

Allianz Domi 2

SCPI Fiscale Scellier BBC

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 11-34 délivré le 07/11/2011

Chiffres clés

	Au 30/06/2024	Au 31/12/2024
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	1 114	1 123
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur (TOF) du semestre*	1 115,55 €	1 115,55 €
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	96,22%	89,43%
Valeur de réalisation	1 383,83 €	1 331,39 €**
Valeur IFI	1 378 €	1 291,38 €**
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	1 079 373 €	2 092 732 €
Surfaces totales	10 268 m ²	10 014 m ²

* SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.

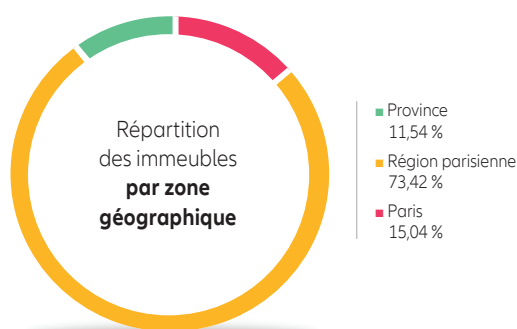
** Valeur communiquée à titre indicatif sous réserve de la validation définitive des comptes.

Données du patrimoine au 31/12/2024

Nombre de lots détenus	177
Nombre de lots loués	151
Surface totale louée	8 566 m ²

Acomptes de l'année 2024 (Brut)

29,40 €

Répartition du patrimoine au 31/12/2024

Actualité des marchés immobiliers

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

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

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

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

En Province, la tendance est similaire : le prix des logements anciens baisse de - 1,9 % en novembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. En Ile-de-France, la stabilisation des valeurs s'opère également, avec une baisse de - 3,9 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année.

La correction puis la stabilisation des prix ainsi que la baisse des taux de crédits sont des éléments positifs permettant d'envisager la reprise du marché du logement ancien en 2025.

Sources : Notaire de France et FNAIM

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 89,43 %, à comparer à 96,22 % au 1^{er} semestre 2024.

Cette diminution s'explique par le blocage des relocations pour les lots ayant rempli leurs obligations de location.

Au cours du 2^{ème} semestre, 4 appartements ont été vendus. Sur les 181 appartements acquis, il reste 177 appartements dans le patrimoine, dont 26 sont vacants au 31 décembre 2024. La vente du patrimoine va se poursuivre au lot par lot. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 169 k€.

Un acompte de dividende de 6,00 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 2,00 € par part et par mois), et un second acompte de 8,10 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 2,70 € par part et par mois), portant ainsi à 29,40 € la somme des acomptes versés en 2024.

Les équipes d'Allianz Immovalor souhaitent une très belle année 2025 aux associés de la SCPI Allianz Domi 2.

Marché des parts (mouvements semestriels)

Marché secondaire

L'Assemblée générale extraordinaire de Allianz Domi 2 qui s'est tenue le 25/06/2024 a voté la dissolution et la mise en liquidation de la SCPI au 03 octobre 2024. Dans ce contexte, Allianz Immovalor a mis fin à l'inscription des ordres sur le registre (marché secondaire) à compter du 30/09/2024.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (Frais inclus)
31/07/2024	-	-	-
31/08/2024	-	-	-
30/09/2024	-	-	-
2ème semestre 2024	-	-	-

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % (6 % TTC) de commission de cession.

Distribution des revenus par part

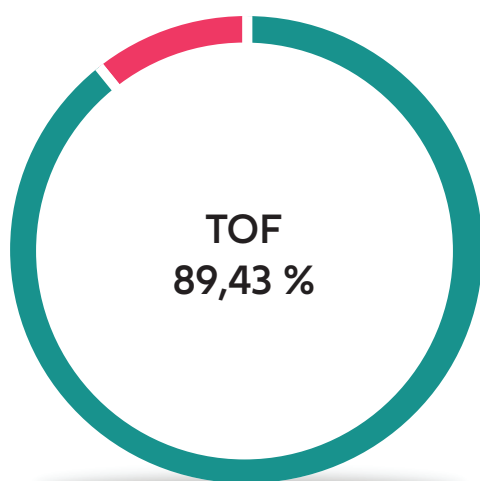
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2024	8,40 €	8,35 €	01/05/2024
2 ^{ème} acompte 2024	6,90 €	6,85 €	01/08/2024
3 ^{ème} acompte 2024	6,00 €	5,96 €	01/11/2024
4 ^{ème} acompte 2024	8,10 €	8,05 €	01/02/2025
Total des acomptes 2024	29,40 €	29,21 €	
Rappel total des acomptes 2023	35,10 €	33,42 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 89,43 %

