Allianz

Allianz
Immovalor

Quai de la Marne - **75019 Paris**

Allianz Domi 2

SCPI de logements
Dispositif fiscal Scellier BBC

Rapport annuel 2025
En liquidation amiable depuis le 3 octobre 2024

Sommaire rapport annuel 2025

05 Organes de gestion et de contrôle

07 Rapport du liquidateur

22 Comptes

26 Annexe

33 Rapport du Conseil de surveillance

34 Rapports du Commissaire aux comptes

39 Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 44 187 660 €
Siège social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
535 078 562 RCS Nanterre
La note d'information a reçu le visa AMF n° 11-34 du 07/10/2011.

Organes de gestion et de contrôle

Liquidateur

Allianz Immovalor
Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre
Agrément AMF :
GP - 07000035 du 26/06/2007

- **Etienne PELCE**
  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 Yannick SAUVEBOIS

Allianz Immovalor
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux comptes

SOFIDEM & ASSOCIES PARIS
12, avenue de l'Opéra
75001 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 2025 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Après plusieurs années de baisses en termes de volumes investis, le marché des logements anciens affiche un rebond significatif en 2025 (+11% par rapport à 2024), porté notamment par un premier semestre dynamique sur le plan des transactions.

Ces volumes restent toutefois inférieurs à ceux d'avant crise (-25% par rapport à 2021), et font désormais face au contexte de marché actuel, marqué par de fortes incertitudes, tant sur le plan géopolitique que macro-économique.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2025 se conclut sous le signe de la reprise pour le marché des logements anciens en termes de volumes investis, malgré un environnement de marché marqué par de fortes incertitudes géopolitiques et macro-économiques.

Après avoir fait l'objet d'un ajustement important depuis le début de la crise, le marché des logements anciens se redresse en 2025 avec près de 940 000 transactions durant l'année, en hausse de + 11 % par rapport à 2024 (845 000 transactions). Cette année marque par ailleurs un rebond en termes de transactions, après 3 années de baisses consécutives.

Le nombre de transactions reste toutefois significativement inférieur à celui d'avant crise qui s'établit à 1 230 000 à fin 2021 (soit une baisse de – 25 %).

Après plusieurs années de baisses consécutives, l'année 2025 est également marquée par la hausse des prix de vente en moyenne en France, de l'ordre de + 0,8 % en laissant envisager des perspectives plus favorables pour les années à venir.

Cette hausse des prix des logements est relativement homogène sur le territoire, malgré des variations plus notables en Ile de France ainsi qu'au sein des principales métropoles françaises (hors Paris). A titre d'exemple, ces dernières ont vu les prix de leurs logements augmenter de + 1,8 % en moyenne sur l'année 2025.

La dynamique amorcée en 2025 a notamment été permise par l'assouplissement des conditions d'accès au financement bancaire, porté notamment par le cycle de baisse de taux amorcé par la Banque Centrale Européenne en réponse à la hausse de l'inflation depuis 2022. Les taux d'emprunts immobiliers s'établissent ainsi à 3,12 % à fin 2025, contre 4,21 % à fin 2023, favorisant la reprise des transactions immobilières.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

L'année 2025 amorce la reprise du marché de logements anciens, après plusieurs années de crise marquées par la baisse des volumes investis sur la classe d'actifs. La hausse du nombre de transactions et des prix de logements en 2025, ainsi que la baisse des taux d'emprunts immobiliers restent toutefois tout autant de facteurs permettant d'envisager davantage de dynamisme du marché du logement en 2026, bien que le contexte politique et économique, marqué par de fortes incertitudes, renforce l'attentisme des acteurs du marché.

Sources : Notaires de France, FNAIM

Pour la SCPI Allianz Domi 2, les faits marquants de 2025 sont les suivants :

- Poursuite de la liquidation du patrimoine avec la cession de 18 logements sur l'année pour un montant de 5,4 M€ :
  4 appartements situés à Boissy-Saint-Léger,
  3 appartements situés à Rosny-sous-Bois,
  3 appartements situés à Le Perreux-sur-Marne (rue de la Gaité),
  2 appartements situés à Boulogne-Billancourt,
  1 appartement situé à Bordeaux, à Chaville, à Emerainville, à Lyon, à Paris XIII et à Saint-Cloud.
- Une diminution du taux d'occupation financier moyen : 80,21 % en 2025 contre 92,81 % en 2024,
- La baisse du dividende annuel à 24,00 € par part en 2025 contre 29,40 € en 2024,
- Le versement d'un acompte de réduction de capital de 89,00 € par part.

