



4 rue d'Olomouc - 92160 Antony

Allianz Domi 1

SCPI de logements

Dispositif fiscal Scellier BBC

Rapport annuel 2025

En liquidation amiable depuis le 26 décembre 2023

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

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 KONTZ

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Madame Alexandra LAFON
Madame Marie-José DUTEURTRE
Madame Hélène KARSENTY
Monsieur Laurent ALTMAYER
Monsieur Georges PUIER
Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux comptes

SOFIDEM & ASSOCIES
19, rue du 4 septembre
75002 Paris

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 1, les faits marquants de 2025 sont les suivants :

- Poursuite de la liquidation du patrimoine avec les cessions de 45 logements sur l'année, pour un montant de 13,5 M€ :
 - 9 appartements situés à Arcueil,
 - 6 à Le Perreux-sur-Marne,
 - 5 à Antony et à Chaville,
 - 4 à La Garenne-Colombes,
 - 3 à Franconville et à Issy-les-Moulineaux (Promenade du Verger),
 - 2 à Guyancourt, à Montpellier (allée du tiers état) et à Sèvres,
 - 1 à Issy-les-Moulineaux (Passeur de Boulogne), à Montpellier (avenue Nina Simone), à Vaires-sur-Marne et à Wasquehal.
- Une diminution du taux d'occupation financier moyen : 62,06 % en 2025 contre 75,34 % en 2024,
- Une baisse du dividende annuel à 14,40 € par part contre 19,80 € en 2024,
- Le versement de deux acomptes de réduction de capital pour un montant total de 216 € par part.

Le capital social

La société a été immatriculée le 27 décembre 2010, 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 2011 après clôture de sa seconde augmentation de capital. Rappel :

Capital social	62 790 952 €
Nombre de parts	67 228
Valeur nominale de la part	934 €
Nombre d'associés	2 080

Évolution du capital

Date d'immatriculation	27 décembre 2010
Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 150 €
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	84 035 000		67 228	1 986		1 054,50
2022	84 035 000		67 228	1 993		1 121,10
2023	84 035 000		67 228	2 022		
2024	77 312 200		67 228	2 040		
2025	62 790 952		67 228	2 080		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Organisation de la liquidation

L'Assemblée générale mixte du 19 juin 2023 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire du 26 décembre 2023 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 19 juin 2023.

Rappel de l'organisation de la vie de la société :

- Allianz Immovalor a été nommée liquidateur, avec la mission principale de vente des actifs, après avis des membres du Conseil de surveillance élus par l'assemblée des associés avant la liquidation. Les associés sont informés des ventes réalisées par les bulletins semestriels ; ils perçoivent des acomptes de réduction de capital selon le rythme des ventes.
- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :
 - Maintien du mandat du Commissaire aux comptes jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028,
 - Le Conseil de surveillance est maintenu jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la société.

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué de 16 immeubles (291 appartements pour un total de 17 426,96 m²), situés en région parisienne et en province.

Depuis le début de la liquidation le 31/07/2024, sur les 291 appartements acquis, 82 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 23 573 665 € avec une moins-value brute de 2,4 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une moins-value nette de - 3,2 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
39-41 promenade du Verger 92130 Issy-les-Moulineaux	22	6	31,2%	22,9%
7/9/11 rue du passeur de Boulogne 92130 Issy-les-Moulineaux	30	1	18,3%	11,3%
950 avenue Nina Simone 34000 Montpellier	6	1	23,2%	13,4%
66 allée du Tiers État 34000 Montpellier	6	3	11,8%	3,0%
5 rue Jean Monnet 95160 Montmorency	18	0		
5 rue Victoria Marino 13009 Marseille	20	20	-24,5%	-26,4%
27 rue de la Gaité 94170 Le Perreux-sur-Marne	20	6	7,9%	1,6%
10 bis rue du docteur Ledhermann 92310 Sèvres	10	7	-4,0%	-9,5%
23 place du marché 92370 Chaville	30	5	7,8%	1,6%
2, 4, 6 et 8 rue Paul Roos 59290 Wasquehal	16	1	9,8%	3,2%
4 rue d'Olmouc 92160 Antony	36	6	14,7%	8,1%
32/34/36 avenue de Verdun 1916 92250 La Garenne-Colombes	9	4	14,9%	8,3%
11/13 avenue Jeanne d'Arc 94110 Arcueil	29	15	0,5%	-5,2%
7 rue Jacques Prévert 78280 Guyancourt	12	2	13,1%	6,5%
23 bis avenue du Marais 95130 Franconville	19	3	-1,4%	-8,0%
14-16 rue Jules Ferry 77360 Vaires-sur-Marne	8	2	20,6%	11,1%
TOTAL	291	82	2,4%	-3,2%

