Allianz

Allianz
Immovalor

4 rue d'Olomouc - **92160 Antony**

Allianz Domi 1

SCPI de logement
Dispositif fiscal Scellier BBC

Rapport annuel 2024
En liquidation amiable depuis le 26 décembre 2023

Sommaire rapport annuel 2024

05 Organes de gestion et de contrôle

07 Rapport du liquidateur

22 Comptes

26 Annexe

32 Rapport du Conseil de surveillance

34 Rapports du Commissaire aux comptes

38 Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 77 312 200 €
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

Liquidateur

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
- **Florian DUSSERT**
  Directeur Général Adjoint
- **Kévin GSELL**
  Directeur Général Adjoint
- **Nathalie HASSID**
  Directrice Générale Adjointe

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 PUPIER
Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux comptes

SOFIDEM & ASSOCIES
19, rue du 4 septembre
75002 Paris

Expert immobilier

BPCE Expertises Immobilières
10, place de la Coupole
94676 Charenton-le-Pont

Rapport 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 du Liquidateur sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Dans la continuité de l'année 2023, le marché immobilier résidentiel a subi un véritable ralentissement de l'activité en 2024, dans un contexte marqué par le resserrement des conditions d'accès au financement et la hausse des crédits immobiliers.

Toutefois, la fin d'année 2024 a vu les volumes de transactions de logements se stabiliser, après avoir atteint des niveaux historiques durant la crise, permettant d'entrevoir des premiers signes de reprise de l'activité.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Face au durcissement des conditions de financement et la hausse des taux d'intérêt qui ont commencé depuis 2022, le marché du logement ancien continue son ralentissement, malgré des premiers signes d'optimisme quant à sa reprise.

En 2024, le nombre de transactions de logements anciens est en net recul : au 3ème trimestre, on estime à près de 780 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte), soit une baisse de - 18 % par rapport à la même période l'année précédente. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024.

Toutefois, le volume de transactions se stabilise ces derniers mois, aidé par l'assouplissement du contexte économique ainsi que par les conditions de financement plus favorables, permettant ainsi d'envisager la reprise du marché.

En effet, le ralentissement de l'activité s'est accompagné de la baisse significative des prix de vente en France (- 5 % au 2ème trimestre 2024). Toutefois, les nouvelles conditions de financement, conséquence des baisses de taux opérées par la Banque centrale européenne, ont permis d'amorcer la baisse progressive des prix des logements anciens en France (- 2,6 % en novembre 2024).

En province, la tendance est similaire : le prix des logements anciens baisse de - 1,9 % en novembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. En Ile-de-France, la stabilisation des valeurs s'opère également, avec une baisse de - 3,9 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année. La correction puis la stabilisation des prix ainsi que la baisse des taux de crédits sont des éléments positifs permettant d'envisager la reprise du marché du logement ancien en 2025.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

L'assouplissement des conditions de financement accompagné par le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ont permis de ralentir la baisse des volumes de transactions de logements, jusqu'à la stabiliser. Dans ce nouveau paradigme, les perspectives de reprise du marché immobilier résidentiel sont davantage positives, malgré une adéquation vendeur et acquéreur qui peine toujours à se faire.

Sources : Notaires de France, INSEE, Jones Lang LaSalle

Pour la SCPI Allianz Domi 1, les tendances les plus marquantes de 2024 se résument comme suit :

- Début de la liquidation du patrimoine avec les cessions de 37 appartements,
- Une diminution du taux d'occupation financier moyen : 75,34 % en 2024 contre 93,32 % en 2023.
- Une baisse du dividende annuel à 19,80 € par part contre 35,10 € en 2023.
- Versement d'un acompte de réduction de capital de 100 € par part.

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	77 312 200 €
Nombre de parts	67 228
Valeur nominale de la part	1 150 €
Nombre d'associés	2 040

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010
Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 150 €
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 (€)*
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		
2024	77 312 200		67 228	2 040		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Organisation de la liquidation

L'Assemblée générale mixe 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 à cette même date. 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 du Commissaire 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 est 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

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué de 16 immeubles (291 appartements pour un total de 17 426,96 m²), situés en région parisienne et en province. Depuis le début de la liquidation, sur les 291 appartements acquis, 37 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 10 027 247 € avec une moins-value brute de 4,7 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une moins-value nette de - 9,4 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

