



Quai de la Marne - 75019 Paris

Allianz Domi 2

SCPI de logement

Dispositif fiscal Scellier BBC

Rapport annuel 2024

En liquidation amiable depuis le 3 octobre 2024

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

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 WASSE

Membres :

Monsieur Georges PUPIER
Monsieur Jacques RAFFAULT
Monsieur Pierre REFOUVELET
Monsieur Clément SARTER
Monsieur Yannick SAUVEBOIS

Allianz Immovalor
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91, rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

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 3^{ème} 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 2^{ème} 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 2, les tendances les plus marquantes de 2024 se résument comme suit :

- Début de la liquidation du patrimoine avec la cession de 4 appartements,
- Une diminution du taux d'occupation financier moyen : 92,81 % en 2024 contre 96,85 % en 2023.
- La baisse du dividende annuel à 29,40 € par part en 2024 contre 35,40 € en 2023.

Le capital social

La société a été immatriculée le 04 octobre 2011, avec un capital initial de 762 500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est dite fermée depuis le 31 décembre 2012 après clôture de sa seconde augmentation de capital.

Rappel :

Capital social	47 575 000 €
Nombre de parts	38 060
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	1 123

Évolution du capital

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2020	47 575 000		38 060	1 073		1 004,55
2021	47 575 000		38 060	1 087		1 084,47
2022	47 575 000		38 060	1 098		1 115,55
2023	47 575 000		38 060	1 111		1 154,10
2024	47 575 000		38 060	1 123		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Organisation de la liquidation

L'Assemblée générale mixte du 20 juin 2024 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 03 octobre 2024 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 20 juin 2024.

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 2025.

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué de 17 immeubles (181 appartements pour un total de 10 268 m²), situés à Paris, en région parisienne et en province. Depuis le début de la liquidation, sur les 181 appartements acquis, 4 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 1 375 000 € avec une plus-value brute de 20,6 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 14,8 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
27 rue de la Gaité 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	7	1	23,6%	20,6%
Boulevard du château 78280 GUYANCOURT	12	0		
1 ter rue Anatole France 92370 CHAVILLE	10	0		
35 bis / 37 avenue du Pdt Kennedy 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	17	0		
Avenue Pierre Lefaucheur 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14	0		
22 rue des Alouettes 69008 LYON	6	0		
8 rue Vallou de Villeneuve 94470 BOISSY-SAINT-LEGER	23	0		
35 rue Brillat Savarin 75013 PARIS	8	0		
16 rue Margaux 33000 BORDEAUX	18	0		
76 avenue du Maréchal Foch 93360 NEUILLY-PLAISANCE	18	3	19,3%	12,3%
36 quai de la Marne 75019 PARIS	4	0		
4 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	6	0		
10 rue Alexandre Coutureau 92210 SAINT-CLOUD	5	0		
9/11/13 rue des Fusillés 92800 PUTEAUX	5	0		
2/4 avenue du Maréchal Joffre 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	4	0		
2 rue Willy Brandt 77184 EMERAINVILLE	21	0		
44 rue Navier 75017 PARIS	3	0		
TOTAL	181	4	20,6%	14,8%

Plus ou moins-values réalisées en 2024 :

Immeubles	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins-values nettes
Le Perreux-sur-Marne (Gaité)		
2 ^{ème} semestre	23,6%	20,6%
Neuilly-Plaisance		
2 ^{ème} semestre	19,3%	12,3%
TOTAL	20,6%	14,8%

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 50 221 086 € 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 49 150 000 € en hausse de 0,14 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus (49 081 057 €). Cette valeur est inférieure de 4,04 % par rapport à l'année précédente à périmètre constant.