Plus ou moins-values réalisées en 2025 :

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
Antony		
1 ^{er} semestre	11,6%	5,2%
2 ^{ème} semestre	13,8%	7,2%
Arcueil		
1 ^{er} semestre	-0,1%	-5,5%
2 ^{ème} semestre	-1,9%	-7,3%
Chaville		
2 ^{ème} semestre	7,8%	1,6%
Franconville		
1 ^{er} semestre	3,8%	-5,9%
2 ^{ème} semestre	-3,1%	-8,7%
Guyancourt		
1 ^{er} semestre	20,7%	13,7%
2 ^{ème} semestre	7,9%	1,7%
Issy-les-Moulineaux (Passeur de Boulogne)		
1 ^{er} semestre	18,3%	11,3%
2 ^{ème} semestre	24,0%	17,1%
La Garenne-Colombes		
1 ^{er} semestre	14,5%	7,9%
2 ^{ème} semestre	16,0%	9,3%
Le Perreux-sur-Marne		
1 ^{er} semestre	9,5%	3,3%
2 ^{ème} semestre	7,6%	1,3%
Montpellier (allée du tiers état)		
1 ^{er} semestre	7,8%	-0,7%
2 ^{ème} semestre	23,2%	13,4%
Sèvres		
1 ^{er} semestre	-4,5%	-10,0%
Vaires-sur-Marne		
1 ^{er} semestre	20,0%	10,6%
Wasquehal		
2 ^{ème} semestre	9,8%	3,2%
TOTAL	2,4%	-3,2%