	Nombre de lots			
Immeubles	Total	Vendus	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
39-41 promenade du Verger 92130 Issy-les-Moulineaux	22	3	38,0%	28,6%
7/9/11 rue du passeur de Boulogne 92130 Issy-les-Moulineaux	30	0		
950 avenue Nina Simone 34000 Montpellier	6	0		
66 allée du Tiers État 34000 Montpellier	6	1	26,3%	16,4%
5 rue Jean Monnet 95160 Montmorency	18	0		
5 rue Victoria Marino 13009 Marseille	20	20	-24,5%	-26,4%
27 rue de la Gaïté 94170 Le Perreux-sur-Marne	20	0		
10 bis rue du docteur Ledhermann 92310 Sèvres	10	5	-3,8%	-9,3%
23 place du marché 92370 Chaville	30	0		
2, 4, 6 et 8 rue Paul Roos 59290 Wasquehal	16	0		
4 rue d'Olomouc 92160 Antony	36	1	21,2%	14,2%
32/34/36 avenue de Verdun 1916 92250 La Garenne-Colombes	9	0		
11/13 avenue Jeanne d'Arc 94110 Arcueil	29	6	2,1%	-3,9%
7 rue Jacques Prévert 78280 Guyancourt	12	0		
23 bis avenue du Marais 95130 Franconville	19	0		
14-16 rue Jules Ferry 77360 Vaires-sur-Marne	8	1	21,1%	11,6%
TOTAL	**291**	**37**	**-4,7%**	**-9,4%**

Plus ou moins-values réalisées en 2024 :

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
Arcueil		
2ème semestre	2,1%	-3,9%
Antony		
2ème semestre	21,2%	14,2%
Issy-les-Moulineaux (Promenade du verger)		
2ème semestre	38,0%	28,6%
Marseille		
2ème semestre	-24,5%	-26,4%
Montpellier (allée du Tiers État)		
2ème semestre	26,3%	16,4%
Sèvres		
2ème semestre	-3,8%	-9,3%
Vaires-sur-Marne		
2ème semestre	21,1%	11,6%
TOTAL	**-4,7%**	**-9,4%**

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2023 et 2024

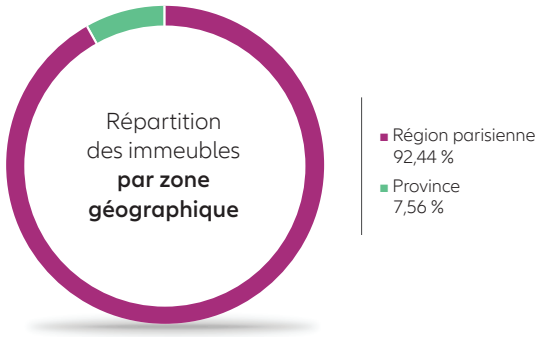
Expertise

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 2024. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 73 680 000 € en baisse de 5,65 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en diminution de 15,09 % par rapport à l'année précédente (86 770 000 €) et de 3,98 % à périmètre constant.
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / cession	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2024 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Date de dernière visite
98 avenue de la Jarre 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation 20 appart.	1 308	4 704 490			64 984	3 550 000			23/09/2019
	31/12/2024		-20 appart.	-1 308	-4 704 490							
950 avenue Nina Simone 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	29/09/2013	Habitation 6 appart.	441	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	1 094 804	22 388	150 000			26/09/2023
	31/12/2024		-1 appart.	-29	-118 730	-5 014						
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	56 030				06/10/2023
PROVINCE			**27 appart**	**1 732**	**5 768 833**	**2 400**	**5 771 233**	**169 957**	**3 700 000**	**9 620 000**	**5 570 000**	
7 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	Habitation 12 appart.	704	2 951 340		2 951 340	11				27/09/2024
14-16 rue Jules Ferry 77360 VAIRES-SUR-MARNE	27/06/2013	15/10/2014	Habitation 8 appart.	445	1 601 820		1 436 723	22 774	200 000			15/10/2024
	31/12/2024		-1 appart.	-45	-165 097							
39/41 promenade du Verger 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/07/2011	15/11/2013	Habitation 22 appart.	1 341	8 048 580		6 548 141	110 133				07/08/2023
			-3 appart.	-259	-1 500 439							
7/9/11 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	5 700	2 071 000			24/09/2024
	31/12/2024											
4 rue d'Olomouc 92160 ANTONY	28/12/2012	05/02/2015	Habitation 36 appart.	2 262	11 134 627		10 825 155	133 284	375 000			21/09/2020
	31/12/2024		-1 appart.	-65	-309 472							
32/34/36 avenue de Verdun 1916 92250 LA GARENNE-COLOMBES	10/01/2013	26/11/2013	Habitation 9 appart.	584	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	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		2 112 810	49 630	1 997 247			22/10/2020
	31/12/2024		-5 appart.	-334	-2 075 240							
11/13 avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	22/02/2013	10/02/2015	Habitation 29 appart.	1 716	8 656 733		7 007 956	103 892	1 684 000			22/10/2020
	31/12/2024		-6 appart.	-329	-1 648 777							
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	104 242				17/10/2024
23 bis avenue du Marais 95130 FRANCONVILLE	25/06/2013	24/09/2014	Habitation 19 appart.	1 052	4 186 522		4 186 522					14/10/2024
5 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	12/06/2012	26/05/2014	Habitation 18 appart.	891	4 391 545		4 391 545	75 312				14/10/2024
REGION PARISIENNE			**227 appart**	**13 327**	**71 377 604**		**71 377 604**	**776 553**	**6 327 247**	**77 150 000**	**68 110 000**	
TOTAL GENERAL			**254 appart**	**15 059**	**77 146 436**	**7 414**	**77 148 836**	**946 511**	**10 027 247**	**86 770 000**	**73 680 000**	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



