,59		40 614,00
<b>Dettes d'exploitation</b>		801 073,65		1 526 457,44
• Fournisseurs à payer	31 285,70		7 732,20	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	653 980,00		1 485 236,59	
• Fournisseurs factures non parvenues	115 807,95		33 488,65	
• Comptes de syndic et provisions locataires	0,00		0,00	
<b>Dettes diverses</b>		232 598,40		160 679,64
• Dividendes au 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	229 965,27		97 633,31	
• Dividendes à régulariser	2 633,13		1 058,85	
• Prélèvement libératoire à payer			61 987,48	
	<b>Total</b>	<b>1 167 195,64</b>	<b>Total</b>	<b>1 727 751,08</b>

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

Variations des Capitaux propres	2015		2014	
<b>Capital</b>		47 575 000,00		47 575 000,00
<b>Primes d'émission</b>		9 460 100,00		9 460 100,00
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>				
• Commissions de souscriptions		- 6 771 988,21		- 6 771 988,21
• Frais d'acquisition		-554 864,11		564 478,05
• Frais de publicité légale		-36 446,31		- 35 797,55
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>		0,00		0,00
<b>Report à nouveau</b>		16 381,23		26 454,26
Résultat de l'exercice		578 942,12		149 778,97
Acompte sur dividendes		-542 355,00		- 159 852,00
	<b>Total</b>	<b>49 724 769,72</b>	<b>Total</b>	<b>49 679 217,42</b>

# Compte de résultat

## Produits

Produits de l'activité immobilière	2015		2014	
<b>Loyers</b>		919 274,97		124 845,71
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		9 597,39		0,00
• Refacturation taxes ordures ménagères	9 597,39		0,00	
Reprises de provisions pour créances douteuses		0,00		0,00
Reprises de provisions pour grosses réparations		2 949,37		0,00
<b>Autres produits</b>		5,22		0,01
• Ajustements des comptes	5,22		0,01	
<b>Produits financiers</b>		13 316,25		132 825,68
<b>Produits exceptionnels</b>		-8 965,18		245 765,98
• Transfert de charges				
- Frais d'acquisitions (correspond aux charges exceptionnelles)		-9 613,94		245 651,60
- Frais de publicité légale		648,76		114,38
	<b>Total</b>	<b>936 178,02</b>	<b>Total</b>	<b>503 437,38</b>

## Charges (TVA incluse)

Charges immobilières	2015		2014	
Impôts et charges refacturés aux locataires		28 889,00		0,00
Travaux entretien des immeubles		2 949,37		0,00
Assurances non récupérables		1 096,19		973,12
Charges non récupérables du patrimoine locatif		64 076,51		4 000,00
Honoraires d'expertises		20 647,60		14 000,00
	<b>Total</b>	<b>117 658,67</b>	<b>Total</b>	<b>18 973,12</b>

Charges d'exploitation de la Société	2015		2014	
• Rémunération de la Société de Gestion		78 159,39		26 190,62
• Rémunération des gérants extérieurs		33 751,54		4 991,36
• Frais contentieux		0,00		0,00
• Honoraires de location + état des lieux		53 695,79		31 728,29
	<b>Total</b>	<b>165 606,72</b>	<b>Total</b>	<b>62 910,27</b>
• Provisions pour créances douteuses		4 425,33		0,00
• Provisions pour grosses réparations		45 963,75		6 242,29
<b>Autres charges</b>				
• Honoraires divers		658,20		2 094,60
• Honoraires des commissaires aux comptes		8 336,00		7 296,00
• Honoraires dépositaire		15 179,32		
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présences		5 713,75		7 276,15
• Cotisations diverses		2 958,00		3 039,00
• Frais bancaires		314,32		174,96
• Ajustement des comptes		35,78		0,42
• Pertes sur créances irrécouvrables		0,00		0,00
	<b>Total</b>	<b>33 195,37</b>	<b>Total</b>	<b>19 881,13</b>

Charges exceptionnelles	2015		2014	
Frais et droits d'enregistrement		-9 613,94		245 651,60
	<b>Total</b>	<b>-9 613,94</b>	<b>Total</b>	<b>245 651,60</b>

## Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2015

	Effectif moyen	Rémunération totale	Rémunération fixe	Rémunération variable
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	33	2 044 272 €	1 782 168 €	262 104 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(1)</sup>	7	959 576 €	801 133 €	158 443 €

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

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Le Conseil de Surveillance, composé de 7 membres, s'est réuni le 15 mars 2016 sur convocation de la société de gestion afin d'examiner l'activité de la société et les comptes de l'exercice 2015.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2015. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns. Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du commissaire aux comptes.

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

Fin 2015 sur 17 immeubles acquis en VEFA, 14 immeubles ont été réceptionnés et les 3 derniers devront l'être en 2016 : Saint Cloud, Puteaux et Emerainville.

Nous avons noté avec satisfaction la réception des immeubles et leur mise en location rapide et dans de bonnes conditions.

Nous notons le versement d'un dividende de 14,25 € par part, en hausse de 10,05 € par rapport à 2014 (4,20 € /part).

Nous vous informons qu'aucune convention nouvelle 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 2015.

## Mandat de l'expert immobilier

Le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, arrivant à échéance, nous vous proposons de renouveler son mandat pour une durée de cinq ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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

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

Fait à Paris, le 30 mars 2016  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie,  
représentée Christian CUTAYA

# Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMIDURABLE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par CREDIT FONCIER IMMOBILIER Expertise, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

## Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Paris, le 7 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Daniel BOSSER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

**Avec la société Immovalor Gestion**

### **Nature et objet**

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

### **Modalités**

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

La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2015 s'est élevée à 78.159,39 €.

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

Fait à Paris, le 7 avril 2016  
Le Commissaire aux Comptes  
FIDEAC  
Daniel BOSSER

# Résolutions présentées à l'assemblée générale

## Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 578.942,12 €.

## Deuxième résolution

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

## Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	578.942,12 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	16.381,22 €
Donne un résultat distribuable de	<u>595.323,34 €</u>

Affecté de la manière suivante :

À titre de dividendes (correspondants aux acomptes déjà versés)	
À concurrence de	542.355,00 €
Et au report à nouveau à concurrence de	52.968,34 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.306,48 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.325,60 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2015, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.606,43 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de la société CREDIT FONCIER EXPERTISE France est arrivé à échéance, décide de la renouveler en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

## Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 19 des statuts, et ce jusqu'à nouvel ordre, de fixer à 3 500 euros, la somme globale maximale annuelle des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

## Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, ratifie le transfert du siège social de la SCPI du 87 rue de Richelieu 75002 Paris, au 1 Cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense, décidé par la société de gestion le 21 mars 2016 et la modification corrélative de l'article 4 des statuts.

## Dixième résolution

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



2, rue Willy Brandt - Émerainville (77)  
Allianz Domidurable 2

IMMOVALOR  
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Allianz 