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	44 187 660 €
Nombre de parts	38 060
Valeur nominale de la part	1 161 €
Nombre d'associés	1 137

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 (€)*
2021	47 575 000		38 060	1 087		1084,47
2022	47 575 000		38 060	1 098		1115,55
2023	47 575 000		38 060	1 111		1154,1
2024	47 575 000		38 060	1 123		
2025	44 187 660		38 060	1 137		

* 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 du 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 des Commissaires aux comptes jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028,
  - Le Conseil de surveillance 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 représentant 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, 22 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 6 752 800 € avec une plus-value brute de 22,3 % (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).

	Nombre de lots			
Immeubles	**Total**	**Vendus**	**Plus ou moins values brutes**	**Plus ou moins-values nettes**
27 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	7	4	21,9%	15,8%
Boulevard du château 78280 GUYANCOURT	12	0		
1 ter rue Anatole France 92370 CHAVILLE	10	1	15,7%	8,9%
35 bis / 37 avenue du Pdt Kennedy 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	17	3	15,1%	8,3%
Avenue Pierre Lefaucheux 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14	2	42,8%	31,2%
22 rue des Alouettes 69008 LYON	6	1	33,4%	24,1%
8 rue Vallou de Villeneuve 94470 BOISSY-SAINT-LEGER	23	4	0,7%	-5,2%
35 rue Brillat Savarin 75013 PARIS	8	1	26,0%	18,0%
16 rue Margaux 33000 BORDEAUX	18	1	43,6%	31,7%
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	1	20,0%	17,1%
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	1	16,3%	6,2%
44 rue Navier 75017 PARIS	3	0		
TOTAL	**181**	**22**	**22,3%**	**14,8%**

Plus ou moins-values réalisées en 2025 :

Immeubles	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins-values nettes
Boissy-Saint-Léger		
1er semestre	2,9%	-3,1%
2ème semestre	-1,5%	-7,3%
Bordeaux		
2ème semestre	43,6%	31,7%
Boulogne-Billancourt		
1er semestre	49,2%	35,5%
2ème semestre	36,0%	26,6%
Chaville		
2ème semestre	15,7%	8,9%
Emerainville		
2ème semestre	16,3%	7,2%
Le Perreux-sur-Marne (Gaité)		
1er semestre	21,1%	13,8%
2ème semestre	21,4%	14,1%
Lyon		
2ème semestre	33,4%	24,1%
Paris XIII (Brillat-Savarin)		
2ème semestre	26,0%	18,0%
Rosny-sous-Bois		
2ème semestre	15,1%	8,3%
Saint-Cloud		
2ème semestre	20,0%	17,1%
TOTAL	**22,8%**	**14,8%**