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 93,32 % en 2023 à 75,34 % en 2024. D'un niveau de 80,73 % au premier trimestre 2024, il a connu une baisse constante, avec 77,97 % au deuxième trimestre, puis 73,14 % au troisième trimestre, pour atterrir à 69,01 % au dernier trimestre.
La SCPI a débuté la cession du patrimoine en respectant l'engagement de location de neuf ans. Ainsi, au cours de l'exercice 2024, 20 appartements situés à Marseille, 6 à Arcueil, 5 à Sèvres, 3 à Issy-les-Moulineaux (promenade du verger) et 1 à Montpellier (allée du tiers état), à Antony et à Vaires-sur-Marne ont été cédés pour un montant de 10 027 247 € et dégageant une moins-value nette de 9,4 %.

Au 31 décembre 2024, sur les 254 appartements détenus, la SCPI a enregistré 51 départs et 1 relocation au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 0,39 % comparé à un taux de 6,87 % en 2023.
80 appartements (4 703,84 m²) étaient vacants au 31 décembre 2024 : 12 à Chaville, 11 à Antony, 10 à Issy-les-Moulineaux (rue du passeur de Boulogne) et à Franconville, 7 à Issy-les-Moulineaux (Promenade du Verger), 6 à Montmorency, 5 à Wasquehal et à Guyancourt, 4 à Le Perreux-sur-Marne, 2 à Montpellier (avenue Nina Simone), à Sèvres, à La Garenne-Colombes et à Vaires-sur-Marne et 1 à Montpellier (allée du tiers état) et à Arcueil.
Le liquidateur a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers
Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 2 843 914,75 €, sont en baisse (- 19,22 %) par rapport à 2023 (3 520 718,40 €) du fait de l'arrêt des relocations pour les lots ayant atteint leurs obligations de détention.

Charges immobilières
Les charges immobilières augmentent de 36,23 % soit 968 758,01 € en 2024 (579 994,55 € en 2023).
Ceci résulte à la fois de :
- La baisse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 176 629,38 € contre 208 404,91 € en 2023.
- La très forte hausse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 397 547,79 € (- 22 566,36 € en 2023), due à des régularisations sur reddition de charges des années antérieures, inférieures en 2024 (97 826,96 €) à celles de 2023 (- 224 190,69 €).

Provisions pour gros entretien
Comme en 2023, 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 1 875 158,74 € contre 2 940 723,85 € en 2023, en baisse de 36,23 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation
Les produits d'exploitation s'élèvent à 57 409,50 € (75 827,56 € en 2023) et sont composés principalement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation
- Provisions pour créances douteuses
Le liquidateur pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dûs 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 2024, cela se traduit par :
- des provisions nouvelles pour 95 261,70 € (81 125,10 € en 2023),
- des passages en pertes de créances pour 7 256,12 € (28 130,68 € en 2023).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 52 201,53 €, le coût net des impayés s'établit à 50 316,29 € équivalent à 1,80 % des loyers (34 892,73 € en 2023 soit 1,00 % des loyers).
Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2024 est de 258 621,05 € (215 560,88 € en 2023).