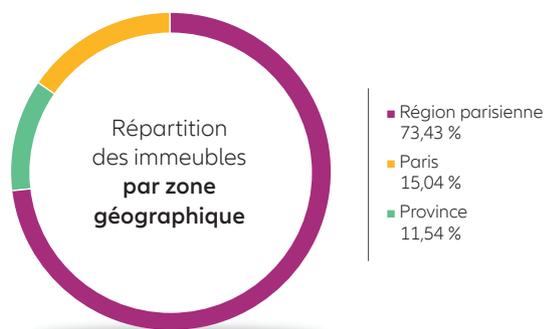
En fonction des régions, l'évolution de la valeur d'expertise, à périmètre constant, se présente comme suit : elle est de - 2,91 % à Paris, de - 4,73 % en Ile de France et de - 1,47 % dans les autres régions.

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

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition et de vente	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² 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
16 rue Margaux 33000 Bordeaux	23/04/2014	04/11/2014	Habitation 18 appart.	919	4 049 894		4 049 894					14/10/2024
22 rue des Alouettes 69008 Lyon	19/12/2013	26/06/2014	Habitation 6 appart.	358	1 487 734	18 813	1 506 546	21 259				26/09/2024
PROVINCE			24 appart.	1 278	5 537 628	18 813	5 556 440	21 259		5 840 000	5 670 000	
35 rue Brillat Savarin 750013 Paris	20/12/2013	21/07/2014	Habitation 8 appart.	437	3 125 980		3 125 980	53 737				05/11/2020
44 rue Navier 75017 Paris	23/06/2014	02/10/2015	Habitation 3 appart.	185	1 527 450		1 527 450	27 398				22/10/2020
36 quai de la Marne 75019 Paris	20/04/2014	01/10/2015	Habitation 4 appart.	233	1 767 000		1 767 000	22 005				05/11/2020
PARIS			15 appart.	854	6 420 430		6 420 430	103 141		7 500 000	7 390 000	
2 rue Willy Brandt 77184 Emerainville	20/06/2014	13/04/2016	Habitation 21 appart.	1 301	4 553 395	63 167	4 616 562	77 919				31/08/2020
Boulevard du château 78280 Guyancourt	27/02/2013	21/01/2015	Habitation 12 appart.	699	2 935 548		2 935 548					27/09/2024
Avenue Pierre Lefaucheux 92100 Boulogne- Billancourt	09/12/2013	09/07/2015	Habitation 14 appart.	834	5 210 113		5 210 113	11				04/09/2020
10 rue Alexandre Coutureau 92210 Saint-Cloud	27/05/2014	03/05/2016	Habitation 5 appart.	249	1 734 185	12 435	1 746 620	24 410				13/08/2021
1 ter rue Anatole France 92370 Chaville	25/11/2013	08/07/2015	Habitation 10 appart.	532	3 115 515		3 115 515	53 940				22/10/2020
9/11/13 rue des Fusillés 92800 Puteaux	12/06/2014	12/02/2016	Habitation 5 appart.	304	1 981 367	15 306	1 996 673	34 464				03/11/2020
35 bis et 37 avenue Kennedy 93110 Rosny-sous-Bois	29/11/2013	02/11/2015	Habitation 17 appart.	969	3 425 486	54 699	3 480 185	59 020				15/10/2020
76 avenue du Maréchal Foch 93360 Neuilly-Plaisance	13/05/2014	31/07/2015	Habitation 18 appart. -3 appart.	953 -183	4 151 611 -792 153		3 359 458	220	945 000			28/09/2020
27 rue de la Gaité 94170 Le Perreux- sur-Marne	29/11/2012	30/09/2014	Habitation 7 appart. -1 appart.	477 -71	2 360 259 -347 877		2 012 382	41 204	430 000			17/10/2024
2/4 avenue du Maréchal Joffre 94170 Le Perreux- sur-Marne	19/06/2014	23/09/2014	Habitation 4 appart.	289	1 445 750		1 445 750	26 132				14/10/2024
8 rue Vallou de Villeneuve 94470 Boissy- Saint-Léger	20/12/2013	27/05/2015	Habitation 23 appart.	1 170	4 795 524	69 600	4 865 124	82 478				05/11/2020
4 rue Jean Monnet 95160 Montmorency	22/05/2014	30/06/2014	Habitation 6 appart.	359	1 765 173		1 765 173	30 886				14/10/2024
REGION PARISIENNE			142 appart.	7 882	36 333 895	215 207	36 549 102	430 684	1 375 000	39 120 000	36 090 000	
TOTAL GENERAL			181 appart.	10 014	48 291 952	234 020	48 525 972	555 084	1 375 000	52 460 000	49 150 000	

