SCPI Allianz Domi 2
N O T E D'I N F O R M A T I O N

Actualisation septembre 2026

INTRODUCTION

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR 3
TRANSFORMATION EN OPCI 3
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 4
FACTEURS DE RISQUES 6
DISTRIBUTION POTENTIELLE DES REVENUS PENDANT LA PERIODE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI 6
REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU 6
BLOCAGE DES TITRES 7
CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSTIF 7
CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS 7
RESPONSABILITE DES ASSOCIES 8

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1 MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 8
COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 8
MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 9

1.2 PARTS SOCIALES 9
VALEUR NOMINALE 9
FORME DES PARTS 9

1.3 MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9

1.4 NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE – CLAUSE D'AGREMENT 10
MINIMUM DE SOUSCRIPTION
CLAUSE D'AGREMENT

1.5 LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 10

1.6 DETAIL DES CONDITIONS DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 10
MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL 10
PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART 10
JOUISSANCE DES PARTS 10
PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL 11

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

2.1 DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 11
REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION 11
CESSION DE GRE A GRE 11
CLAUSE D'AGREMENT 11
EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE 12
FRAIS – DROITS D'ENREGISTREMENT 12

2.2 REGISTRE DES ORDRES 12
REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – MODALITES PRATIQUES 12
COUVERTURE DES ORDRES – DELAI DE VERSEMENT DES FONDS 13
EXECUTION 13
BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS 14

CHAPITRE 3 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS

3.1 REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 14
LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL 14
POUR LA GESTION DU PATRIMOINE 14
POUR LA CESSION ET L'ACQUSITION D'ACTIFS IMMOBILIERS 15
POUR CESSION DES PARTS SOCIALES 15

3.2 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES 16

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1 REGIME DES ASSEMBLEES 16
CONVOCATION 16
PARTICIPATION 17
DROIT DE VOTE 17
QUORUM 17
MAJORITE 17
CONSULTATION ECRITE 17

4.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 17

4.3 DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES 18
LES CONVENTIONS PARTICULIERES 18
DEMARCHAGE ET PUBLICITE 19

4.4 REGIME FISCAL DES ASSOCIES 19
4.4.1 REVENUS 19
4.4.2 PLUS-VALUE DE CESSION 22
4.4.3 PRELEVEMENTS DIVERS 24

4.5 MODALITES D'INFORMATION 24
LE RAPPORT ANNUEL 24
LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION 24

4.6 EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS 24

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

5.1 LA SOCIETE 25
5.2 ADMINISTRATION – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION 25
5.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE 26
5.4 COMMISSAIRES AUX COMPTES 27
5.5 DEPOSITAIRE 27
5.6 EXPERT IMMOBILIER 27
5.7 INFORMATION 27
5.8 PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 28

INTRODUCTION

AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « SCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

La durée de blocage des parts est estimée de 13 à 15 ans à compter de la date de souscription sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société soit dans un délai estimé de 13 à 15 ans pour les souscriptions réalisées en 2011 et de 13 à 14 ans pour celles réalisées en 2012,compte tenu de la durée nécessaire à la vente du patrimoine.

Le plafonnement global de l'avantage fiscal annuel procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 18 000 € majorés de 4% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2012 (6% en 2011). Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction « Politique d'Investissement » et au chapitre 4 paragraphe 4.4, Régime Fiscal des Associés, de la présente note. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale :

- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période de blocage des parts pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI soit de 13 à 15 ans ;
- La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à l'acquéreur, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés ;
- L'investissement présente un risque de perte en capital

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels que la SCPI prévoit de verser en fonction des loyers perçus. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI et de livraison des immeubles d'une durée de 3 ans, il n'y aura pas ou peu de revenus potentiels à distribuer. La première distribution de revenu, qui comprendra exclusivement des produits financiers potentiels, n'est pas envisagée avant le second semestre 2012.
- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 du point B de l'introduction « Politique d'Investissement » et au chapitre 5. « La Société », paragraphe A de la présente note). Ce montant, non garanti, dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

TRANSFORMATION EN OPCI

Les associés d'Allianz Domi 2 ont voté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2012, la non transformation de la Société en OPCI.