- Autres charges d'exploitation
Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de 1,33 %, passant de 583 045,77 € en 2023 à 575 288,21 € en 2024. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (345 567,10 €), les frais de relocation et état des lieux (9 117,11 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (14 961,48 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (30 831,89 €), les frais de contentieux (20 220,08 €), d'honoraires divers (141 157,10 €) et des cotisations diverses (1 717,33 €).
La perte d'exploitation résultante (- 613 140,41 €) augmente de 4,21 % par rapport à 2023 (- 588 343,31 €). 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'élèvent à 105 059,60 € (48 487,09 € en 2023) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale mixte des associés en date du 20 juin 2024 ; les associés ont délégué, au liquidateur, le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.
Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 6 722 800,00 € et les associés ont perçu un acompte de 100 € par part :

Date	€ par part
13/12/2024	100,00
TOTAL	**100,00**

Résultat net 2024

Le résultat de votre SCPI s'établit à 1 347 377,97 € au 31 décembre 2024 contre 2 400 867,63 € en 2023, soit une diminution de 43,88 %, s'expliquant principalement par la baisse des loyers suite à la non-relocation des lots destinés à la vente et par les hausses des charges non récupérables et des honoraires divers liés à la mise en vente du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 347 377,97 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	276 581,82 €
Donne un résultat distribuable de	1 623 959,79 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 331 377,97 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	292 845,39 €
	1 623 959,79 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 19,80 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2024. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et sont en baisse par rapport à 2023 (35,10 €).

Perspectives 2025

Pendant la période de liquidation, votre société restera vigilante quant à la progression des charges et des impayés. Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.
La mise en œuvre des accords collectifs sur les actifs concernés va se terminer dans le courant de l'année 2025 : 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.
Pendant la période de liquidation, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) »
Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 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 Domi 1 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

	2024		2023	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine [1]	77 148 836	1 147,57	87 676 094	1 304,16
Valeur nette des autres actifs	3 228 367	48,02	393 077	5,85
Valeur comptable	**80 377 203**	**1 195,59**	**88 069 171**	**1 310,01**
Valeur vénale hors droits hors taxes	73 680 000	1 095,97	86 770 000	1 290,68
Valeur nette des autres actifs	3 228 367	48,02	393 077	5,85
Valeur de réalisation [2]	**76 908 367**	**1 143,99**	**87 163 077**	**1 296,53**
Droit : 6,90 %	5 083 920	11,48	5 987 130	89,06
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	11 180 766	166,31	12 702 301	188,94
Valeur de reconstitution [3]	**93 173 053**	**1 385,93**	**105 852 508**	**1 574,53**

[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 2024.
[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 2024.

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 2024 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 2025 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
95,80 %	1 143,99	1 095,97

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.

Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
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	0	NC	17 748
2024					

Depuis le 1er décembre 2023, le marché secondaire est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	**1 355,54**	**1 376,69**	**1 404,23**	**1 421,61**	**1 296,53**	**1 143,99**
Dividende versé au titre de l'année (en €)	**36,90**	**36,90**	**35,10**	**35,10**	**19,80**	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) (1)	2,46	2,46	2,34	2,34	1,32	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	3,44	3,78	3,68	3,50	4,11	

(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 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	**84 035 000**		**84 035 000**
Prime d'émission	**16 752 100**		**16 752 100**
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)		-985 432	-985 432
+ Divers (report à nouveau après distribution)	235 417	41 165	276 582
- Commission de souscription	-12 005 804		-12 005 804
- Achats / ventes d'immeubles	-87 668 680	10 522 244	-77 146 436
- Travaux immobilisés	-7 414	5 014	-2 400
- Frais d'acquisition	-946 511		-946 511
- Remboursement capital		-6 722 800	-6 722 800
- Divers (publicité légale)	-42 196		-42 196
= sommes restant à investir	**351 912**	**2 860 191**	**3 212 103**

Information sur les délais de paiement

	Article D441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D441 L.2° : Factures émises 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	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-24 366	-	-701	-	-25 067		-	122 966	8 872	7 080	165 963	304 881
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	-2,12%	0,00%	-0,06%	0,00%	-2,18%							
% du CA de l'exercice (TTC)								0,00%	4,32%	0,31%	0,25%	5,84%	10,72%
(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 € et hors taxes)