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2024 et 2025

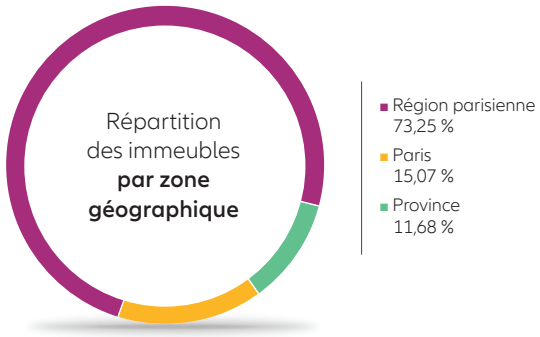
Expertise

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 2025. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 44 180 000 € en baisse de 1,17 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus (44 701 690 €). Cette valeur est supérieure de 0,44 % par rapport à l'année précédente à périmètre constant.
L'évolution de la valeur par rapport à 2024 est toutefois hétérogène selon les localisations : elle est de - 4,15 % à Paris, contre + 1,60 % en Ile de France et - 0,52 % en 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 m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2025 (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur d'expertise 2025 (€)	Date de dernière visite
16 rue Margaux 33000 Bordeaux	23/04/2014	04/11/2014	Habitation 18 appart.	919	4 049 894		3 746 914		435 000			14/10/2024
	04/07/2025		-1 appart.	-62	-302 980							
22 rue des Alouettes 69008 Lyon	19/12/2013	26/06/2014	Habitation 6 appart.	358	1 487 734	18 813	1 304 186	21 259	270 000			26/09/2024
	04/11/2025		-1 appart.	-47	-199 225	-3 135						
PROVINCE			**22 appart.**	**1 168**	**5 035 423**	**15 677**	**5 051 100**	**21 259**	**705 000**	**5 670 000**	**5 160 000**	
35 rue Brillat Savarin 750013 Paris	20/12/2013	21/07/2014	Habitation 8 appart.	437	3 125 980		2 749 140	53 737	475 000			05/11/2020
	22/12/2025		-1 appart.	-53	-376 840							
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			**14 appart.**	**802**	**6 043 589**	**0**	**6 043 589**	**103 141**	**475 000**	**7 390 000**	**6 660 000**	
2 rue Willy Brandt 77184 Emerainville	20/06/2014	13/04/2016	Habitation 21 appart.	1 301	4 553 395	63 167	4 442 896	77 919	202 000			31/08/2020
	23/12/2025		-1 appart.	-48	-170 695	-2 971						
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		4 485 496	11	1 035 000			04/09/2020
	03/10/2025		-2 appart.	-116	-724 617							
10 rue Alexandre Coutureau 92210 Saint-Cloud	27/05/2014	03/05/2016	Habitation 5 appart.	249	1 734 185	12 435	1 494 519	24 410	302 500			13/08/2021
	21/10/2025		-1 appart.	-38	-250 917	-1 184						
1 ter rue Anatole France 92370 Chaville	25/11/2013	08/07/2015	Habitation 10 appart.	532	3 115 515		2 916 755	53 940	230 000			22/10/2020
	22/09/2025		-1 appart.	-35	-198 759							
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	2 947 293	59 020	613 300			15/10/2020
	05/12/2025		-3 appart.	-146	-524 062	-8 829						
76 avenue du Maréchal Foch 93360 Neuilly-Plaisance	13/05/2014	31/07/2015	Habitation 18 appart.	953	4 151 611		3 359 458	220				28/09/2020
	09/12/2024		-3 appart.	-183	-792 153							
27 rue de la Gaîté 94170 Le Perreux-sur-Marne	29/11/2012	30/09/2014	Habitation 7 appart.	477	2 360 259		1 092 459	41 204	1 115 000			17/10/2024
	23/12/2024		-1 appart.	-71	-347 877							
	09/10/2025		-3 appart.	-186	-919 924							
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	4 169 896	82 478	700 000			05/11/2020
	28/11/2025		-4 appart.	-164	-682 885	-12 343						
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			**123 appart.**	**7 149**	**32 862 037**	**189 879**	**33 051 916**	**430 684**	**4 197 800**	**36 090 000**	**32 360 000**	
TOTAL GENERAL			**159 appart.**	**9 119**	**43 941 049**	**205 556**	**44 146 605**	**555 084**	**5 377 800**	**49 150 000**	**44 180 000**	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



Gestion immobilière

Durant l'année 2025, 18 appartements ont été cédés, portant le patrimoine à 159 appartements, soit 9 119,37 m², au 31 décembre 2025

La liquidation de la SCPI étant en cours, les lots vacants ayant rempli les obligations de locations ne sont plus relоués. Par ailleurs, la SCPI a enregistré 38 départs durant l'année, portant la surface totale vacante à 2 559,05 m² (28,06 % de la surface totale du portefeuille), à travers 47 appartements : 10 à Bordeaux, 8 à Boissy-Saint-Léger, 6 à Rosny-sous-Bois, 4 à Boulogne-Billancourt et à Chaville, 3 à Emerainville et à Guyancourt, 2 à Montmorency, à Neuilly-Plaisance et à Paris XIII, et 1 à Le Perreux-sur-Marne, à Puteaux et à Saint-Cloud.

Le liquidateur continue 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.

Ainsi, le taux d'occupation financier moyen est en forte baisse : il est passé de 92,81 % en 2024 à 80,21 % en 2025. D'un niveau de 85,03 % au premier trimestre 2025, il a connu une baisse constante, avec 81,55 % au deuxième trimestre, puis 79,39 % au troisième trimestre, pour atterrir à 74,50 % au dernier trimestre.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 1 753 654,10 € sont en baisse (17,56 %) par rapport à 2024 (2 127 095,05).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 602 576,60 € affichent une augmentation (3,43 %) par rapport à 2024 (582 575,13 €). Celle-ci résulte d'une hausse des charges non récupérables du patrimoine locatif (263 430,11 € en 2025 contre 231 072,99 € en 2024), due à des régularisations de charges sur années antérieures (211 403,99 € en 2025 contre 138 736,79 en 2024).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2024, 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 1 151 077,50 € contre 1 544 519,92 € en 2024, en baisse de 25,47 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation
Les produits d'exploitation s'élèvent à 31 672,48 € (20 317,56 € en 2024) 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 2025, cela se traduit par :
- des provisions nouvelles pour 61 891,63 € (44 222,17 € en 2024)
- des passages en pertes de créances pour 12 717,60 € (néant € en 2024).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 30 328,89 €, le coût net des impayés s'établit à 44 280,57 € équivalent à 2,57 % des loyers (26 235,19 € en 2024 soit 1,25 % des loyers).
Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2025 est de 289 805,19 € (258 242,45 € en 2024) et appelle une vigilance renforcée.
La variation de l'année provient essentiellement de 3 dossiers contentieux dont 2 locataires sont présents à Guyancourt et 1 locataire parti à Rosny-sous-Bois.