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) est un nouvel outil d'épargne immobilier collectif non côté fonctionnant selon le système des rachats et souscriptions. Il est régi par les principaux textes suivants :

- Ordonnance du 13 octobre 2005 : cadre juridique et possibilité de transformation des SCPI en OPCI.
- Loi de finances rectificative pour 2005 : dispositif fiscal
- Loi du 30 décembre 2005 : création définitive des OPCI.
- Règlement général de l'AMF du 18 avril 2007 : réglementation portant notamment sur la gestion des OPCI et la transformation des SCPI en OPCI
- Instruction n° 2009-01 du 6 janvier 2009 relative aux procédures d'agrément et à l'information périodique des OPCI
- Instruction n° 2011-02 du 21 décembre 2011 relative au prospectus complet des OPCI agréés par l'AMF

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.
Son actif doit être composé d'au moins 60% d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10% au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Le fondateur de la société est le Groupe ALLIANZ, qui développe déjà, à travers une filiale spécialisée du groupe, Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers gère un ensemble de SCPI et d'OPCI représentant une valeur d'actif de 3 milliards d'Euros au 30 juin 2014.

La société Allianz Immovalor gère déjà dans le domaine de l'immobilier d'habitations deux SCPI « Robien », (DOMIVALOR et DOMIVALOR 2), une SCPI « Robien recentré » (DOMIVALOR 3), une SCPI « Scellier » Domivalor 4 et 2 SCPI « Scellier BBC » (Allianz Domi 1 et Allianz Domi 2).
Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Le Groupe ALLIANZ, à travers la SCPI Allianz Domi 2, souhaite permettre à sa clientèle de bénéficier des dispositions offertes par la loi dite « SCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) » (article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008).

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) codifié à l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de Société civile de placement immobilier (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.

Le taux de la réduction d'impôt était de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011 et de 13 % pour celles effectuées en 2012. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Ces taux s'entendent dans l'état de la fiscalité applicable au jour du visa de la présente Note d'Information et de son actualisation en janvier 2012.

INVESTISSEMENTS

La SCPI Allianz Domi 2 a un patrimoine d'immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France, conformes à la norme technique RT 2005 (Label BBC - Bâtiments Basse Consommation) achetés principalement en état futur d'achèvement.

La SCPI est investie dans un patrimoine de nature à mutualiser le risque de vacance locative et le risque de marché :

- **Zone géographique** : villes présentant un marché locatif solide ; le patrimoine sera essentiellement situé dans des zones A/A bis et B1 du dispositif Scellier définies par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au journal officiel du 3 mai 2009 : Ile de France, grandes métropoles régionales.
- **Type de logements** : acquisition de logements familiaux (2, 3, 4 pièces) historiquement moins sensibles que des studios aux changements de locataire ;
- **Locataires** : avec une sélection rigoureuse et sans les contraintes d'un plafond de ressources.

Le niveau de performance exigé par le label BBC fixe comme objectif une consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves de 50kWh/m²/an pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et d'éclairage. Cette valeur plafond de consommation d'énergie est pondérée par un coefficient en fonction de la zone climatique et de l'altitude du site.

Pour autant qu'ils respectent le label BBC, la Société de Gestion n'exclut pas complètement d'acquérir :
- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation), situations également éligibles au titre du dispositif en objet, mais pour autant seulement qu'une opportunité particulièrement attractive se présente dans ce cadre.

Si le montant maximal de collecte envisagé est atteint, la Société de Gestion a l'intention de constituer un patrimoine composé d'une pluralité d'immeubles afin de réaliser une saine répartition des risques locatifs, objectif non garanti.
Il est probable que la situation du marché immobilier conduira la société à procéder de façon principale, à des acquisitions en état futur d'achèvement.

Il est précisé que 95 % de la souscription servira à financer les investissements susvisés et que la société s'engage à investir le produit des souscriptions dans les 18 mois qui suivront la clôture de chaque souscription.

La SCPI Allianz Domi 2 s'engagera, conformément à ce que prévoit le dispositif, à louer non meublés pendant neuf années à compter de l'achèvement ou de l'acquisition, si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

Les locataires devront y fixer leur résidence principale et les loyers ne devront pas dépasser les limites fixées par décret. Aucune condition de ressources des locataires n'est exigée.

La politique d'investissement d'Allianz Domi 2 aura, en conséquence, pour effet de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du dispositif « Scellier label BBC » et de disposer d'une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 à 15 ans pour des souscriptions réalisées en 2011 et de 13 à 14 ans pour des souscriptions réalisées en 2012.