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 96,85 % en 2023 à 92,81 % en 2024. D'un niveau de 97,05 % au premier trimestre 2024, il a connu une baisse constante, avec 95,40 % au deuxième trimestre, puis 90,89 % au troisième trimestre, pour atterrir à 87,97 % au dernier trimestre. Durant l'année 2024, 4 appartements ont été cédés. De ce fait, au 31 décembre 2024, le patrimoine est constitué de 177 appartements. La SCPI a enregistré 30 départs et 6 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 3,39 % comparé à un taux de 14,92 % en 2023.

26 appartements pour une surface de 1 448,02 m² étaient vacants au 31 décembre 2024 : 6 à Boissy-Saint-Léger, 5 à Bordeaux, 4 à Boulogne-Billancourt, 2 à Guyancourt, à Rosny-sous-Bois et Montmorency et 1 à Le Perreux-sur-Marne (rue de la Gaité), à Chaville, à Puteaux, à Le Perreux-sur-Marne (avenue du Maréchal Joffre) et à Emerainville.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 2 127 095,05 € sont en baisse (1,70 %) par rapport à 2023 (2 163 885,79).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 582 575,13 € affichent une augmentation importante (39,80 %) par rapport à 2023 (416 722,54 €).

Celle-ci est la combinaison de plusieurs facteurs :

- d'une hausse des travaux d'entretien (121 537,38 € en 2024 contre 97 688,80 € en 2023)
- une forte baisse des charges non récupérables du patrimoine locatif (231 072,99 € en 2024 contre 96 852,74 € en 2023), due à des régularisations de charges sur années antérieures (114 019,77 € en 2024 contre 1 568,03 en 2023).

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 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 1 544 519,92 € contre 1 747 163,25 € en 2023, en baisse de 11,60 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevèrent à 20 317,56 € (29 273,78 € en 2023) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- Les 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 en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2024, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 44 222,17 € (42 776,44 € en 2023)
- l'absence de passages en pertes de créances (- 0,10 € en 2023).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 17 986,98 €, le coût net des impayés s'établit à 26 235,19 € équivalent à 1,25 % des loyers (19 952,16 € en 2023 soit 0,94 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2024 est de 258 242,45 € (232 007,26 € en 2023) et appelle une vigilance renforcée.

La variation de l'année provient essentiellement de 2 dossiers contentieux en cours dont les locataires sont présents à Guyan-court.

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

- les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 18,58 % passant de 354 935,69 € en 2023 à 420 870,57 € en 2024. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (254 001,87 €), les honoraires divers (91 869,59 €) liés à la mise en vente du patrimoine, les frais de relocation et états des lieux (13 480,11 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (14 077,75 €), les honoraires du dépositaire (16 602,22 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (15 430,23 €), les frais de contentieux (13 828,55 €) et des cotisations diverses (1 038,15 €).

La perte d'exploitation de 444 775,18 € augmente de 20,72 % par rapport à 2023 (368 438,35 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élevèrent à 24 187,59 € (23 301,52 € en 2023) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat net 2024

Le résultat de votre SCPI s'établit à 1 123 932,33 € au 31 décembre 2024 contre 1 402 026,22 € en 2023, soit une diminution de 19,84 %, s'expliquant donc principalement par la baisse des loyers et les hausses des charges de copropriété non récupérables et des honoraires divers.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 123 932,33 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	203 043,09 €
Donne un résultat distribuable de	1 326 975,42 €
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	1 118 964,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	208 011,42 €
	<hr/>
	1 326 975,42 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 29,40 € 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 (35,40 €).

