

Allianz Domi 2

SCPI Fiscale Scellier BBC

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

Chiffres clés

	Au 30/06/2025	Au 31/12/2025
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	1 126	1 137
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	1 115,55 €	842,00 €
(TOF) du semestre*	83,31%	76,98%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	83,31%	80,21%
Valeur de réalisation**	1 335,57 €	1 240,22 €
Valeur IFI**	1 255 €	1 160,80 €
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	910 524 €	1 724 880 €
Surfaces totales	9 755 m ²	9 119 m ²

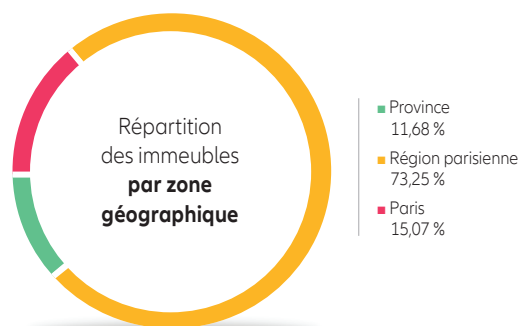
* SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.
** Valeurs communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes.

Données du patrimoine au 31/12/2025

Nombre de lots détenus	159
Nombre de lots loués	112
Surface totale louée	6 560 m ²

Acomptes de l'année 2025 (Brut)

24,00 €

Répartition du patrimoine au 31/12/2025

Actualité des marchés immobiliers

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 inférieurs 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.

Malgré le contexte de crise actuel, la hausse du nombre de transactions et des prix de logements en 2025, ainsi que la baisse des taux d'emprunts immobiliers constituent tout autant de facteurs permettant d'envisager davantage de dynamisme du marché du logement en 2026.

Sources : Notaire de France et FNAIM

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 76,98 %, à comparer à 83,31 % au 1^{er} semestre 2025.

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

Au cours du 2^{ème} semestre, 18 appartements ont été vendus. Sur les 181 appartements acquis, il reste 159 appartements dans le patrimoine, dont 48 sont vacants au 31 décembre 2025. La vente du patrimoine va se poursuivre au lot par lot. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 818 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 89 € a été versé fin juillet et un second acompte de 81 € sera versé fin janvier 2026.

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 6,00 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 2,00 € par part et par mois), portant ainsi à 24,00 € la somme des acomptes versés en 2025.

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 qui sera versé fin janvier en adéquation avec le résultat réalisé.

Marché des parts (mouvements semestriels)

Marché secondaire

A la fin du semestre, il n'y a pas de part en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (Frais inclus)
31/07/2025	-	-	-
29/08/2025	-	-	-
30/09/2025	-	-	-
31/10/2025	-	-	-
28/11/2025	-	-	-
31/12/2025	-	-	-
2^{ème} semestre 2025	-	-	-

* 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 2025	6,00 €	5,90 €	02/05/2025
2 ^{ème} acompte 2025	6,00 €	5,88 €	01/08/2025
3 ^{ème} acompte 2025	6,00 €	5,94 €	03/11/2025
4 ^{ème} acompte 2025	6,00 €	5,92 €	02/02/2026
Total des acomptes 2025	24,00 €	23,64 €	
Rappel total des acomptes 2024	19,80 €	19,35 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

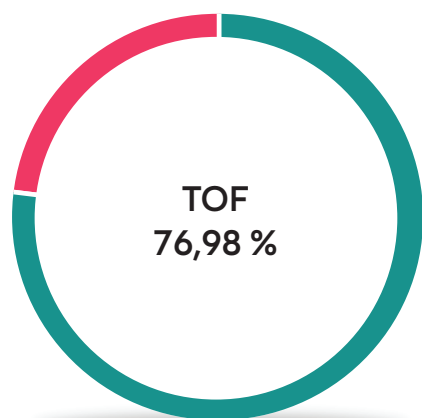
* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

Versements au titre des cessions

Date	Acomptes sur liquidation	Par part
31/07/2025	3 387 340 €	89 €
Total	3 387 340 €	89 €

Au 31/12/2025, le total des versements représente 89 € par part. Un acompte de 81 € sera versé le 31/01/2025.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 76,98 %

● Locaux vacants : 23,02 %



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 6 753 k€ et une plus-value nette de 818 k€. Les appartements vacants, ayant dépassé une durée de location de neuf ans, ne sont plus reloués et sont proposés à la vente. Cette transaction est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Période de vente	Immeubles	Nbre lots vendus (181 lots acquis)	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes (*)
Total ventes en 2024		4	20,6%	14,8%
1S 2025	Boissy-Saint-Léger	2	2,9%	-3,1%
	Boulogne-Billancourt	1	49,2%	35,5%
	Le Perreux-sur-Marne (Gaité)	2	21,1%	13,8%
2S 2025	Boissy-Saint-Léger	2	-1,5%	-7,3%
	Bordeaux	1	43,6%	31,7%
	Boulogne-Billancourt	1	36,0%	26,6%
	Chaville	1	15,7%	8,9%
	Emerainville	1	16,3%	7,2%
	Le Perreux-sur-Marne (Gaité)	1	21,4%	14,1%
	Lyon	1	33,4%	24,1%
	Paris (Brillat Savarin)	1	26,0%	18,0%
	Rosny-sous-Bois	3	15,1%	8,3%
	Saint-Cloud	1	20,0%	17,1%
Total ventes en 2025		18	22,8%	14,8%
Total des ventes Allianz Domi 2		22	22,3%	14,8%

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

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : **814 355,32 €** (semestre précédent : 910 524,25 €).

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	3	220 m ²	-	-	-	-
Guyancourt	10/16 rue Jacques Prévert Boulevard du Château	12	699 m ²	-	-	3	157 m ²
Chaville	1 Ter rue Anatole France	9	497 m ²	-	-	4	262 m ²
Rosny-sous-Bois	35 bis / 37 rue du Président Kennedy	14	823 m ²	-	-	6	353 m ²
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefauchaux	12	718 m ²	-	-	4	222 m ²
Lyon	22 rue des Alouettes	5	311 m ²	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	8 rue Vallou de Villeneuve	19	1 006 m ²	-	-	8	401 m ²
Paris	35 rue Brillat Savarin	7	385 m ²	-	-	2	109 m ²
Bordeaux	16 rue Margaux	17	857 m ²	-	-	10	516 m ²
Neuilly-Plaisance	76 avenue du Maréchal Foch	15	769 m ²	-	-	2	76 m ²
Paris	36 quai de la Marne	4	233 m ²	-	-	1	66 m ²
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359 m ²	-	-	2	111 m ²
Saint-Cloud	10 rue Alexandre Coutureau	4	211 m ²	-	-	1	45 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	20	1 253 m ²	-	-	3	181 m ²
Paris	44 rue Navier	3	185 m ²	-	-	-	-
TOTAL		159	9 119 m²	-	-	48	2 625 m²

Total sur le semestre

0 m²

0 relocation

1 198 m²

23 résiliations

112

Nombre de locataires

Marché secondaire

Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site www.immovalor.fr. L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat. Le site internet mentionne 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.

Cessions directes

La vente de 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 (préablement 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_01AUYV - 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