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 baisse de 9,26 % passant de 420 870,57 € en 2024 à 381 890,69 € en 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (211 738,79 €), les honoraires divers (54 911,86 €) liés à la mise en vente du patrimoine, les frais de relocation et états des lieux (4 807,20 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (13 699,10 €), les honoraires du dépositaire (15 886,66 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (47 617,93 €), les frais de contentieux (25 851,36 €), des frais bancaires (437,36 €), des ajustements de comptes (5 889,43 €) et des cotisations diverses (1 051,00 €).
La perte d'exploitation de 424 827,44 € diminue de 4,48 % par rapport à 2024 (444 775,18 €). 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'élèvent à 46 897,57 € (24 187,59 € en 2024) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale mixte des associés en date du 12 juin 2025 ; les associés ont délégué à la société de gestion le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.
Au cours de l'exercice 2025, le capital a été réduit de 3 387 340,00 € et les associés ont perçu un acompte de 89 € par part. Un deuxième acompte a été versé le 02 février 2026 pour un montant de 3 082 860,00 € soit 81,00 € par part.

Date	€ par part
31/07/2025	89,00
02/02/2026	81,00
TOTAL	**170,00**

Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 773 065,51 € au 31 décembre 2025 contre 1 123 932,33 € en 2024, soit une diminution de 31,22 %, s'expliquant donc principalement par la baisse des loyers suite à l'arrêt des relocations pour la liquidation du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	773 065,51 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	208 011,42 €
Donne un résultat distribuable de	981 076,93 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, sera affecté comme suit :	
• Au titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	913 440,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	67 636,93 €
	981 076,93 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 24,00 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'Assemblée générale et sont en baisse par rapport à 2024 (29,40 €).
A partir de l'exercice 2026, il n'y aura pas de versement d'acompte trimestriel sur résultat mais uniquement un dividende annuel qui sera versé fin janvier correspondant au résultat réalisé.

Perspectives 2026

Liquidation de la SCPI
Durant l'année 2026, la commercialisation des lots du portefeuille va se poursuivre.
Celui-ci sera vendu au fil de l'eau, afin de maximiser la valorisation mais ayant pour impact une durée de liquidation plus longue et d'un prix final ne pouvant être connu à l'avance.
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 maitriser 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 maitrise 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 « SCELLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) ».
Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septvicies du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.
Les Associés de la SCPI Allianz Domi 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

	2025		2024	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine [1]	44 146 605	1 159,92	48 525 972	1 274,99
Valeur nette des autres actifs	3 022 954	79,43	1 522 752	40,01
Valeur comptable	**47 169 559**	**1 239,35**	**50 048 725**	**1 315,00**
Valeur vénale hors droits hors taxes	44 180 000	1 160,80	49 150 000	1 291,38
Valeur nette des autres actifs	3 022 954	79,43	1 522 752	40,01
Valeur de réalisation [2]	**47 202 954**	**1 240,22**	**50 672 752**	**1 331,39**
Droits 7,40 % en 2025 - 6,90 % en 2024	3 269 320	12,48	3 391 350	89,11
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	6 882 583	180,84	7 372 378	193,70
Valeur de reconstitution [3]	**57 354 856**	**1 506,96**	**61 436 480**	**1 614,20**

[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 2025.
[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 2025.

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 2025 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 2026 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
93,60%	1 240,22	1 160,80

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)
2021	28	0,070	0	NC	1655
2022	201	0,530	93	NC	11962
2023	21	0,060	160	NC	1310,4
2024	99	0,260	0	NC	5204
2025	0	0,000	27	NC	

En 2025, il n'y a pas eu d'échange sur le marché secondaire. Au 31 décembre 2025, 27 parts sont en suspens.