Perspectives 2025

Liquidation de la SCPI

Durant l'année 2025, la commercialisation des lots du portefeuille va se poursuivre.

Celui-ci sera vendu au fil de l'eau. Il s'agit d'une stratégie permettant généralement de maximiser la valorisation mais ayant les inconvénients d'une durée de liquidation plus longue et d'un prix final ne pouvant être connu à l'avance.

La mise en œuvre des accords collectifs des actifs concernés va être effectuée dans le courant de l'année.

Votre liquidateur estime que ce processus durera environ 5 ans (2024-2029).

Dans le cas où certains logements n'auraient pas été libérés à l'issue de ce délai, nous envisagerons la vente de ces lots à des investisseurs. Pendant la période de liquidation, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

La SCPI entre dans sa dernière phase de gestion locative courante : les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués. Votre liquidateur continuera à œuvrer pour le maintien des taux d'occupation et maîtriser les loyers de relocation. Elle continuera à privilégier la rapidité de relocation des logements n'ayant pas atteint la période minimale de détention.

Avec les syndics et les délégataires, elle concentrera ses efforts sur la maîtrise et l'anticipation du niveau des charges.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) ». Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

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

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

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

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

	2024		2023	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	48 525 972	1 274,99	49 666 002	1 304,94
Valeur nette des autres actifs	1 522 752	40,01	208 622	5,48
Valeur comptable	50 048 725	1 315,00	49 874 624	1 310,42
Valeur vénale hors droits hors taxes	49 150 000	1 291,38	52 460 000	1 378,35
Valeur nette des autres actifs	1 522 752	40,01	208 622	5,48
Valeur de réalisation⁽²⁾	50 672 752	1 331,39	52 668 622	1 383,83
Droit : 6,90 %	3 391 350	13,37	3 619 740	95,11
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	7 372 378	193,70	7 675 686	201,67
Valeur de reconstitution⁽³⁾	61 436 480	1 614,20	63 964 048	1 680,61

⁽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 €
96,99 %	1 331,39	1 291,38

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.

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	34	0,09	10	NC	632
2021	28	0,07	0	NC	1 655
2022	201	0,53	93	NC	11 962
2023	21	0,06	160	NC	1 310
2024	99	0,26	0	NC	5 204

En 2024, 99 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2024, il ne restait aucune part à vendre sur le marché secondaire puisque ce dernier est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 413,52	1 438,07	1 460,42	1 483,81	1 383,83	1 331,39
Dividende versé au titre de l'année (en €)	37,80	35,70	35,40	35,40	29,40	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,52	2,38	2,36	2,36	2,36	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	5,36	5,18	3,89	3,90	5,33	

⁽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	47 575 000		47 575 000
Prime d'émission	9 460 100		9 460 100
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	148 341	54 702	203 043
- Commissions de souscriptions	-6 771 988		-6 771 988
- Achats / ventes d'immeubles	-49 431 982		-49 431 982
- Travaux immobilisés	-234 020		-234 020
- Frais d'acquisition	-555 084		-555 084
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-36 446		-36 446
= sommes restant à investir	153 920	54 702	208 622