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise

aux 31 décembre 2024 et 2025

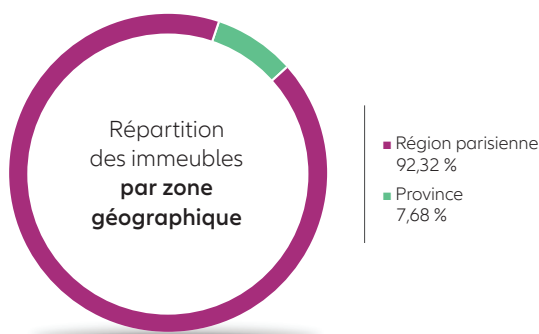
Expertise

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 27 juin 2013 pour un montant total de 88 622 605 € frais et droits inclus. La SCPI est en cours de liquidation à l'amiable, et son patrimoine immobilier a été expertisé pour la dernière fois au 31 décembre 2024. Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition / cession	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
98 avenue de la Jarre 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation 20 appart.	1 308	4 704 490			64 984	3 550 000			23/09/2019
	31/12/2024		-20 appart.	-1 308	-4 704 490							
950 avenue Nina Simone 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	29/09/2013	Habitation 6 appart.	441	1 498 237		1 291 186	26 555	255 000			26/09/2023
	18/12/2025		-1appart.	61	-207 050							
66 allée du Tiers Etat 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation 6 appart.	305	1 213 534	5 014	663 498	22 388	464 900			26/09/2023
	31/12/2024		-1 appart.	-29	-118 730	-5 014						
	09/12/2025		-2 appart.	-109	-431 306							
2 à 8 rue Paul Roos 59290 WASQUEHAL	27/12/2012	21/10/2013	Habitation 16 appart.	1 015	3 175 792	2 400	2 983 179	56 030	214 123			06/10/2023
	04/07/2025		-1 appart.	-63	-195 013							
PROVINCE			23 appart	1 500	4 935 463	2 400	4 937 863	169 957	934 023	5 570 000	4 730 000	
7 rue Jacques Prévert 78280 GUYANCOURT	27/02/2013	21/01/2015	Habitation 12 appart.	704	2 951 340		2 649 188	11	341 620			27/09/2024
	29/07/2025		-2 appart.	-72	-302 152							
14-16 rue Jules Ferry 77360 VAIRES-SUR-MARNE	27/06/2013	15/10/2014	Habitation 8 appart.	445	1 601 820		1 278 287	22 774	190 200			15/10/2024
	31/12/2024		-1 appart.	-45	-165 097							
	19/05/2025		-1 appart.	-43	-158 436							
39/41 promenade du Verger 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/07/2011	15/11/2013	Habitation 22 appart.	1 341	8 048 580		5 525 396	110 133	1 239 750			07/08/2023
	12/12/2025		-3 appart.	-259	-1 500 439							
7/9/11 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/2011	07/03/2014	Habitation 30 appart.	1 818	12 088 092		11 788 039	5 700	355 000			24/09/2024
	05/12/2025		-1 appart.	-44	-300 053							
	28/12/2012	05/02/2015	Habitation 36 appart.	2 262	11 134 627		9 218 603	133 284	1 823 000			21/09/2020
4 rue d'Olomouc 92160 ANTONY	31/12/2024		-1 appart.	-65	-309 472							
	08/10/2025		-5 appart.	-326	-1 606 552							
32/34/36 avenue de Verdun 1916 92250 LA GARENNE-COLOMBES	10/01/2013	26/11/2013	Habitation 9 appart.	584	3 387 142		1 915 686	47 015	1 690 947			11/08/2023
	02/12/2025		-4 appart.	-254	-1 471 456							
23 place du Marché 92370 CHAVILLE	19/12/2012	30/01/2015	Habitation 30 appart.	1 709	10 336 132		9 016 735	124 561	1 421 954			22/10/2020
	09/12/2025		-5 appart.	-217	-1 319 396							
10 bis rue du Docteur Ledhermann 92310 SEVRES	10/10/2012	07/04/2015	Habitation 10 appart.	673	4 188 050		1 329 158	49 630	748 662			22/10/2020
	31/12/2024		-5 appart.	-334	-2 075 240							
	16/04/2025		-2 appart.	-126	-783 653							
11/13 avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	22/02/2013	10/02/2015	Habitation 29 appart.	1 716	8 656 733		4 517 834	103 892	2 473 706			22/10/2020
	31/12/2024		-6 appart.	-329	-1 648 777							
	04/09/2025		-9 appart.	-492	-2 490 122							
27 rue de la Gaîté 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	25/07/2012	30/09/2014	Habitation 20 appart.	1 162	6 106 044		4 536 569	104 242	1 693 500			17/10/2024
	22/12/2025		-6 appart.	-298	-1 569 475							
23 bis avenue du Marais 95130 FRANCONVILLE	25/06/2013	24/09/2014	Habitation 19 appart.	1 052	4 186 522		3 543 596		634 056			14/10/2024
	26/09/2025		-3 appart.	-161	-642 926							
5 rue Jean Monnet 95160 MONTMORENCY	12/06/2012	26/05/2014	Habitation 18 appart.	891	4 391 545		4 391 545	75 312				14/10/2024
REGION PARISIENNE			186 appart	11 129	59 710 637		59 710 637	776 553	12 612 395	68 110 000	56 870 000	
TOTAL GENERAL			209 appart	12 628	64 646 100	2 400	64 648 500	946 511	13 546 418	73 680 000	61 600 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



Gestion immobilière

La liquidation de la SCPI étant en cours, les lots vacants ayant rempli les obligations de location ne sont plus reloués.

La SCPI a débuté la cession du patrimoine en respectant l'engagement de location de neuf ans. Ainsi, au cours de l'exercice 2025, 20 appartements situés à Marseille, 6 à Arcueil, 5 à Sèvres, 3 à Issy-les-Moulineaux (promenade du verger) et 1 à Montpellier (allée du tiers état), à Antony et à Vaires-sur-Marne ont été cédés pour un montant de 10 027 247 € et dégageant une moins-value nette de 9,4 %.

Ainsi, le taux d'occupation financier moyen est en forte baisse : il est passé de 75,34 % en 2024 à 62,06 % en 2025. D'un niveau de 69,83 % au premier trimestre 2025, il a connu une baisse constante, avec 65,72 % au deuxième trimestre, puis 57,53 % au troisième trimestre, pour atterrir à 53,86 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2025, sur les 209 appartements détenus (12 627,58 m²), 104 appartements (6 360,24 m²) étaient vacants : 16 à Antony, 15 à Chaville, 14 à Issy-les-Moulineaux (rue du passeur de Boulogne), 12 à Issy-les-Moulineaux (Promenade du Verger), 11 à Montmorency, 9 à Franconville et à Wasquehal, 5 à Le Perreux-sur-Marne, 4 à Guyancourt, 2 à Arcueil, à La Garenne-Colombes, à Montpellier (avenue Nina Simone) et à Vaires-sur-Marne et 1 à Sèvres.

Le liquidateur a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 1 998 774,15 €, sont en baisse (- 29,72 %) par rapport à 2024 (2 843 914,75 €) du fait de l'arrêt des relocations pour les lots ayant atteint leurs obligations de détention.

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 8,54 % soit 886 010,67 € en 2025 (968 758,01 € en 2024).