Les caractéristiques de ce dispositif sont développées ci-après au chapitre IV – D – Régime Fiscal mais peuvent être résumées comme suit.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre.
Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6.

Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

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

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

Manière et mesure en matière d'alignement à la Taxinomie

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

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

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation aux changements climatiques
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
- La prévention et la réduction de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH) et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Allianz Domi 2

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.

STRATEGIE DE 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 du 15 décembre 2010 de la SCPI 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 ne gestion n'a pas et ne compte pas utiliser cette autorisation.

FACTEURS DE RISQUE

Les principaux risquent auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI Allianz Pierre sont les 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 ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.

- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.

- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraine la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

DISTRIBUTION POTENTIELLE DES REVENUS PENDANT LA PERIODE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI :

Les souscripteurs de la SCPI sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, les revenus potentiels de la société seront constitués essentiellement des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement, c'est à dire des produits financiers

La SCPI ne pourra percevoir des loyers et verser des revenus fonciers à ses associés qu'après la livraison des immeubles achetés en état de futur achèvement, ou après leur réhabilitation ou transformation pour les immeubles à rénover, suivie de leur mise en location, soit en principe au plus tôt au second semestre 2014.

REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

Personnes concernées

La réduction est applicable aux Associés personnes physiques qui réalisent un investissement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ce qui exclut du bénéfice de la mesure les parts figurant à l'actif de toute société ou entreprise individuelle soumise à l'impôt sur les sociétés.
Elle n'est pas applicable en cas de démembrement des parts, mais reste possible si les parts sont souscrites par des co-indivisaires.
Les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier de ces mesures dès lors que les revenus des parts sont imposables en France dans la catégorie des revenus fonciers.

Taux et point de départ de la réduction

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.
Le taux de la réduction d'impôt était de 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011. Il est désormais de 13 % pour celles effectuées en 2012. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Scellier et sans pouvoir dépasser 300 000 €.
La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

BLOCAGE DES TITRES

Le régime fiscal énoncé ci-dessus est lié à l'obligation faite aux Associés de la SCPI de conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant neuf ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. **Si un Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.**

En conséquence, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'investissement proposé est un placement à long terme, et que le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée d'application du dispositif.
A titre indicatif, compte-tenu :
- des délais d'investissement des fonds, ceux-ci devant être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,
- des délais d'achèvement des immeubles, puis de leur mise en location assortie d'un engagement de location de neuf ans, qui doit intervenir au plus tard dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition si celle-ci est postérieure,

La durée de blocage par chaque Associé de ses parts, est estimée en conséquence à 13 ans et pourra s'étendre à 15 ans pour les souscriptions réalisées en 2011 et à 14 ans pour les souscriptions réalisées en 2012, compte tenu des délais inhérents à la vente du patrimoine. Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé sera libéré de l'obligation de blocage des parts, la SCPI, Allianz Domi 2 est constituée pour une durée de treize ans.

CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF

Le dispositif fiscal qui sous-tend la SCPI Allianz Domi 2 a, au regard de la réglementation, un caractère optionnel et ne s'applique que si le contribuable en fait la demande lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année de la souscription.

Toutefois et compte-tenu du fait que la vocation de cette SCPI est de s'appuyer effectivement sur l'ensemble des dispositions spécifiques édictées et du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible.

Ce caractère obligatoire est, en outre, matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

CAPITAL SOCIAL – DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 30 septembre 2011 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les Associés. Il a été libéré entièrement pour un montant total de 762.500 € représentant le montant nominal du capital social, se composant de 610 parts de 1.250,00 € chacune, réparti entre les Associés fondateurs de la manière suivante :

- à la société Allianz Vie, représentée par			
Mme Dominique FLORENT	604 parts,	soit	755.000,00 €
- à la société Allianz France, représentée par			
Mr Philippe de MONTFERRAND	1 part,	soit	1.250,00 €
- à la société Allianz I.A.R.D, représentée par			
Mr Pascal THEBE	1 part,	soit	1.250,00 €
- à la société Arcalis, représentée par			
Mr Jean-Pierre QUATRHOMME	1 part,	soit	1.250,00 €
- à la société SAS Madeleine Opéra, représentée par			
Mr Patrick STEKELOROM	1 part,	soit	1.250,00 €
- à la société Allianz Banque, représentée par			
Mr Jacques AUZURET	1 part,	soit	1.250,00 €
- à la société AVIP, représentée par			
Mme Sophie PIN	1 part,	soit	1.250,00 €
	---		---
Soit, au TOTAL :	**610 parts**	**pour**	**762.500,00 €**