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	-	-	-	-	-	-	-	122	2	2	84	210
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-31 564	-	-	-	-31 564	-	72 285	2 909	-3 052	217 870	290 013
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	-4,08%	0,00%	0,00%	0,00%	-4,08%						
% du CA de l'exercice (TTC)							0,00%	3,40%	0,14%	-0,14%	10,24%	13,63%
(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								
Revenus										
Recettes locatives brutes	53,51	98,58%	53,92	98,58%	54,38	98,75%	55,93	97,04%	54,99	97,17%
Produits financiers avant prélèvement libératoire							0,61	1,06%	0,64	1,12%
Produits divers	0,77	1,42%	0,78	1,42%	0,69	1,25%	1,09	1,89%	0,96	1,70%
TOTAL revenus	54,28	100,00%	54,70	100,00%	55,07	100,00%	57,64	100,00%	56,58	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	6,42	11,83%	6,47	11,83%	6,52	11,85%	6,77	11,75%	6,67	11,79%
Autres frais de gestion	1,98	3,64%	2,23	4,08%	2,23	4,05%	2,41	4,18%	4,37	7,73%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,81	1,49%	1,28	2,34%	1,45	2,64%	2,57	4,45%	3,19	5,64%
Charges locatives non récupérées	7,07	13,03%	8,71	15,92%	8,11	14,72%	8,38	14,54%	12,11	21,41%
Sous-total charges externes	16,28	30,00%	18,69	34,17%	18,31	33,25%	20,13	34,93%	26,35	46,57%
Charges exceptionnelles							0,14	0,25%	0,01	0,02%
Produits exceptionnels					0,02	0,04%				
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,35	0,64%	1,60	2,93%	1,37	2,50%	0,52	0,91%	0,69	1,22%
Sous-total charges internes	0,35	0,64%	1,60	2,93%	1,35	2,45%	0,67	1,16%	0,70	1,24%
TOTAL charges	16,63	30,64%	20,30	37,10%	19,66	35,70%	20,80	36,09%	27,05	47,81%
Résultat courant	37,65	69,36%	34,41	62,90%	35,41	64,30%	36,84	63,91%	29,53	52,19%
Variation report à nouveau	-0,15	-0,28%	-1,29	-2,24%	0,01	0,01%	1,44	2,49%	0,13	0,23%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	37,80	69,64%	35,70	65,26%	35,40	64,28%	35,40	61,42%	29,40	51,96%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	37,80	69,64%	35,70	65,26%	35,40	64,28%	35,24	61,14%	29,21	51,62%

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Allianz Immovalor établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Allianz Immovalor.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur les principes suivants :

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.

Le système de contrôle d'Allianz Immovalor s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI.

Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule autour des thèmes suivants :

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.
- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles.

Des procédures sont formalisées et sont diffusées à l'ensemble des collaborateurs. Ces derniers sont régulièrement formés sur ces thématiques.

Suivi et gestion des risques financiers auxquels la SCPI est exposée :

Gestion et suivi des risques

Allianz Immovalor a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 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 entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée générale ordinaire des associés. L'Assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10 000 000 €. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé et ne compte pas utiliser cette autorisation.

Calcul du levier :

Le levier d'une SCPI défini par la directive AIFM et le règlement délégué associé correspond au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement et la valeur de réalisation de la SCPI.

L'exposition calculée selon la méthode brute correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent.

Au 31/12/2024, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 96,54 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

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	48 525 972,09	49 150 000,00	49 666 002,02	52 460 000,00
• 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	48 525 972,09	49 150 000,00	49 666 002,02	52 460 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	26 745,75	26 745,75	26 745,75	26 745,75
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	310 975,08	310 975,08	245 565,10	245 565,10
• Autres créances	386 018,81	386 018,81	256 919,74	256 919,74
• Provisions pour dépréciation des créances	-258 242,45	-258 242,45	-232 007,26	-232 007,26
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 753 307,25	1 753 307,25	710 913,17	710 913,17
TOTAL	2 218 804,44	2 218 804,44	1 008 136,50	1 008 136,50
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-152 041,53	-152 041,53	-175 120,64	-175 120,64
• Dettes d'exploitation	-182 613,42	-182 613,42	-196 442,03	-196 442,03
• Dettes diverses	-361 397,05	-361 397,05	-427 951,72	-427 951,72
TOTAL	-696 052,00	-696 052,00	-799 514,39	-799 514,39
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	50 048 724,53		49 874 624,13	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		50 672 752,44		52 668 622,11