Ceci résulte à la fois de :

- La baisse des impôts et taxes, qui s'élèvent à 337 778,98 € contre 394 578,84 € en 2024.
- La baisse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 149 747,78 € contre 176 629,38 € 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 de 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 1 112 763,48 € contre 1 875 158,74 € en 2024, en baisse de 40,66 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 54 064,03 € (57 409,50 € en 2024) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- 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 dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou SMS, suivi d'une mise en demeure en recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

Pour l'exercice 2025, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 79 377,47 € (95 261,70 € en 2024),
- des passages en pertes de créances pour 3 293,42 € (7 256,12 € en 2024).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 53 947,43 €, le coût net des impayés s'établit à 28 723,46 € équivalent à 1,46 % des loyers (50 316,29 € en 2024 soit 1,80 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2025 est de 284 051,09 € (258 621,05 € en 2024).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de 27,10 %, passant de 568 032,09 € en 2024 à 414 018,69 € en 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (253 605,73 €), les frais de relocation et état des lieux (5 835,49 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (14 494,62 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (73 580,53 €), les frais de contentieux (22 010,83 €), d'honoraires divers (33 784,39 €), de frais bancaires (302,40 €), d'ajustements de comptes (8 871,70 €) et des cotisations diverses (1 596,00 €).

La perte d'exploitation résultante (- 442 688,55 €) diminue de 27,80 % par rapport à 2024 (- 613 140,41 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 128 013,02 € (105 059,60 € 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, au liquidateur, 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.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 21 244 048,00 € et les associés ont perçu un total de 316 € par part :

Date	€ par part
13/12/2024	100,00
30/06/2025	99,00
20/12/2025	117,00
TOTAL	316,00

Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 797 972,03 € au 31 décembre 2025 contre 1 347 377,97 € en 2024, soit une diminution de 40,78 %, s'expliquant principalement par la baisse des loyers suite à la non-relocation des lots destinés à la vente.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	797 972,03 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	292 845,39 €
Donne un résultat distribuable de	1 090 817,42 €
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	968 083,20 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	122 734,22 €
	1 090 817,42 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 14,40 € 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 (19,80 €).

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

Pendant la période de liquidation, votre société restera vigilante quant à la progression des charges et des impayés. Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Des congés pour vente seront délivrés aux locataires permettant de vendre les logements vacants.

Pendant la période de liquidation, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCÉLLIER Label Bâtiment Basse Consommation (BBC) ». Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuagies 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 1 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. Cette réduction s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)

	2025		2024	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	64 648 500	961,63	77 148 836	1 147,57
Valeur nette des autres actifs	1 286 647	19,14	3 228 367	48,02
Valeur comptable	65 935 148	980,77	80 377 203	1 195,59
Valeur vénale hors droits hors taxes	61 600 000	916,28	73 680 000	1 095,97
Valeur nette des autres actifs	1 286 647	19,14	3 228 367	48,02
Valeur de réalisation⁽²⁾	62 886 647	935,42	76 908 367	1 143,99
Droits 7,40 % en 2025 & 6,90 % en 2024	4 558 400	67,81	5 083 920	75,62
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	9 197 052	136,80	11 180 766	166,31
Valeur de reconstitution⁽³⁾	76 642 099	1 140,03	93 173 053	1 385,93

⁽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 €
97,95%	935,42	916,28

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.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal

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	321	0,48	204	NC	17 612,00
2022	615	0,91	29	NC	35 934
2023	301	0,45	0	NC	17 747,70
2024					
2025					

En 2025, il n'y a pas eu d'échange sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 376,69	1 404,23	1 421,61	1 296,53	1 143,99	935,42
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,90	35,10	35,10	19,80	14,40	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,46	2,34	2,34	1,32	0,96	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	3,78	3,68	3,5	4,11	4,36	

⁽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	77 312 200	-14 521 248	62 790 952
Prime d'émission	16 752 100		16 752 100
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)	-985 432	249 304	-736 128
+ Divers (report à nouveau après distribution)	276 582	16 264	292 845
- Commission de souscription	-12 005 804		-12 005 804
- Achats / ventes d'immeubles	-77 146 436	12 500 336	-64 646 100
- Travaux immobilisés	-2 400		-2 400
- Frais d'acquisition	-946 511		-946 511
- Remboursement capital		-14 521 248	-14 521 248
- Divers (publicité légale)	-42 196		-42 196
= sommes restant à investir	3 212 103	-16 276 593	-13 064 489