Les Associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de € 160,00 par part sociale destinée à amortir une part des frais de recherches de capitaux et les frais de recherches d'immeubles et assurer l'égalité entre les associés, soit une prime d'émission globale de 97.600,00 €.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 150.000.000 €.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la société Allianz Domi 2 a été préalablement et vainement poursuivie. Les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1 – MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- un bulletin trimestriel d'information en vigueur,

- un bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur et les pièces complémentaires précisées sur le bulletin de souscription. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT

Les parts doivent être entièrement libérées à la souscription.

1.2 – PARTS SOCIALES

VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de € 1.250,00.

FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.
Les droits des Associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

1.3 – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'assemblée générale annuelle.

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les Associés.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription figurant sur chaque bulletin de souscription.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société telle que définie à l'article L 214-94 du Code monétaire et financier.

Tout écart supérieur à 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de la société, ramenée à une part, doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F). Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa de l'A.M.F.

1.4 – NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE – CLAUDE D'AGREMENT

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel Associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 5 parts. Par la suite, tout Associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

MINIMUM STATUTAIRE : 5 PARTS
MINIMUM CONSEILLE : 10 PARTS

CLAUSE D'AGREMENT

Les souscriptions d'un montant supérieur à 760.000,00 € (SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, devront être soumises à l'agrément de la Société de Gestion par lettre recommandée. Sous le délai de deux mois suivant celui de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée. Les décisions ne sont pas motivées.

1.5 – LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de Gestion, à PARIS (2ème arrondissement) 87 rue de Richelieu, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements d'Allianz Banque et du groupe Allianz ainsi que dans tout établissement habilité par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur.

1.6 – DETAIL DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 762.500 € à 50.762.500 €, se fera pour un montant de 50.000.000 € représentant 40.000 parts nouvelles de 1.250 € de nominal, majoré d'une prime d'émission de 250 € par part, soit un montant de collecte globale de 60.000.000 €.

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1.500,00 € (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

- Valeur nominale : 1.250,00 €
- Prime d'émission : 250,00 €

TOTAL 1.500,00 €

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de Gestion, une commission de souscription de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix total de souscription, soit 150 € HT (180,00 € TTC) par part. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites un mois donné portent jouissance le premier jour du mois suivant. Le délai est compté à partir du jour d'enregistrement du bulletin de souscription par la société.

Les souscripteurs de la SCPI sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, les revenus potentiels de la société seront constitués essentiellement des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement, c'est à dire des produits financiers

La SCPI ne pourra percevoir des loyers et verser des revenus fonciers à ses associés qu'après la livraison des immeubles achetés en état de futur achèvement, ou après leur réhabilitation ou transformation pour les immeubles à rénover, suivie de leur mise en location, soit en principe au plus tôt au second semestre 2014.

PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 27 octobre 2011
Date de clôture : 31 décembre 2012, depuis cette date, la SCPI est dite fermée.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

2.1 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, les possibilités de vente sur le marché secondaire devraient être limitées sauf à des prix décotés.

REGISTRE DES TRANSFERTS – PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION

Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société de Gestion.

Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :

- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 80,00 € HT soit 96 € TTC (au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur).

CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre Associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

CLAUSE D'AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article L 214-97 du Code Monétaire et Financier et à l'article 13 des statuts de la société :

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.
La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.
Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé, soit par un tiers agréé par la Société de Gestion.
A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.
Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil.

EFFET DE LA CESSION – ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

En cas de cession, le cédant perd les résultats attachés aux parts cédées à compter du dernier jour du trimestre civil précédant l'inscription de la cession sur les registres de la société.

FRAIS : DROIT D'ENREGISTREMENT

Un droit d'enregistrement de 5 % du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire qui s'engage à les régulariser directement auprès du Trésor.