● Locaux vacants : 10,57 %



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Évolution du patrimoine

Cessions du semestre

Le 24 octobre 2024, la SCPI a débuté son programme de cessions d'actifs et a réalisé un montant de cessions d'actifs de 1 375 k€ et une plus-value nette de 169 k€. Les appartements vacants, ayant dépassé une durée de location de neuf ans, ne sont plus reloués et sont proposés à la vente. Ces cessions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Période de vente	Immeubles	Nbre lots vendus (291 lots acquis)	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes (*)
2S 2024	Le Perreux-sur-Marne (Gaité)	1	23,6%	20,6%
	Neuilly-Plaisance	3	19,3%	12,3%
Total ventes en 2024		4	20,6%	14,8%
Total des ventes Allianz Domi 2		4	20,6%	14,8%

* Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Allianz Immovalor.

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : **1 013 359,00 €** (semestre précédent : 1 079 312,56 €).

Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Perreux-sur-Marne	27 rue de la Gaité	6	406 m ²	-	-	1	64 m ²
Guyancourt	10/16 rue Jacques Prévert Boulevard du Château	12	699 m ²	-	-	2	116 m ²
Chaville	1 ter rue Anatole France	10	532 m ²	-	-	1	57 m ²
Rosny-sous-Bois	35 bis / 37 Rue du Président Kennedy	17	969 m ²	-	-	2	110 m ²
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefaucheux	14	834 m ²	-	-	4	236 m ²
Lyon	22 rue des Alouettes	6	358 m ²	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	8 rue Vallou de Villeneuve	23	1 170 m ²	-	-	6	290 m ²
Paris	35 rue Brillat Savarin	8	437 m ²	-	-	-	-
Bordeaux	16 rue Margaux	18	919 m ²	-	-	5	280 m ²
Neuilly-Plaisance	76 avenue du Maréchal Foch	15	769 m ²	-	-	-	-
Paris	36 quai de la Marne	4	233 m ²	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359 m ²	-	-	2	111 m ²
Saint-Cloud	10 rue Alexandre Coutureau	5	249 m ²	-	-	-	-
Puteaux	9/11/13 rue des Fusiliés	5	304 m ²	-	-	1	58 m ²
Le Perreux-sur-Marne	2/4 avenue du Maréchal Joffre	4	289 m ²	-	-	1	69 m ²
Emerainville	2 rue Willy Brandt	21	1 301 m ²	1	45 m ²	1	58 m ²
Paris	44 rue Navier	3	185 m ²	-	-	-	-
TOTAL		177	10 014 m²	1	45 m²	26	1 448 m²

Total sur le semestre

45 m²

1 relocation

862 m²

16 résiliations

151

Nombre de locataires

Marché secondaire

Suite à la liquidation de la SCPI, Allianz Immovalor met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 30 septembre 2024, et ce afin de préserver les intérêts et l'égalité de traitement de tous les associés.

Cessions directes

La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00%. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 96 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

Cessions directes

Avantage fiscal du dispositif Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de Allianz Domi 2 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables. Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2011. Le taux de la réduction d'impôt est de 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

Règlement disclosure

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

Glossaire

Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers et mises à dispositions) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :

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.

Taux de distribution :

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable,
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.



Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr



Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr



Allianz
Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N°IDU : FR379654_01AUUV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
www.immovalor.fr

Bulletin semestriel des SCPI édité par Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la publication : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Allianz Immovalor. Tous droits réservés