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	-	-	-	-	-	-	-	33	45	58	59	195
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	44 542	51 991	37 631	93 925	228 089
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	-0,06%	0,00%	0,00%						
% du CA de l'exercice (TTC)							0,00%	2,23%	2,60%	1,88%	4,70%	10,72%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

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

	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	51,86	98,53%	52,04	95,72%	51,70	97,34%	41,60	94,67%	29,26	92,50%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					0,72	1,36%	1,56	3,56%	1,90	6,02%
Produits divers	0,77	1,47%	2,33	4,28%	0,69	1,30%	0,78	1,77%	0,47	1,49%
TOTAL revenus	52,63	100,00%	54,37	100,00%	53,11	100,00%	43,94	100,00%	31,64	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	6,22	11,82%	6,24	11,48%	6,23	11,73%	5,14	11,70%	3,77	11,92%
Autres frais de gestion	1,62	3,08%	1,57	2,88%	2,28	4,30%	3,35	7,63%	2,31	7,29%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,92	1,74%	1,22	2,24%	3,10	5,84%	2,63	5,98%	2,23	7,04%
Charges locatives non récupérées	6,71	12,76%	9,05	16,65%	5,53	10,41%	11,78	26,81%	10,95	34,62%
Sous-total charges externes	15,47	29,40%	18,08	33,25%	17,14	32,27%	22,90	52,12%	19,26	60,87%
Charges exceptionnelles			0,16	0,30%	0,16	0,30%	0,36	0,82%	0,13	0,42%
Produits exceptionnels	0,04	0,08%	0,01	0,02%						
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,38	0,73%	1,21	2,23%	0,10	0,19%	0,64	1,46%	0,38	1,20%
Sous-total charges internes	0,36	0,68%	1,36	2,51%	0,26	0,49%	1,00	2,27%	0,51	1,61%
TOTAL charges	15,83	30,08%	19,44	35,76%	17,40	32,76%	23,90	54,39%	19,77	62,48%
Résultat courant	36,80	69,92%	34,93	64,24%	35,71	67,24%	20,04	45,61%	11,87	37,52%
Variation report à nouveau	-0,10	-0,19%	-0,17	-0,32%	0,61	1,15%	0,24	0,55%	-2,53	-8,00%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,90	70,11%	35,10	64,56%	35,10	66,09%	19,80	45,06%	14,40	45,52%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,90	70,11%	35,10	64,56%	35,10	66,09%	19,35	44,03%	13,83	43,71%

⁽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 réglementation sur la protection des données personnelles.

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

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

Gestion et suivi des risques

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

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

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 1 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 événement 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 1, l'application du règlement ANC n° 2022-06 n'a pas d'impact significatif sur les comptes annuels de Allianz Domi 1 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	64 648 500,14	61 600 000,00	77 148 836,16	73 680 000,00
• 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	64 648 500,14	61 600 000,00	77 148 836,16	73 680 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	45 362,84	45 362,84	42 790,84	42 790,84
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	375 368,47	375 368,47	346 194,33	346 194,33
• Autres créances	561 051,90	561 051,90	486 488,12	486 488,12
• Provisions pour dépréciation des créances	-284 051,09	-284 051,09	-258 621,05	-258 621,05
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 114 443,41	2 114 443,41	4 556 269,15	4 556 269,15
TOTAL	2 812 175,53	2 812 175,53	5 173 121,39	5 173 121,39
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-116 692,75	-116 692,75	-183 476,75	-183 476,75
• Dettes d'exploitation	-194 578,82	-194 578,82	-291 096,03	-291 096,03
• Dettes diverses	-1 214 256,52	-1 214 256,52	-1 470 181,91	-1 470 181,91
TOTAL	-1 525 528,09	-1 525 528,09	-1 944 754,69	-1 944 754,69
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	65 935 147,58		80 377 202,86	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		62 886 647,44		76 908 366,70

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} 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	77 312 200,00		-14 521 248,00	62 790 952,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	16 752 100,00			16 752 100,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-12 994 510,91		-	-12 994 510,91
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	-985 431,62		249 303,89	-736 127,73
Réserves				
Report à nouveau	276 581,82	16 263,57		292 845,39
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 347 377,97	-1 347 377,97	797 972,03	797 972,03
Acomptes sur distribution	-1 331 114,40	1 331 114,40	-968 083,20	-968 083,20
TOTAL GÉNÉRAL	80 377 202,86		-14 442 055,28	65 935 147,58

Engagement hors-bilan

La SCPI est engagée par promesses de vente pour 19 appartements à Antony (528 213 €), à Chaville (1 160 500 €), à Franconville (447 000 €), à Guyancourt (270 000 €), à Issy-les-Moulineaux – promenade du Verger (1 947 000 €), à Issy-les-Moulineaux – rue du passeur de Boulogne (1 514 000 €), à Montmorency (347 000 €) à Sèvres (370 000 €) et à Wasquehal (220 000 €).