2-2 – REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE – MODALITES PRATIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute souscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat et de vente peuvent indiquer une durée de validité qui ne peut être supérieure à 12 mois.
Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires et s'ils sont accompagnés des pièces complémentaires dont la liste est précisée sur l'ordre.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site www.immovalor.fr ou par demande par email à l'adresse : fgcasso@allianz.fr

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.
Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.
La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

MODALITES PRATIQUES

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse, sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant disponibles sur le site internet susvisé.
Les ordres de vente doivent mentionner le prix d'acquisition qui servira de base au calcul de la plus-value éventuelle.

COUVERTURE DES ORDRES – DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :
- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique au nom de la SCPI,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

EXECUTION

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.
Le dernier jour ouvré de chaque mois à 14 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site www.immovalor.fr ou par demande par email à l'adresse fgcasso@allianz.fr.

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet, par le bulletin trimestriel d'information et sur le site internet de la Société de Gestion www.immovalor.fr.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des Associés, les transactions ainsi effectuées.
Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

La Société de Gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 8 et 15 jours calendaires et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un mois.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion, dans cette hypothèse, assurera par tous moyens appropriés, notamment par inscription sur son site internet, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-50 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE 3 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS

3-1 – REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

LORS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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 (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur au 22/07/2014).

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

POUR LA GESTION DU PATRIMOINE

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 (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur au 22/07/2014).
Cette rémunération ne pourra toutefois pas être inférieure, pendant trois ans à compter de la date d'ouverture de la première augmentation de capital, à 30.000 € HT par an si la collecte est inférieure à 15.000.000 €, et à

40.000 € HT par an, si la collecte est supérieure ou égale à 15.000.000 € étant entendu que ce montant minimum ne pourra être prélevé qu'à hauteur du résultat de la SCPI avant ce prélèvement et dans la limite de l'assiette disponible.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels 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 telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées..).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais 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 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 combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété 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.

POUR LA CESSION ET L'ACQUSITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT maximum 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 des négociations et 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.

POUR LA CESSION DES PARTS SOCIALES

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur au 22/07/2014) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € HT (soit 96 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur au 22/07/2014) est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

3-2 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES

Les honoraires du dépositaire, des commissaires aux comptes et des experts immobiliers s'élève à un montant de 0,50 % maximum TTC (au taux de TVA de 20,00 % en vigueur au 22/07/2014) par an de la valeur de réalisation au 31 décembre de chaque année de la SCPI.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1 – REGIME DES ASSEMBLEES

. CONVOCATION

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunies au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un des Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.
Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la société, le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Un ou plusieurs Associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000,00 €, le montant du capital à représenter, en application de l'alinéa précédent, est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4,00 % pour les 760.000 premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

. PARTICIPATION

Tous les Associés ont le droit :

- d'assister aux assemblées générales ou
- d'y être représentés par un autre Associé de leur choix, ou
- de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier,
- d'envoyer une procuration sans indication de mandataire, conférant au Président de l'Assemblée Générale l'émission d'un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et d'un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire.

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'Associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'Associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

. DROIT DE VOTE

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

. QUORUM

Aucun quorum n'est requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordianaires.

. MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des Associés présents ou votant par correspondance.

. CONSULTATION ECRITE

La Société de Gestion peut consulter les Associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

4.2 – DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITON DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

REPARTITION DES BENEFICES POTENTIELS - ACOMPTES TRIMESTRIELS POTENTIELS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable potentiel déterminé par l'assemblée générale est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Ainsi que dispose l'article L 214-103 du Code monétaire et financier :

« L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, « lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin d'un exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L279-14 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte-tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition ».

Sauf cas exceptionnel, la Société de Gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividendes potentiels, payables au plus tard 45 jours après le dernier jour du trimestre civil.

Les pertes éventuelles sont supportées par les Associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier et par les statuts.

PROVISION POUR TRAVAUX

Une dotation annuelle forfaitaire de 5% des loyers (2% pour les gros travaux et 3% pour les travaux d'entretien) est constituée à titre de provision.

Elle est destinée à faire face aux réparations que la société prévoit d'effectuer sur les immeubles pour les maintenir en bon état.

Les immeubles seront livrés neufs et la société bénéficiera donc de toutes les garanties usuelles et notamment de la garantie décennale.

4-3 – DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des Associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la Société de Gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-91 du Code monétaire et financier, ne soit mise en œuvre.

DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivant du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même code. Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. L'article 14 des statuts d'Allianz Domi 2 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI Allianz Domi 2 est effectué par les succursales et agences en France des établissements de la société Allianz Banque et plus généralement du groupe Allianz, ainsi que par tout organisme habilité.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

4.4 – REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (22 juillet 2014) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI Allianz Domi 2 sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition des revenus et des plus-values au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

4.4.1 REVENUS

PERSONNES PHYSIQUES

- Généralités

L'Associé personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision.

A – REVENU FONCIER

Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un abattement forfaitaire et d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

REVENU FINANCIER

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

A compter du 1er janvier 2013, un prélèvement automatique calculé à un taux de 24% est appliqué sur le montant brut des revenus provenant de ces placements. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué.
Les Associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement en adressant, à cet effet, chaque année avant le 30 novembre, une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.
Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'entend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées.
Les revenus financiers sont en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 15,50 %).

- Particularités du dispositif «SCELLIER label BBC»

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts d'Allianz Domi 2 label BBC est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Si l'Associé constatait un déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) dans le cadre de sa fiscalité personnelle, il est rappelé que la limite d'imputation sur le revenu global est actuellement de 10.700 €.

L'article 199 septvicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 et modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010 et par l'article 75 de la Loi de finance pour 2012 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2012, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt était 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Il est de 13 % pour celles effectuées en 2012.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable déterminés en fonction de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Scellier et sans pouvoir dépasser 300 000 €.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies modifié sont réunies, ce qui sera le cas des investissements réalisés par la SCPI Allianz Domi 2, comme cela est précisé dans l'introduction de la présente note d'information au paragraphe B « politique d'investissement de la SCPI ».

L'Associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société. Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par

le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

L'option pour ce mécanisme, qui comporte pour la SCPI un engagement de location de neuf années pour chaque acquisition réalisée, emporte pour celle-ci les conséquences suivantes :

⇒ les dépenses de reconstruction et d'agrandissement réalisées par la SCPI pour lesquelles aucune souscription n'a été ouverte ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction ni pour la société ni par l'Associé (il sera toutefois tenu compte de ces dépenses pour le calcul des plus-values lors de la liquidation) ;

⇒ les dépenses d'amélioration sont immédiatement déductibles dans les conditions de droit commun ;

La possibilité pour les Associés personnes physiques imposables dans la catégorie des revenus fonciers de bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu ci-dessus décrite est subordonnée à :

1) un engagement de location de la société d'une durée de neuf années, qui doit être pris distinctement pour chaque acquisition réalisée, assorti de diverses obligations déclaratives incombant également à la société,

2) un engagement de chaque Associé de conserver ses parts sociales jusqu'à l'expiration d'une durée de neuf ans à compter de la mise en location du dernier immeuble appartenant à la société acquis au moyen de la souscription.

Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des titres expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription, mis en location par la SCPI.

La Société de Gestion s'oblige à fournir aux Associés chaque année, en double exemplaire, l'attestation prévue par la réglementation justifiant que les conditions d'application du dispositif sont réunies et précisant, notamment, pour l'année précédente, l'existence à son actif, de logements répondant aux conditions prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 31-I-1°h du Code Général des Impôts.

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises.

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt sur le revenu, les Associés devront joindre à chacune de leurs déclarations de revenus, un exemplaire de l'attestation qui leur sera fournie par la Société de Gestion, ainsi que les modalités de décompte de la réduction d'impôt.

Comme il a été indiqué en introduction de la présente note d'information, compte tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible**.** Ce caractère obligatoire est en outre matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

La rupture, par l'Associé, de ses engagements de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Toutefois, il convient de noter que la réduction d'impôt n'est pas remise en cause :

- en cas de succession au profit du conjoint survivant soumis à une imposition commune, si celui-ci reprend à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, les engagements souscrits initialement,
- si le non-respect de l'engagement de conservation des titres est motivé par une invalidité de 2ème ou 3ème catégorie prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale, par le licenciement ou par le décès du contribuable ou de son conjoint soumis à une imposition commune.

Dans ces dernières hypothèses, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faciliter les transactions.

PERSONNES MORALES

La part des bénéfices sociaux revenant à l'Associé personne morale est déterminée suivant les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du code général des impôts et à l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1979 (loi 79-1102 du 21 décembre 1979).