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	**1 413,52**	**1 438,07**	**1 460,42**	**1 483,81**	**1 383,83**	**1 331,39**	**1 240,22**
Dividende versé au titre de l'année (en €)	**37,80**	**35,70**	**35,40**	**35,40**	**29,40**	**24,00**	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) (1)	2,52	2,38	2,36	2,36	2,36	1,60	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	5,36	5,18	3,89	3,90	5,33	5,47	

(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 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	**47 575 000,00**	**-3 387 340,00**	**44 187 660,00**
Prime d'émission	**9 460 100,00**		**9 460 100,00**
+ Cessions d'immeubles	**169 132,07**	648 548,77	**817 680,84**
+ Divers (report à nouveau après distribution)	203 043,09	4 968,33	208 011,42
- Commissions de souscriptions	-6 771 988,21		-6 771 988,21
- Achat d'immeubles	-48 291 952,48	4 350 903,59	-43 941 048,89
- Travaux immobilisés	-234 019,61	28 463,21	-205 556,40
- Frais d'acquisition	-555 084,44		-555 084,44
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-36 446,31		-36 446,31
= sommes restant à investir	**1 517 784,11**	**1 645 543,90**	**3 163 328,01**

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	-	-	-	-	-	-		-	27	8	31	38	104
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-		-	33 827	8 282	10 942	69 238	122 290
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%							
% du CA de l'exercice (TTC)								0,00%	1,93%	0,47%	0,62%	3,95%	6,97%
(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 légaux :							Délais contractuels : 30 jours fin de mois Délais légaux :					

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

	2021		2022		2023		2024		2025	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	53,92	98,58%	54,38	98,75%	55,93	97,04%	54,99	97,17%	45,32	95,73%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					0,61	1,06%	0,64	1,12%	1,23	2,60%
Produits divers	0,78	1,42%	0,69	1,25%	1,09	1,89%	0,96	1,70%	0,79	1,67%
TOTAL revenus	**54,70**	**100,00%**	**55,07**	**100,00%**	**57,64**	**100,00%**	**56,58**	**100,00%**	**47,34**	**100,00%**
Charges [1]										
Commissions de gestion	6,47	11,83%	6,52	11,85%	6,77	11,75%	6,67	11,79%	5,56	11,75%
Autres frais de gestion	2,23	4,08%	2,23	4,05%	2,41	4,18%	4,37	7,73%	4,65	9,83%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,28	2,34%	1,45	2,64%	2,57	4,45%	3,19	5,64%	3,10	6,55%
Charges locatives non récupérées	8,71	15,92%	8,11	14,72%	8,38	14,54%	12,11	21,41%	12,73	26,89%
Sous-total charges externes	**18,69**	**34,17%**	**18,31**	**33,25%**	**20,13**	**34,93%**	**26,35**	**46,57%**	**26,05**	**55,02%**
Charges exceptionnelles					0,14	0,25%	0,01	0,02%	0,15	0,33%
Produits exceptionnels			0,02	0,04%						
Charges financières										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	1,60	2,93%	1,37	2,50%	0,52	0,91%	0,69	1,22%	0,83	1,75%
Sous-total charges internes	**1,60**	**2,93%**	**1,35**	**2,45%**	**0,67**	**1,16%**	**0,70**	**1,24%**	**0,98**	**2,08%**
TOTAL charges	**20,30**	**37,10%**	**19,66**	**35,70%**	**20,80**	**36,09%**	**27,05**	**47,81%**	**27,03**	**57,10%**
Résultat courant	**34,41**	**62,90%**	**35,41**	**64,30%**	**36,84**	**63,91%**	**29,53**	**52,19%**	**20,31**	**42,90%**
Variation report à nouveau	-1,29	-2,28%	0,01	0,01%	1,44	2,49%	0,13	0,23%	-3,69	-7,79%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,70	65,26%	35,40	64,28%	35,40	61,42%	29,40	51,96%	24,00	50,69%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	35,70	65,26%	35,40	64,28%	35,24	61,14%	29,21	51,62%	23,64	49,93%

[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 opérationnellement une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal, ni de dépassement à la clôture de l'exercice 2025 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu « liquide ». Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraine la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

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 31/12/2025, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 92,99 % 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 2025 (en €)

Règlementation applicable

Allianz Domi 2 applique les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, sous réserve des adaptations prévues par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

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.

Changement de méthodes comptables

L'exercice 2025 correspond à la première application obligatoire du règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Les principales modifications introduites par ce nouveau règlement concernent notamment :

- la suppression de la technique des transferts de charges,
- la redéfinition du résultat exceptionnel, désormais limité aux produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel,
- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat,
- la mise à jour des informations à fournir dans l'annexe.