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	51,83	98,55%	51,86	98,53%	52,04	95,72%	51,70	97,34%	41,60	94,67%
Produits financiers avant prélèvement libératoire							0,72	1,36%	1,56	3,56%
Produits divers	0,76	1,45%	0,77	1,47%	2,33	4,28%	0,69	1,30%	0,78	1,77%
TOTAL revenus	**52,59**	**100,00%**	**52,63**	**100,00%**	**54,37**	**100,00%**	**53,11**	**100,00%**	**43,94**	**100,00%**
Charges [1]										
Commissions de gestion	6,22	11,83%	6,22	11,82%	6,24	11,48%	6,23	11,73%	5,14	11,70%
Autres frais de gestion	1,35	2,56%	1,62	3,08%	1,57	2,88%	2,28	4,30%	3,35	7,63%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,96	1,83%	0,92	1,74%	1,22	2,24%	3,10	5,84%	2,63	5,98%
Charges locatives non récupérées	6,64	12,62%	6,71	12,76%	9,05	16,65%	5,53	10,41%	11,78	26,81%
Sous-total charges externes	**15,16**	**28,83%**	**15,47**	**29,40%**	**18,08**	**33,25%**	**17,14**	**32,27%**	**22,90**	**52,12%**
Charges exceptionnelles			0,02	0,03%	0,16	0,30%	0,16	0,30%	0,36	0,82%
Produits exceptionnels	0,01	0,02%	0,04	0,08%	0,01	0,02%				
Charges financières										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	0,21	0,39%	0,38	0,73%	1,21	2,23%	0,10	0,19%	0,64	1,46%
Sous-total charges internes	**0,19**	**0,37%**	**0,36**	**0,68%**	**1,36**	**2,51%**	**0,26**	**0,49%**	**1,00**	**2,27%**
TOTAL charges	**15,36**	**29,20%**	**15,83**	**30,08%**	**19,44**	**35,76%**	**17,40**	**32,76%**	**23,90**	**54,39%**
Résultat courant	**37,23**	**70,80%**	**36,80**	**69,92%**	**34,93**	**64,24%**	**35,71**	**67,24%**	**20,04**	**45,61%**
Variation report à nouveau	0,33	0,63%	-0,10	-0,19%	-0,17	-0,32%	0,61	1,15%	0,24	0,55%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,90	70,16%	36,90	70,11%	35,10	64,56%	35,10	66,09%	19,80	45,06%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,90	70,16%	36,90	70,11%	35,10	64,56%	34,91	65,73%	19,35	44,03%

[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 règlementation 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 2024 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 entraine 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

Classification SFDR

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.

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.

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.

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Compte de résultat et annexe

Comptes annuels
au 31 décembre 2024 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- les placements immobiliers : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- les autres actifs et passifs d'exploitation :
- les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
- les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle.

Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

Cet état résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux.

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement 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 2024 (en €)

	2024		2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	77 148 836,16	73 680 000,00	87 676 093,96	86 770 000,00
• 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	**77 148 836,16**	**73 680 000,00**	**87 676 093,96**	**86 770 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	42 790,84	42 790,84	44 642,59	44 642,59
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	346 194,33	346 194,33	230 983,40	230 983,40
• Autres créances	486 488,12	486 488,12	516 186,34	516 186,34
• Provisions pour dépréciation des créances	-258 621,05	-258 621,05	-215 560,88	-215 560,88
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	4 556 269,15	4 556 269,15	1 360 747,51	1 360 747,51
TOTAL	**5 173 121,39**	**5 173 121,39**	**1 936 998,96**	**1 936 998,96**
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-183 476,75	-183 476,75	-261 694,53	-261 694,53
• Dettes d'exploitation	-291 096,03	-291 096,03	-473 651,83	-473 651,83
• Dettes diverses	-1 470 181,91	-1 470 181,91	-808 575,65	-808 575,65
TOTAL	**-1 944 754,69**	**-1 944 754,69**	**-1 543 922,01**	**-1 543 922,01**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**80 377 202,86**		**88 069 170,91**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**76 908 366,70**		**87 163 076,95**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 (en €)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	84 035 000,00		-6 722 800,00	77 312 200,00
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				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement & prélèvement sur résultat				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions			-985 431,62	-985 431,62
Réserves				
Report à nouveau	235 416,99	41 164,83		276 581,82
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	2 400 867,63	-2 400 867,63	1 347 377,97	1 347 377,97
Acomptes sur distribution	-2 359 702,80	2 359 702,80	-1 331 114,40	-1 331 114,40
TOTAL GÉNÉRAL	**88 069 170,91**	**0,00**	**-7 691 968,05**	**80 377 202,86**

Engagement hors-bilan

La SCPI a signé 6 promesses de vente (2 à La Garenne-Colombes & Sèvres, 1 à Le Perreux-sur-Marne & Antony).