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	47 575 000,00			47 575 000,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	9 460 100,00			9 460 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-7 363 518,96			-7 363 518,96
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement & prélèvement sur résultat				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions			169 132,07	169 132,07
Réserves				
Report à nouveau	148 340,87	54 702,22		203 043,09
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 402 026,22	-1 402 026,22	1 123 932,33	1 123 932,33
Acomptes sur distribution	-1 347 324,00	1 347 324,00	-1 118 964,00	-1 118 964,00
TOTAL GÉNÉRAL	49 874 624,13	-0,00	174 100,40	50 048 724,53

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024	2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	2 092 731,56	2 128 793,92
. Produits ayant leur contrepartie en charges	30 606,87	33 507,78
. Charges facturées		
. Produits annexes	3 756,62	1 584,09
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	2 127 095,05	2 163 885,79
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	229 964,76	222 181,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	121 537,38	97 688,80
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	231 072,99	96 852,74
TOTAL II : Charges immobilières	582 575,13	416 722,54
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 544 519,92	1 747 163,25
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	2 330,58	6 449,60
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	17 986,98	22 824,18
TOTAL I : Produits d'exploitation	20 317,56	29 273,78
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	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	24 187,59	23 301,32
TOTAL I : Produits financiers	24 187,59	23 301,32
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	24 187,59	23 301,32
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	1 123 932,33	1 402 026,22

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

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

Capitiaux 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		48 525 972,09		49 666 002,02
Coût historique	48 525 972,09		49 666 002,02	
Constructions en cours				
Valeur actuelle estimée		49 150 000,00		52 460 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2023	acquisitions	cessions	31/12/2024
Constructions	49 431 982,41		1 140 029,93	48 291 952,48
Aménagements	234 019,61		0,00	234 019,61
TOTAUX	49 666 002,02	0,00	1 140 029,93	48 525 972,09
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2024		2023	
Immobilisations financières		26 745,75		26 745,75
Fonds de Roulement Syndics	26 745,75		26 745,75	
Créances	2024		2023	
Locataires		310 975,08		245 565,10
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-258 242,45		-232 007,26
Autres créances		386 018,81		256 919,74
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires débiteurs	354 454,83		256 919,74	
. Fournisseurs	31 563,98			
. Comptes de sinistre à régulariser débiteurs				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2023	dotations 2024	reprises 2024	31/12/2024
Créances locatives	232 007,26	44 222,17	17 986,98	258 242,45
TOTAUX	232 007,26	44 222,17	17 986,98	258 242,45
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		1 753 307,25		710 913,17
Dettes	2024		2023	
Dépôts de garantie des locataires		152 041,53		175 120,64
Dettes d'exploitation		182 613,42		196 442,03
. Fournisseurs à payer				
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	140 102,80		193 449,48	
. Comptes de syndic et provisions locataires	39 078,17			
. Etat charges à payer	3 432,45		2 992,55	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		361 397,05		427 951,72
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	308 286,00		388 212,00	
. Dividendes à régulariser	53 111,05		39 739,72	
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	48 525 972,09	49 150 000,00	49 666 002,02	52 460 000,00
TOTAL	48 525 972,09	49 150 000,00	49 666 002,02	52 460 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	48 525 972,09	49 150 000,00	49 666 002,02	52 460 000,00

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

Variation des Capitaux propres	2024	2023
Capital	47 575 000,00	47 575 000,00
Prime d'émission	9 460 100,00	9 460 100,00
Prélèvement sur prime d'émission		
. Commissions de souscriptions	-6 771 988,21	-6 771 988,21
. Frais d'acquisition	-555 084,44	-555 084,44
. Frais de publicité légale	-36 446,31	-36 446,31
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	169 132,07	
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	203 043,09	148 340,87
Résultat de l'exercice	1 123 932,33	1 402 026,22
Acompte sur dividendes	-1 118 964,00	-1 347 324,00
TOTAUX	50 048 724,53	49 874 624,13