Compte tenu des dispositions spécifiques du règlement ANC n° 2016-03 applicables aux SCPI et de l'absence de transferts de charges et de résultat exceptionnel dans les comptes de l'exercice précédent de Allianz Domi 2, l'application du règlement ANC n° 2022-06 n'a pas d'impact significatif sur les comptes annuels de Allianz Domi 2 au 31 décembre 2025.

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 2025 (en €)

	2025		2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	44 146 605,29	44 180 000,00	48 525 972,09	49 150 000,00
• 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	**44 146 605,29**	**44 180 000,00**	**48 525 972,09**	**49 150 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	34 280,13	34 280,13	26 745,75	26 745,75
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	352 279,69	352 279,69	310 975,08	310 975,08
• Autres créances	227 900,86	227 900,86	386 018,81	386 018,81
• Provisions pour dépréciation des créances	-289 805,19	-289 805,19	-258 242,45	-258 242,45
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	3 311 117,85	3 311 117,85	1 753 307,25	1 753 307,25
TOTAL	**3 635 773,34**	**3 635 773,34**	**2 218 804,44**	**2 218 804,44**
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-115 264,00	-115 264,00	-152 041,53	-152 041,53
• Dettes d'exploitation	-134 772,50	-134 772,50	-182 613,42	-182 613,42
• Dettes diverses	-362 783,32	-362 783,32	-361 397,05	-361 397,05
TOTAL	**-612 819,82**	**-612 819,82**	**-696 052,00**	**-696 052,00**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**47 169 558,81**		**50 048 724,53**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**47 202 953,52**		**50 672 752,44**

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 (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		-3 387 340,00	44 187 660,00
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		648 548,77	817 680,84
Réserves				
Report à nouveau	203 043,09	4 968,33		208 011,42
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 123 932,33	-1 123 932,33	773 065,51	773 065,51
Acomptes sur distribution	-1 118 964,00	1 118 964,00	-913 440,00	-913 440,00
TOTAL GÉNÉRAL	**50 048 724,53**		**-2 879 165,72**	**47 169 558,81**

Engagement hors-bilan

La SCPI est engagée par promesses de ventes pour 8 appartements à Boissy-Saint-Léger (935 000 €), à Boulogne-Billancourt (1 010 000 €), à Chaville (350 000 €) et à Montmorency (320 000 €).

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 724 879,57	2 092 731,56
. Produits ayant leur contrepartie en charges	25 218,07	30 606,87
. Charges facturées		
. Produits annexes	3 556,46	3 756,62
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	**1 753 654,10**	**2 127 095,05**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	221 036,68	229 964,76
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	118 109,81	121 537,38
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	263 430,11	231 072,99
TOTAL II : Charges immobilières	**602 576,60**	**582 575,13**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	**1 151 077,50**	**1 544 519,92**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1 343,59	2 330,58
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	30 328,89	17 986,98
TOTAL I : Produits d'exploitation	**31 672,48**	**20 317,56**
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	211 738,79	254 001,87
. Diverses charges d'exploitation	30 658,56	27 308,66
. Dotation provisions pour créances douteuses	61 891,63	44 222,17
. Autres charges	139 493,34	139 560,04
. Pertes sur créances irrécouvrables	12 717,60	
TOTAL II : Charges d'exploitation	**456 499,92**	**465 092,74**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-424 827,44**	**-444 775,18**
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	46 897,57	24 187,59
TOTAL I : Produits financiers	**46 897,57**	**24 187,59**
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	82,12	
TOTAL II : Charges financières	82,12	0,00
RESULTAT FINANCIER	**46 815,45**	**24 187,59**
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	**773 065,51**	**1 123 932,33**

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.té.

Capitaux propres

« En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :

- *les frais d'établissement*
- *les commissions de souscription,*
- *les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »*

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Annexe

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.
- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :
- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.
- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».
Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

Produits et charges d'exploitation autres que l'activité immobilière

Les produits d'exploitation sont composés :
- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Les charges d'exploitation sont composées :
- des commissions du liquidateur ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des pertes sur créances irrécouvrables ;
- des autres charges.