4.4.2 PLUS-VALUES DE CESSION

GENERALITES

Les Associés sont taxés sur les plus-values de cession en cas de cession de parts ou en cas de revente des immeubles sociaux, avec un régime fiscal différent s'il s'agit d'Associés personnes physiques ou s'il s'agit d'Associés personnes morales.

PERSONNES PHYSIQUES

Plus-values de cession de parts

Comme cela a été précisé ci-avant, la rupture par l'Associé de son engagement de conservation des parts entraîne (sauf exception) la remise en cause de la réduction d'impôt.

Cette réintégration étant très pénalisante pour l'Associé, celui-ci ne doit pas céder ces parts tant que la société est liée par ses engagements de location et que corrélativement il est lié par son engagement de conservation des parts.

Cette remarque étant faite, en cas de revente des parts, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions de droit commun (mentionnées ci-dessous), sans que l'amortissement pratiqué n'ait d'incidence sur le calcul de la plus-value taxable.

A compter du 1er septembre 2013, les plus-values résultant de la cession des immeubles sont réduites, lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt** :
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux** :
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention,

Les plus-values imposables sont taxées à un taux forfaitaire de 34,50 % (19 % majoré de 15,50 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).
Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la Société de Gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

Revente des immeubles sociaux ou liquidation de la société

En cas de revente des immeubles sociaux ou de liquidation de la société, l'Associé est imposé sur la quote-part de plus-value sociale correspondant à sa participation dans le capital.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré (i) forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

A compter du 1er septembre 2013, les plus-values résultant de la cession des immeubles sont réduites, lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt** :
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux** :
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention,
  - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième année de détention.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles détenus depuis plus de 30 ans sont donc totalement exonérées. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération.
Les plus-values imposables sont taxées un taux forfaitaire de 34,50 % (19 % majoré de 15,50 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).
Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

En cas de cession des immeubles, pour la quote-part de plus-value sociale correspondant aux droits détenus par des personnes physiques, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt pour compte du vendeur sont effectués par le notaire rédacteur de l'acte. C'est le prix de vente net qui est versé aux Associés.

Au cas présent, compte tenu de la durée de la société, il n'est pas à exclure que les Associés aient à s'acquitter de la taxation des plus-values dégagées lors de la liquidation de la société, en ne bénéficiant pas de la totalité des abattements susvisés.

Cas particulier de moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

PERSONNES MORALES

Le régime des plus-values à court terme ou à long terme est applicable pour les cessions de parts et les ventes d'immeubles

4.4.3 PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus financiers proprement dits, ainsi que les plus-values sur cession de parts d'immeubles ou générées au moment de la liquidation de la société, supporteront, la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 8,2 % sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5 % ainsi que le prélèvement social (et additionnel) de 4,50 %, et la taxe additionnelle de 2,30 % soit un total de 15,50 %.

4.5 – MODALITES D'INFORMATION

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

LES BULLETINS TRIMESTRIELS

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

4-6 EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS

Tous les 5 ans, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert immobilier et est actualisée chaque année.
L'expert a pour mission de déterminer la valeur vénale actuelle de chacun des immeubles du patrimoine de la SCPI appréciée d'après les données du marché immobilier au jour de l'évaluation, en tenant compte de :
- la situation des locaux,
- leur nature,
- leur état général,
- leurs conditions d'occupation et
- tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influencer directement sur leur valeur.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur dans une transaction équilibrée.

Selon les définitions du rapport AMF du 3 février 2000 relatives aux méthodes à mettre en œuvre par les experts en charge d'évaluer les actifs des SCPI, deux méthodes d'évaluation sont utilisées :

- La méthode par capitalisation des revenus
- La méthode par comparaison directe.

La société de gestion valide ensuite ou non la valeur d'expertise retenue pour chacun des immeubles.