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2024		2023	
Loyers		2 092 731,56		2 128 793,92
Produits ayant leur contrepartie en charges		30 606,87		33 507,78
. Refacturation taxes ordures ménagères	30 606,87		33 507,78	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	2 123 338,43	TOTAL	2 162 301,70
Charges immobilières	2024		2023	
Impôts et charges		229 964,76		222 181,00
Travaux entretien des immeubles		121 537,38		97 688,80
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 689,75		2 655,09
Charges non récupérables du patrimoine locatif		215 303,24		88 461,65
Honoraires d'expertises		13 080,00		5 736,00
	TOTAL	582 575,13	TOTAL	416 722,54
Produits d'exploitation de la société	2024		2023	
Ajustement des comptes		2 330,58		6 449,60
Reprise des provisions pour créances douteuses		17 986,98		22 824,18
	TOTAL	20 317,56	TOTAL	29 273,78
Charges d'exploitation de la société	2024		2023	
- Rémunération du liquidateur		161 096,98		161 948,24
- Rémunération des gérants extérieurs		92 904,89		95 898,06
- Frais contentieux		13 828,55		14 989,91
- Honoraires de location + état des lieux		13 480,11		22 274,55
- Provisions pour créances douteuses		44 222,17		42 776,44
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		139 560,04		59 824,93
- Honoraires divers	91 869,59		16 850,68	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	14 077,75		12 035,88	
- Honoraires dépositaire	16 602,22		17 013,18	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	15 430,23		7 427,87	
- Cotisations diverses	1 038,15		1 042,85	
- Frais bancaires	85,60			
- Pertes sur créances irrécouvrables			-0,10	
- Ajustement des comptes	456,50		5 454,57	
	TOTAL	465 092,74	TOTAL	397 712,13
Produits financiers	2024		2023	
- Autres produits financiers		24 187,59		23 301,32
	TOTAL	24 187,59	TOTAL	23 301,32
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				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2024
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Liquidateur	161 096,98
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Liquidateur	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Liquidateur	33 000,00

* Au titre de l'exercice 2024, les commissions de gestion s'élevaient à 254 001,87 € TTC, dont 92 904,89 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 161 096,98 € pour le liquidateur.

Evènements « post clôture »

La SCPI a vendu un appartement à Le Perreux-sur-Marne et a signé 3 promesses de vente (1 à Boulogne-Billancourt et 2 à Boissy-Saint-Léger).

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 de vos statuts, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel.

Durant l'année 2024, le Conseil s'est réuni le 12 mars 2024 et le 02 décembre 2024.

L'assemblée générale du 25 juin 2024 a vu la réélection de membres sortants et d'un nouveau membre Monsieur Patrick WASSE.

Le Conseil félicite les membres élus et remercie le membre sortant Monsieur Franck PIVERT pour son implication dans la SCPI.

A la réunion du 1er Conseil de surveillance, après les élections, Monsieur Patrick WASSE a été élu Président du Conseil.

Lors de ces réunions, votre Conseil pose toutes les questions utiles pour assurer ses missions de contrôle et de surveillance du liquidateur. De part, les expériences de ses membres, Il émet aussi des avis et des propositions dans l'intérêt de votre SCPI. Mais le liquidateur est décisionnaire et n'est pas tenue de tenir compte des avis et propositions du Conseil.

Le liquidateur nous a présenté le 27 mars 2025, le présent rapport, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2024.

Il a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du patrimoine immobilier est évalué à la somme de 49 150 000 € par l'expert immobilier indépendant, ce qui traduit, à périmètre constant, à une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de 4,04 % par rapport à l'exercice 2023. On note aussi une progression de 0,14 %, entre la valeur du patrimoine immobilier et son prix d'acquisition frais inclus pour la somme de 49 081 057 €.

Durant l'année, votre SCPI a réalisé ses 4 premières cessions (1 appartement situé à Le Perreux-sur-Marne et 3 appartements situés à Neuilly-Plaisance) générant une plus-value nette de 169 k€.