La rémunération de gérance versée au liquidateur est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation. Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :
- d'une part, le liquidateur qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2025		2024	
Valeur nette comptable		**44 146 605,29**		**48 525 972,09**
Coût historique	44 146 605,29		48 525 972,09	
Constructions en cours				
Valeur actuelle estimée		**44 180 000,00**		**49 150 000,00**

Immobilisations locatives : variations	31/12/2024	acquisitions	cessions	31/12/2025
Constructions	48 291 952,48		4 350 903,59	43 941 048,89
Aménagements	234 019,61		28 463,21	205 556,40
TOTAUX	**48 525 972,09**		**4 379 366,80**	**44 146 605,29**

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025		2024	
Immobilisations financières		**34 280,13**		**26 745,75**
Fonds de Roulement Syndics	34 280,13		26 745,75	

Créances	2025		2024	
Locataires		352 279,69		310 975,08
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-289 805,19		-258 242,45
Autres créances		**227 900,86**		**386 018,81**
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires débiteurs	227 890,86		354 454,83	
. Fournisseurs	10,00		31 563,98	
. Comptes de sinistre à régulariser débiteurs				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2024	dotations 2025	reprises 2025	31/12/2025
Créances locatives	258 242,45	61 891,63	30 328,89	289 805,19
TOTAUX	**258 242,45**	**61 891,63**	**30 328,89**	**289 805,19**

Valeurs de placements et disponibilités	2025	2024
Placements à échéance 1 mois		
Placements à échéance 3 mois		
Placements à échéance 6 mois		
Placements à échéance 1 an		
Disponibilités	3 311 117,85	1 753 307,25

Dettes	2025		2024	
Dépôts de garantie des locataires		115 264,00		152 041,53
Dettes d'exploitation		**134 772,50**		**182 613,42**
. Fournisseurs à payer				
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	88 739,25		140 102,80	
. Comptes de syndic et provisions locataires	41 469,68		39 078,17	
. Etat charges à payer	4 563,57		3 432,45	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		**362 783,32**		**361 397,05**
. Associés capital à rembourser	75 472,00			
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	228 360,00		308 286,00	
. Dividendes à régulariser	58 951,32		53 111,05	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2025	2024
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2025		2024	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Habitations	44 146 605,29	44 180 000,00	48 525 972,09	49 150 000,00
TOTAL	**44 146 605,29**	**44 180 000,00**	**48 525 972,09**	**49 150 000,00**
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	**44 146 605,29**	**44 180 000,00**	**48 525 972,09**	**49 150 000,00**

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

Variation des capitaux propres	2025	2024
Capital	**44 187 660,00**	**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	**817 680,84**	**169 132,07**
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	**208 011,42**	**203 043,09**
Résultat de l'exercice	773 065,51	1 123 932,33
Acompte sur dividendes	-913 440,00	-1 118 964,00
TOTAUX	**47 169 558,81**	**50 048 724,53**

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025		2024	
Loyers		1 724 879,57		2 092 731,56
Produits ayant leur contrepartie en charges		**25 218,07**		**30 606,87**
. Refacturation taxes ordures ménagères	25 218,07		30 606,87	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	**1 750 097,64**	**TOTAL**	**2 123 338,43**

Charges immobilières	2025		2024	
Impôts et charges		221 036,68		229 964,76
Travaux entretien des immeubles		118 109,81		121 537,38
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 685,83		2 689,75
Charges non récupérables du patrimoine locatif		243 128,28		215 303,24
Honoraires d'expertises		17 616,00		13 080,00
	TOTAL	**602 576,60**	**TOTAL**	**582 575,13**

Produits d'exploitation de la société	2025		2024	
Ajustement des comptes		1 343,59		2 330,58
Reprise des provisions pour créances douteuses		30 328,89		17 986,98
	TOTAL	**31 672,48**	**TOTAL**	**20 317,56**

Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
- Rémunération du liquidateur		137 170,72		161 096,98
- Rémunération des gérants extérieurs		74 568,07		92 904,89
- Frais contentieux		25 851,36		13 828,55
- Honoraires de location + état des lieux		4 807,20		13 480,11
- Provisions pour créances douteuses		61 891,63		44 222,17
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		**152 210,94**		**139 560,04**
- Honoraires divers	54 911,86		91 869,59	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	13 699,10		14 077,75	
- Honoraires dépositaire	15 886,66		16 602,22	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	47 617,93		15 430,23	
- Cotisations diverses	1 051,00		1 038,15	
- Frais bancaires	437,36		85,60	
- Pertes sur créances irrécouvrables	12 717,60			
- Ajustement des comptes	5 889,43		456,50	
	TOTAL	**456 499,92**	**TOTAL**	**465 092,74**

Produits financiers	2025		2024	
- Autres produits financiers		46 897,57		24 187,59
	TOTAL	**46 897,57**	**TOTAL**	**24 187,59**

Charges financières	2025		2024	
- Autres charges financières		82,12		
	TOTAL	**82,12**	**TOTAL**	**0,00**

Produits exceptionnels	2025		2024	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	**0,00**	**TOTAL**	**0,00**

Charges exceptionnelles	2025		2024	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	**0,00**	**TOTAL**	**0,00**

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2025
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Liquidateur	137 170,72
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Liquidateur	**Néant**
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Liquidateur	129 067,20

* Au titre de l'exercice 2025, les commissions de gestion s'élèvent à 211 738,79 € TTC, dont 74 568,07 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 137 170,72 € pour le liquidateur.