Compte de résultat

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024	2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	2 796 835,10	3 475 614,03
. Produits ayant leur contrepartie en charges	45 236,84	43 144,37
. Charges facturées		
. Produits annexes	1 842,81	1 960,00
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	**2 843 914,75**	**3 520 718,40**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	394 578,84	394 156,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	176 629,38	208 404,91
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	397 547,79	-22 566,36
TOTAL II : Charges immobilières	**968 756,01**	**579 994,55**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	**1 875 158,74**	**2 940 723,85**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	5 207,97	1 464,51
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	52 201,53	74 363,05
TOTAL I : Produits d'exploitation	**57 409,50**	**75 827,56**
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires du liquidateur	345 567,10	419 008,19
. Diverses charges d'exploitation	29 337,19	37 674,05
. Dotation provisions pour créances douteuses	95 261,70	81 125,10
. Autres charges	193 127,80	98 232,85
. Pertes sur créances irrécouvrables	7 256,12	28 130,68
TOTAL II : Charges d'exploitation	**670 549,91**	**664 170,87**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-613 140,41**	**-588 343,31**
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	105 059,60	48 487,09
TOTAL I : Produits financiers	**105 059,60**	**48 487,09**
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
RESULTAT FINANCIER	**105 059,60**	**48 487,09**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	19 699,96	
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**19 699,96**	**0,00**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**-19 699,96**	**0,00**
RESULTAT NET	**1 347 377,97**	**2 400 867,63**

Annexe

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

Le liquidateur 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.

Annexe

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 du liquidateur ;
- 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 au liquidateur 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, le liquidateur 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.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2024		2023	
Valeur nette comptable		**77 148 836,16**		**87 676 093,96**
Coût historique	77 148 836,16		87 676 093,96	
Constructions en cours				
Valeur actuelle estimée		**73 680 000,00**		**86 770 000,00**

Immobilisations locatives : variations	31/12/2023	acquisitions	cessions	31/12/2024
Constructions	87 668 680,36		10 522 244,20	77 146 436,16
Aménagements	7 413,60		5 013,60	2 400,00
TOTAUX	**87 676 093,96**	**0,00**	**10 527 257,80**	**77 148 836,16**

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2024		2023	
Immobilisations financières		**42 790,84**		**44 642,59**
Fonds de Roulement Syndics	42 790,84		44 642,59	

Créances	2024		2023	
Locataires		346 194,33		230 983,40
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-258 621,05		-215 560,88
Autres créances		**486 488,12**		**516 186,34**
. Fournisseurs à recevoir			2 481,60	
. Comptes de gérants extérieurs	105 324,19		132 020,94	
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs	380 026,91		381 683,80	
. Créances sur cessions d'immobilisations	1 137,02			
. Comptes de sinistre à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2023	dotations 2024	reprises 2024	31/12/2024
Créances locatives	215 560,88	95 261,70	52 201,53	258 621,05
TOTAUX	**215 560,88**	**95 261,70**	**52 201,53**	**258 621,05**

Valeurs de placements et disponibilités	2024	2023
Placements à échéance 1 mois		
Placements à échéance 3 mois		
Placements à échéance 6 mois		
Placements à échéance 1 an		
Disponibilités	4 556 269,15	1 360 747,51

Dettes	2024		2023	
Dépôts de garantie des locataires		183 476,75		261 694,53
Dettes d'exploitation		**291 096,03**		**473 651,83**
. Fournisseurs à payer	25 066,62			
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	203 987,02		473 651,83	
. Comptes locataires créditeurs	62 042,39			
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		**1 470 181,91**		**808 575,65**
. Etat charges à payer	17 769,20		4 245,45	
. Associés capital à rembourser	1 017 400,00			
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	282 357,60		665 557,20	
. Dividendes à régulariser	152 655,11		138 773,00	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2024	2023
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Habitations	77 148 836,16	73 680 000,00	87 676 093,96	86 770 000,00
TOTAL	**77 148 836,16**	**73 680 000,00**	**87 676 093,96**	**86 770 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	**77 148 836,16**	**73 680 000,00**	**87 676 093,96**	**86 770 000,00**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propre (en €)

Variation des Capitaux propres	2024	2023
Capital	**77 312 200,00**	**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 values sur cessions d'immeubles	**-985 431,62**	
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	**276 581,82**	**235 416,99**
Résultat de l'exercice	1 347 377,97	2 400 867,63
Acompte sur dividendes	-1 331 114,40	-2 359 702,80
TOTAUX	**80 377 202,86**	**88 069 170,91**

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2024		2023	
Loyers		2 796 835,10		3 475 614,03
Produits annexes		1 842,81		1 960,00
Produits ayant leur contrepartie en charges		**45 236,84**		**43 144,37**
. Refacturation taxes ordures ménagères	45 236,84		43 144,37	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	**2 843 914,75**	TOTAL	**3 520 718,40**