Nous observons une diminution du résultat net de 19,84 %, du fait de la baisse des loyers, des hausses des charges de copropriété non récupérables et des honoraires divers liés à la mise en vente du patrimoine.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine et au recouvrement des créances douteuses.

Nous observons à ce titre un coût net des impayés de 1,25 % des loyers contre 0,94 % en 2023.

Bien qu'en diminution, les résultats sont satisfaisants. Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 29,40 € par part, contre 35,40 € à l'exercice précédent, qui permet de porter le report à nouveau pour 2025 à 208 011,42 € (soit 5,47 € par part).

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation est de 1 331,39 €. La valeur du patrimoine dépasse donc le prix d'acquisition (hors commission de souscription).

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

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

Pour exprimer vos votes, vous avez la possibilité de voter chaque résolution du bulletin de vote ou la possibilité de donner procuration. Dans le cas de la procuration, vous pouvez donner pouvoir au liquidateur, à un tiers associé qui votera pour vous, qui pourra être éventuellement un membre du Conseil de surveillance.

Pour information, suite à l'Assemblée générale extraordinaire de Allianz Domi 2 qui s'est tenue le 25/06/2024, votant la dissolution et la mise en liquidation de notre SCPI au 03 octobre 2024, la société de gestion a mis fin à l'inscription des ordres sur le registre (marché secondaire) à compter du 30/09/2024.

Désormais, il est très difficile pour les associés de procéder à la vente de leurs parts sauf à trouver par eux-mêmes un acquéreur et remplir les formalités auprès des services fiscaux. Ce qui est très préjudiciable pour les associés qui souhaitent vendre et plus particulièrement dans le cas de succession.

Lors du conseil du 27 mars 2025, il a été demandé à la société de gestion de procéder la réouverture du marché secondaire de notre SCPI, conformément à son dispositif de déontologie, dans le cadre de la primauté des intérêts du client. La société de gestion nous a fait part qu'une étude est actuellement en cours. Pour mémoire, en son temps, la société de gestion maintenait un marché secondaire pour ses SCPI en liquidation amiable.

Le Conseil remercie la société de gestion pour les relations entretenues dans le respect de chacun tout en regrettant ne pas avoir pu rencontrer, M. Christian CUTAYA, Directeur général, malgré de multiples demandes.

Fait à Paris La Défense, le 17 mars 2025
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick WASSE

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMI 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ALLIANZ DOMI 2 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 direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024)

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMI 2,

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées 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 2, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses. Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles. Au titre de 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 :

- le prix d'acquisition de son patrimoine, tous honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non-aboutissement de l'acquisition;
- la rémunération des membres du conseil de surveillance;
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe, en évaluation;
- la rémunération et les frais du dépositaire;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents;
- les frais de contentieux et de procédure;
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux constituant le patrimoine;
- les frais d'entretien des immeubles;
- les impôts et taxes diverses;
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles;
- les honoraires des syndics de copropriétés et gérants d'immeubles;
- les frais de recherche des locataires;
- 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 161 096,98 €.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

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 33 000,00 €.

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 1 123 932,33 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	1 123 932,33 € Soit 29,53 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	203 043,09 € Soit 5,33 € par part.
Donne un résultat distribuable de	1 326 975,42 € Soit 34,86 € par part.

Qui sera affecté comme suit :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	1 118 964,00 € Soit 29,40 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	208 011,42 € Soit 5,46 € par part.
	<hr/> 1 326 975,42 € Soit 34,86 € 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 le projet de réduction du 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 euros, 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 chaque 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 jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Sixième résolution

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

L'article 24 – 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 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. »

L'Article 25 – Assemblée générale extraordinaire sera dorénavant rédigé comme suit :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts

dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

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 26 – 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 27 – 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.

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

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. »

Septième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation 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 réglementation 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 24 – 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 extraordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

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 :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-109 al 5).



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