Honoraires du Commissaire aux comptes	Montant 2025
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 959,28
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	2 739,82
TOTAL	**13 699,10**

Evènements « post clôture »

La SCPI a cédé :
- 3 appartements à Boissy-Saint-Léger pour 615 000 €,
- 2 appartements à Boulogne-Billancourt pour 1 010 000 €,
- 1 appartement à Chaville pour 350 000 €,
- 1 appartement à Montmorency pour 320 000 €.

En parallèle, 6 promesses ont été signées :
- 1 à Bordeaux pour 150 000 €,
- 2 à Guyancourt pour 458 390 €,
- 1 à Le Perreux-sur-Marne pour 480 000 €,
- 1 à Montmorency pour 250 000 €,
- 1 à Puteaux pour 440 000 €.

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 2025 [1]	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2025 (€)	Primes variables perçues en 2025 (au titre de 2024) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	52,0	4 033 799	505 500
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA [2]	7,0	979 625	188 242

[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, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport sur l'activité de l'exercice

Le liquidateur nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2025. 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.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (44 180 000 €), réalisée par l'expert immobilier indépendant, traduit une très légère hausse de la valeur d'expertise de 0,44 % par rapport à l'exercice 2024 (à périmètre constant). Par ailleurs, la valeur d'expertise du patrimoine est supérieure de 0,88 % à son prix d'acquisition hors frais (44 146 605 €).

Au cours de l'année 2025, la liquidation de votre SCPI s'est poursuivie, 18 cessions ont été réalisées, générant une plus-value nette de 649 k€. Pour rappel, depuis le début de la liquidation amiable, l'ensemble des ventes au 31 décembre 2025 dégage une plus-value nette de 818 k€.

Nous observons une diminution du résultat net de 31,22 %, du fait de la baisse des loyers liée à l'arrêt de la commercialisation des lots vacants.
Le produit des ventes réalisées a permis le versement de 2 réductions de capital (89,00 € par part le 31 juillet 2025 et 81,00 € par part le 02 février 2026), pour un montant total de 170,00 € par part.

Votre Conseil s'est réuni deux fois, le 17 mars 2025 et le 08 décembre 2025, afin de suivre l'activité de la SCPI.
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 2,57 % des loyers contre 1,25 % en 2024. Cette augmentation provient essentiellement de trois dossiers contentieux significatifs avec des locataires en place.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 24,00 € par part, contre 29,40 € à l'exercice précédent, qui porte le report à nouveau pour 2026 à 67 636,93 € (soit 1,78 € par part).
Ce résultat est satisfaisant pour une société en liquidation amiable depuis le 03 octobre 2024.
Nous vous informons qu'à partir de l'exercice 2026, il n'y aura plus de versement d'acompte trimestriel sur résultat, mais uniquement un dividende annuel, versé fin janvier, afin d'aligner la distribution sur le résultat effectivement réalisé.
Pour les associés, la valeur du patrimoine dépasse le prix d'acquisition (hors commission de souscription), la valeur de réalisation au 31 décembre 2025 étant de 1 240,22 €.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2025.

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

Fait à Paris La Défense, le 19 mars 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick WASSE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, 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 2025 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 2025 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.
Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
  - il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 27 avril 2026
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 2025)

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 2025, 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 entrainés 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 2025, cette commission s'élève à 137 171 €.

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 2025, cette commission s'élève à 129 067,00 €.

Fait à Paris, le 27 avril 2026
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 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 773 065,51 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	773 065,51 € Soit 20,31 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	208 011,42 € Soit 5,47 € par part.
Donne un résultat distribuable de	981 076,93 € Soit 25,78 € par part.
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	913 440,00 € Soit 24,00 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	67 636,93 € Soit 5,46 € par part.
	981 076,93 € Soit 25,78 € 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 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 sans montant minimum, 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 2026.

Sixième 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 :

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

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

Allianz
Immovalor

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

www.immovalor.fr

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