Charges immobilières	2024		2023	
Impôts et charges		394 578,84		394 156,00
Travaux entretien des immeubles		176 629,38		208 404,91
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		8 997,15		9 094,48
Charges non récupérables du patrimoine locatif		364 598,64		-39 964,84
Honoraires d'expertises		23 952,00		8 304,00
	TOTAL	**968 756,01**	TOTAL	**579 994,55**

Produits d'exploitation de la société	2024		2023	
Ajustement des comptes		5 207,97		1 464,51
Reprise des provisions pour créances douteuses		52 201,53		74 363,05
	TOTAL	**57 409,50**	TOTAL	**75 827,56**

Charges d'exploitation de la société	2024		2023	
- Rémunération du liquidateur		214 783,81		250 566,04
- Rémunération des gérants extérieurs		130 783,29		168 442,15
- Frais contentieux		20 220,08		15 263,90
- Honoraires de location + état des lieux		9 117,11		22 410,15
- Provisions pour créances douteuses		95 261,70		81 125,10
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		**200 367,12**		**126 346,73**
- Honoraires divers	141 157,10		47 661,91	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	14 961,48		12 663,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	30 831,89		25 451,72	
- Cotisations diverses	1 717,33		1 765,38	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables	7 256,12		28 130,68	
- Ajustement des comptes	4 443,20		10 674,04	
	TOTAL	**670 533,11**	TOTAL	**664 154,07**

Produits financiers	2024		2023	
- Autres produits financiers		105 059,60		48 487,09
	TOTAL	**105 059,60**	TOTAL	**48 487,09**

Charges financières	2024		2023	
- Autres charges financières				
	TOTAL	**0,00**	TOTAL	**0,00**

Produits exceptionnels	2024		2023	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	**0,00**	TOTAL	**0,00**

Charges exceptionnelles	2024		2023	
- Charges exceptionnelles		19 699,96		
	TOTAL	**19 699,96**	TOTAL	**0,00**

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2024
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Liquidateur	214 783,81
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Liquidateur	**Néant**
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Liquidateur	240 653,93

* Au titre de l'exercice 2024, les commissions de gestion s'élèvent à 345 567,10 € TTC, dont 130 783,29 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 214 783,81 € pour le liquidateur.

Evènements « post clôture »

La SCPI a vendu 3 appartements (à Le Perreux-sur-Marne, Sèvres et La Garenne-Colombes) et a signé 9 promesses (7 à Arcueil, 1 à La Garenne-Colombes et Vaires-sur-Marne).

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 2024 [1]	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2024 (€)	Primes variables perçues en 2024 (au titre de 2023) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	48,0	3 751 183	441 981
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA [2]	7,8	984 085	182 127

[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 2024 le conseil s'est réuni le 7 mars ainsi que le 5 décembre.

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

Le liquidateur nous a présenté le rapport dont vous avez connaissance.

L'évaluation du patrimoine par l'expert immobilier ressort à 73 680 000 euros à fin 2024 comparé à 86 770 000 euros à fin 2023. A périmètre constant, les valeurs sont en baisse de 3,98 %.

Cette valeur n'est que le reflet des expertises et ne préjuge en rien du prix auxquel les biens seront vendus.

Il est tout à fait logique que la valeur du patrimoine diminue puisque les appartements sont mis en vente à l'issue de leur obligation de durée de location.

A ce titre 37 appartements ont été vendus en 2024 pour un montant total de 10 027 247 euros comparés à une valeur d'achat à l'origine, 10 522 244,20 euros hors droits.

Les différences de prix les plus significatives entre prix de vente et prix d'achat ressortent à Issy-les-Moulineaux (Promenade du verger) et à Marseille.

Le résultat de l'exercice, dont vous avez le détail dans le rapport de gestion permet une distribution de 19,80 euros bruts par part.

Au fur et à mesure de la vente des biens, les revenus locatifs baisseront mais seront compensés par des acomptes sur liquidation.

En 2024 un 1er acompte sur liquidation a été versé pour un montant de 100 euros par part.

Concernant les contentieux, nous notons une augmentation du coût des impayés avec 1,80 % contre 1,00 % pour l'année 2023.

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, de 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, nécessitants les accords collectifs, de vendre les appartements vides dès que cela est possible.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2024.

Nous précisons que le Conseil de surveillance 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.

Nous regrettons cependant de ne pas avoir été écouté concernant le marché secondaire des parts.