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 967 282,10	2 796 835,10
. Produits ayant leur contrepartie en charges	26 906,59	45 236,84
. Charges facturées		
. Produits annexes	4 585,46	1 842,81
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 998 774,15	2 843 914,75
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	337 778,98	394 578,84
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	149 747,78	176 629,38
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	398 483,91	397 547,79
TOTAL II : Charges immobilières	886 010,67	968 756,01
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 112 763,48	1 875 158,74
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	116,60	5 207,97
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	53 947,43	52 201,53
TOTAL I : Produits d'exploitation	54 064,03	57 409,50
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires du liquidateur	253 605,73	345 567,10
. Diverses charges d'exploitation	27 846,32	29 337,19
. Dotation provisions pour créances douteuses	79 377,47	95 261,70
. Autres charges	132 629,64	193 127,80
. Pertes sur créances irrécouvrables	3 293,42	7 256,12
TOTAL II : Charges d'exploitation	496 752,58	670 549,91
RESULTAT D'EXPLOITATION	-442 688,55	-613 140,41
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	128 013,02	105 059,60
TOTAL I : Produits financiers	128 013,02	105 059,60
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	115,92	0,00
TOTAL II : Charges financières	115,92	0,00
RESULTAT FINANCIER	127 897,10	105 059,60
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	0,00	0,00
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	0,00	19 699,96
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	19 699,96
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	-19 699,96
RESULTAT NET	797 972,03	1 347 377,97

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

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

Capitiaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

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

- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Annexe

Charges de l'activité immobilière

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

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, le liquidateur qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2025		2024	
Valeur nette comptable		64 648 500,14		77 148 836,16
Coût historique	64 648 500,14		77 148 836,16	
Constructions en cours				
Valeur actuelle estimée		61 600 000,00		73 680 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2024	acquisitions	cessions	31/12/2025
Constructions	77 146 436,16		12 500 336,02	64 646 100,14
Aménagements	2 400,00			2 400,00
TOTAUX	77 148 836,16		12 500 336,02	64 648 500,14
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025		2024	
Immobilisations financières		45 362,84		42 790,84
Fonds de Roulement Syndics	45 362,84		42 790,84	
Créances	2025		2024	
Locataires		375 368,47		346 194,33
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-284 051,09		-258 621,05
Autres créances		561 051,90		486 488,12
. Fournisseurs à recevoir				
. Comptes de gérants extérieurs	94 564,89		105 324,19	
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs	466 487,01		380 026,91	
. Créances sur cessions d'immobilisations			1 137,02	
. Comptes de sinistre à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2024	dotations 2025	reprises 2025	31/12/2025
Créances locatives	258 621,05	79 377,47	53 947,43	284 051,09
TOTAUX	258 621,05	79 377,47	53 947,43	284 051,09
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		2 114 443,41		4 556 269,15
Dettes	2025		2024	
Dépôts de garantie des locataires		116 692,75		183 476,75
Dettes d'exploitation		194 578,82		291 096,03
. Fournisseurs à payer			25 066,62	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	133 061,21		203 987,02	
. Comptes locataires créditeurs	61 517,61		62 042,39	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		1 214 256,52		1 470 181,91
. Etat charges à payer	9 958,17		17 769,20	
. Associés capital à rembourser	799 059,00		1 017 400,00	
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	242 020,80		282 357,60	
. Dividendes à régulariser	163 218,55		152 655,11	
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	64 648 500,14	61 600 000,00	77 148 836,16	73 680 000,00
TOTAL	64 648 500,14	61 600 000,00	77 148 836,16	73 680 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Habitations				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	64 648 500,14	61 600 000,00	77 148 836,16	73 680 000,00

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

Variation des capitaux propres	2025	2024
Capital	62 790 952,00	77 312 200,00
Prime d'émission	16 752 100,00	16 752 100,00
Prélèvement sur prime d'émission		
. Commissions de souscriptions	-12 005 803,81	-12 005 803,81
. Frais d'acquisition	-946 510,75	-946 510,75
. Frais de publicité légale	-42 196,35	-42 196,35
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	-736 127,73	-985 431,62
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	292 845,39	276 581,82
Résultat de l'exercice	797 972,03	1 347 377,97
Acompte sur dividendes	-968 083,20	-1 331 114,40
TOTAUX	65 935 147,58	80 377 202,86