L'évaluation des actifs immobiliers impacte la valeur de réalisation de la SCPI déterminée au 31 décembre : la valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

5.1 - LA SOCIETE

DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

. **DENOMINATION SOCIALE** : Allianz Domi 2
. **NATIONALITE** : Française
. **SIEGE SOCIAL** : 1 Cours Michelet 92067 Paris La Défense Cedex
. **FORME JURIDIQUE** : La société est une Société Civile faisant offre au public de titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-80 et suivants, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L 214-1, L 214-24 à L 214-24-23, L 214-86 à L 214-120, L 231-8 à L 231-21, D 214-32 à D 214-32-8, , R. 214-130 à R214-160-du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
. **STATUTS** : les statuts de la société sont déposés au siège social.
. **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES DE PARIS** : n° 535 078 562
. **DUREE** : 13 années soit jusqu'au 3 octobre 2024, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des Associés.
. **OBJET SOCIAL** La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L 214-114, L214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code monétaire et financier.
. **EXERCICE SOCIAL** : du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2011.
. **CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :**
  - **Capital initial :** 762.500 € divisé en 610 parts de € 1.250,00 de valeur nominale chacune.
  - **Capital maximum statutaire :** 150.000.000 €.

- **Capital social** : 47.575.000 €.

5.2 – ADMINISTRATION – DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La SCPI Allianz Domi 2 est administrée par une Société de Gestion, la S.A. Allianz Immovalor désignée statutairement.

. **Dénomination** : Allianz Immovalor
. **Siège social** : 1 Cours Michelet 92067 Paris La Défense Cedex
. **Nationalité** : française
. **Forme juridique** : société anonyme au capital de 553.026,00 €
. **Registre du Commerce de PARIS :** n° 328 398 706
. **Numéro d'agrément délivré par l'A.M.F :** Agrément n° GP-07000035 date du 26 juin 2007
. **Objet social** : La société exerce à titre principal une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Elle peut également exercer :

- l'administration commerciale, juridique, financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers,
- l'exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier,
- l'administration, la gérance d'immeubles,
- le démarchage financier

et toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

A ce titre, elle pourra détenir des participations dans des sociétés ou des entreprises et dans des conditions fixées à l'article 322-22 du règlement général de l'AMF.

. **Montant et répartition du capital social :**	€ 553.026,00
- Allianz France, 36257 actions, soit…	€ 552.919,25
- 7 porteurs de 1 action, soit…	€ 106,75
	€ 553.026,00

. **Administration** :

- Président : Monsieur Sylvain CORIAT
- Directeur général : Monsieur Christian CUTAYA
- Directeur général délégué : Monsieur Alexandre OSORIO DE ABREU

- **Administrateurs** :
  - Allianz Banque, représentée par Madame Marion DEWAGENAERE
  - Monsieur Nicolas BOULET
  - Monsieur Matthias SEEWALD
  - Monsieur Pascal THEBE.

. **Commissaire aux comptes :**
- Titulaire : PWC Audit : 63 Rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine

5.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de trois Associés au moins et de neuf au plus, il est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. En outre, il

s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois exercices. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux Associés investisseurs privés, la Société de Gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Les membres ci-dessous ont été élus lors de l'assemblée générale ordinaire de 2016.

Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Président :

- Patrick WASSE

Membres du Conseil de surveillance :

- Société Allianz Vie, représentée par représentée par Monsieur Guillaume Collet, membre de la Direction de la Politique des investissements d'Allianz
- Jacques RAFFAULT
- Allianz Immovalor représentée par Pierre Yves BRIEND
- Yannick SAUVEBOIS
- Pierre REFOUVELET
- Georges PUPIER

5.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ci-après nommés, ont été désignés pour une période de six ans par l'assemblée générale constitutive en date du 20 septembre 2011 après avoir été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

- **Commissaire titulaire** : Talenz Sofidem, 12 Avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Les mandats prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

5-5. DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank France, - 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS a été désignée par la société de gestion et sa nomination ratifiée par l'assemblée générale des associées en date du 11 juin 2014 pour une période de cinq ans ; son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 sous réserve de la nomination d'un nouveau dépositaire.

5.6 - EXPERT IMMOBILIER

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS - a été nommée comme expert immobilier, pour une période de quatre ans par l'assemblée générale constitutive en date du 20 septembre 2011 après avoir été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.
Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

5.7 - INFORMATION

Personne responsable de l'information :

Florian Dussert Directeur de la stratégie et de la RSE

07.63.14.64.69

5-8 - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Christian CUTAYA
Directeur Général d'Allianz Immovalor

Par application des articles L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS a apposé sur la présente note d'information le visa numéro SCPI n° 11-34 en date du 7 octobre 2011

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.