Rapport du Conseil de surveillance

Allianz Immovalor a bloqué le marché secondaire des parts dès le vote de la liquidation de la SCPI. Cette décision empêche les associés devant absolument sortir de la SCPI de vendre leurs parts. Nous avons demandé, sans succès à ce jour, à Allianz Immovalor de réouvrir ce marché.

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.

Soit vous donnez procuration au liquidateur, 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 du liquidateur.

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 le liquidateur, 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 18 mars 2025
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick KONTZ

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMI 1,

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 DOMI 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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 2024 » 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 oeuvre 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 société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 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.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 oeuvre 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 24 avril 2025
SOFIDEM & ASSOCIÉS SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20234)

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMI 1,

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 DOMI 1, 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 2024, 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 syndics de copropriété et gérants d'immeubles ;
• les frais exceptionnels de recherche des locataires, les frais de contentieux et de procédure ;
• les frais entrainés 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 2024, cette commission s'élève à 214 784,91 €.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 20234)

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 2024, cette commission s'élève à 240 653,93 €.

Fait à Paris, le 24 avril 2025
SOFIDEM & ASSOCIÉS 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 le liquidateur et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 1 347 377,97 €.

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'affection du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 347 377,97 € Soit 20,04 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	276 581,82 € Soit 4,11 € par part.
Donne un résultat distribuable de	1 623 959,79 € Soit 24,15 € par part.
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 331 114,40 € Soit 19,80 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	292 845,39 € Soit 4,35 € par part.
	1 623 959,79 € Soit 24,15 € par part.

Quatrième 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 présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère extraordinaire

Cinquième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par le liquidateur sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 50 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital
  - procéder au versement des fonds au profit des Associés
  - accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
  - modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée

Sixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle règlementation supprimant les conditions de quorum aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaire, autorise les modifications statutaires suivantes :

L'article 23 – Assemblée générale ordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.
Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.
Elle approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi.
Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, les membres du conseil de surveillance.
Elle fixe la rémunération des membres du conseil de surveillance.
Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.
Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la société de gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.
Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.
Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

L'article 24 – Assemblée générale extraordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.
Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère extraordinaire.
Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

L'article 25 – Information des associés – Vote par procuration – Vote par correspondance sera dorénavant rédigé comme suit :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint ou titulaire d'un PACS comme mandataire.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.
A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.
Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.
Le mandat est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours.
Le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.
Tout associé peut voter par correspondance.
Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.
Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.
Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés. »

L'article 26 – Consultation par correspondance sera dorénavant rédigé comme suit :

« La société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence des assemblées générales ordinaires annuelles statuant sur les comptes de l'exercice ou extraordinaires, telles que déterminées par la loi.
A cet effet, la société de gestion adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des projets de résolutions, ainsi que tous documents et renseignements utiles.
Les associés disposeront d'un délai de quinze jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, pour faire parvenir leur vote par écrit à la société de gestion.
Pour chaque résolution, le vote sera exprimé par oui ou par non.
Aucun quorum n'est requis pour les consultations écrites. La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.
Les résultats des consultations écrites sont consignés dans des procès-verbaux. »

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Septième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle règlementation portant la composition du Conseil de surveillance de sept membres au moins et de seize membres au plus parmi les associés à trois membres au moins et douze membres au plus parmi les associés, autorise la modification suivante des statuts :

L'article 19-2 - Conseil de surveillance sera dorénavant rédigé comme suit :

« 2 – Le conseil de surveillance est composé de trois associés au moins et de neuf associés au plus nommés pour trois exercices.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Le mandat des premiers membres du conseil de surveillance vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés qui statue sur les comptes du 3ème exercice social complet.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du conseil de surveillance, ce conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Le nouveau ou les nouveaux membres ne demeurent en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son ou de leurs prédécesseur(s).

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de convoquer immédiatement une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidature. Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale.

Tout candidat doit posséder au minimum 8 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature. Il doit fournir la liste de tous les mandats sociaux qu'il exerce tant à titre personnel que comme représentant d'une personne morale.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du conseil de surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé. »

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle règlementation indiquant que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution sont arrêtées et approuvées par la société de gestion, autorise la modification statutaire suivante :

L'article 23 – Assemblée générale ordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du conseil de surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du conseil de surveillance.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la Société de gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

Neuvième 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.

Lexique

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 :

$$PA + \sum + = 0\ R\ (1+TRI)\ PV\ (1+TRI)\ t$$

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). »

Allianz

Allianz
Immovalor

Allianz Immovalor
Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
N°IDU : FR379654_01AUYV - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr

Imprimé sur papier recyclé. Ne pas jeter sur la voie publique.