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025		2024	
Loyers	1 967 282,10		2 796 835,10	
Produits annexes	4 585,46		1 842,81	
Produits ayant leur contrepartie en charges		26 906,59		45 236,84
- Refacturation taxes ordures ménagères	26 906,59		45 236,84	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 998 774,15	TOTAL	2 843 914,75
Charges immobilières	2025		2024	
Impôts et charges	337 778,98		394 578,84	
Travaux entretien des immeubles	149 747,78		176 629,38	
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables	6 349,29		8 997,15	
Charges non récupérables du patrimoine locatif	392 134,62		364 598,64	
Honoraires d'expertises	-		23 952,00	
	TOTAL	886 010,67	TOTAL	968 756,01
Produits d'exploitation de la société	2025		2024	
Ajustement des comptes	116,60		5 207,97	
Reprise des provisions pour créances douteuses	53 947,43		52 201,53	
	TOTAL	54 064,03	TOTAL	57 409,50
Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
- Rémunération du liquidateur	172 134,29		214 783,81	
- Rémunération des gérants extérieurs	81 471,44		130 783,29	
- Frais contentieux	22 010,83		20 220,08	
- Honoraires de location + état des lieux	5 835,49		9 117,11	
- Provisions pour créances douteuses	79 377,47		95 261,70	
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		135 620,66		200 367,12
- Honoraires divers	33 784,39		141 157,10	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	14 494,62		14 961,48	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	73 580,53		30 831,89	
- Cotisations diverses	1 596,00		1 717,33	
- Frais bancaires				
- Pertes sur créances irrécouvrables	3 293,42		7 256,12	
- Ajustement des comptes	8 871,70		4 443,20	
	TOTAL	496 450,18	TOTAL	670 533,11
Produits financiers	2025		2024	
- Autres produits financiers	128 013,02		105 059,60	
	TOTAL	128 013,02	TOTAL	105 059,60
Charges financières	2025		2024	
- Autres charges financières	115,92			
	TOTAL	115,92	TOTAL	0,00
Produits exceptionnels	2025		2024	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2025		2024	
- Charges exceptionnelles			19 699,96	
	TOTAL	0,00	TOTAL	19 699,96

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2025 (en €)
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Liquidateur	172 134,29
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Liquidateur	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Liquidateur	325 114,01

* Au titre de l'exercice 2025, les commissions de gestion s'élèvent à 253 605,73 € TTC, dont 81 471,44 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 172 134,29 € pour le liquidateur.

Honoraires du Commissaire aux comptes	Montant 2025 (en €)
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 595,70
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	2 898,92
TOTAL	14 494,62

Evènements « post clôture »

La SCPI a cédé :

- 1 appartement à Antony pour 268 213 €,
- 1 appartement et 1 parking à Chaville pour 287 000 €,
- 2 appartements à Franconville pour 447 000 €,
- 1 appartement à Guyancourt pour 270 000 €,
- 4 appartements à Issy-les-Moulineaux (promenade du Verger) pour 1 947 000 €,
- 2 appartements à Issy-les-Moulineaux (rue du passeur de Boulogne) pour 779 000 €,
- 2 appartements à Montmorency pour 347 000 €,
- 1 appartement à Sèvres pour 370 000 €,
- 1 appartement à Wasquehal pour 220 000 €.

En parallèle, 15 promesses ont été signées :

- 1 à Antony pour 270 000 €,
- 1 à Arcueil pour 357 000 €,
- 2 à Chaville pour 895 000 €,
- 1 à Franconville pour 161 000 €,
- 2 à Issy-les-Moulineaux (rue du passeur de Boulogne) pour 798 000 €,
- 2 à Montmorency pour 415 212 €,
- 2 à Vaires-sur-Marne pour 450 651 €,
- 4 à Wasquehal pour 809 000 €.

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

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la société de gestion et émet des avis et des propositions dans l'intérêt de la SCPI.

La vente du patrimoine s'est poursuivie durant l'année 2025.

L'évaluation du patrimoine par l'expert immobilier ressort à 61 600 000 euros, en baisse de 4,92 %, à périmètre constant, par rapport à 2024.

Cette valeur n'est que le reflet des expertises et ne préjuge en rien des prix auxquels les biens seront vendus.

Il est tout à fait logique que la valeur du patrimoine diminue puisque les appartements sont mis en vente à l'issue de leur obligation de durée de location.

A ce titre, 45 appartements ont été vendus en 2025 pour un montant total de 13 546 418,00 euros comparés à une valeur d'achat à l'origine, hors droits, de 12 477 336,02 euros.

Les différences de prix les plus significatives entre prix de vente et prix d'achat ressortent à Issy-les-Moulineaux (promenade du verger) et à La Garenne-Colombes.

Le résultat de l'exercice, dont vous avez le détail dans le rapport de gestion permet une distribution de 14,40 euros brut par part.

Au fur et à mesure de la vente des biens, les revenus locatifs baisseront mais seront compensés par des acomptes sur liquidation.

Nous rappelons ici que chaque lot doit être loué 9 ans minimum avant la vente mais qu'une dérogation fiscale permet de ne pas remettre en location un appartement qui se libère entre la 8ème et la 9ème année. Cependant, il faut attendre 9 ans à partir de sa première location pour pouvoir le vendre. Cette durée de vacance engendrera bien entendu une perte de loyer mais qui sera compensée par une vente libre de locataire, donc plus intéressante que si l'appartement était occupé.

Nous avons également demandé à la société -même sur les sites où nous avons plus de 10 logements, nécessitant les accords collectifs, de vendre les appartements vides dès que cela est possible.

Nous précisons que le Conseil émet des avis et recommandations mais que la société est seule décisionnaire et n'est pas tenue par les avis du Conseil.

Nous vous indiquions l'année dernière que Allianz Immovalor gestion avait bloqué le marché secondaire, ce que nous regrettons car celui-ci permet à des associés, désirant vendre, de sortir de la SCPI même avec des prix décotés.

Suite à notre demande, Allianz Immovalor gestion a réouvert ce marché ce dont nous la remercions.

Aucune part n'a été échangée sur ce marché au titre de l'année 2025.

Depuis plusieurs années, le Président du Conseil de surveillance, représentant le Conseil était satisfait des relations cordiales entretenues avec la société de gestion avec laquelle il avait des contacts réguliers téléphoniques. Il constate avec regret que ces relations ont changé et n'obtient plus aussi rapidement, quand il les obtient, les renseignements demandés. Toutes les questions doivent maintenant être transmises au service juridique qui les dispatche aux différents services en fonction de celles-ci et nous transmet les réponses qu'après réceptions de celles-ci ce qui prend parfois un temps incompréhensible.

Lors de notre dernière réunion du Conseil de surveillance, la société de gestion a pris note et s'engage à y remédier.

Nous vous avons indiqué l'année dernière que le Conseil donnait un avis favorable aux résolutions présentées, y compris celle relative à la suppression du quorum. Nous regrettons que la société de gestion ne nous ait pas indiqué que la suppression du quorum était facultative et n'avons donc eu aucun débat sur ce sujet.

Pour le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration.

A ce sujet, nous vous rappelons que le Conseil de surveillance est un organe composé d'associés qui ont investi comme vous et que vous avez élu et qui est indépendant de la société de gestion.

Concernant le vote des résolutions, si vous donnez procuration et cocher la 1^{ère} case « je fais confiance au Président » vous donnez procuration au Président de l'Assemblée générale et celui-ci est le représentant de la société de gestion. Ce formulaire est non conforme à l'esprit du code monétaire et financier qui dispose que le Président de l'Assemblée générale ne reçoit les pouvoirs qu'à défaut de désignation de mandataire.

Nous vous recommandons donc de cocher la case 2 et d'inscrire comme nom de représentant : « Président du Conseil de surveillance », à défaut représentant du Conseil de surveillance

Après les avoir étudiées, le Conseil de surveillance vous recommande de voter favorablement aux résolutions présentées.

Fait à Paris La Défense, le 18 mars 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick KONTZ

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

À l'Assemblée générale de la société ALLIANZ DOMI 1,

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 1 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 1^{er} 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 1,

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 1, 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 :

- la rémunération des membres du Conseil de surveillance ;
- les honoraires des Commissaires aux comptes et de l'expert externe, en évaluation ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- 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 copropriété et gérants d'immeubles ;
- les frais exceptionnels de recherche des locataires, les frais de contentieux et de procédure ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- 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 172 134 €.

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 325 114 €.

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 sur les comptes 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 797 972,03 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	797 972,03 € Soit 11,87 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	292 845,39 € Soit 4,36 € par part.
Donne un résultat distribuable de	1 090 817,42 € Soit 16,23 € par part.

Qui sera affecté comme suit :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	797 972,03 € Soit 14,40 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	122 734,22 € Soit 1,83 € par part.
	1 090 817,42 € Soit 16,23 € 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 la réduction de 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 la 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 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.

Lexique

Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$PA + \sum_{t=1}^t \frac{R}{(1+TRI)^t} = \frac{PV}{(1+TRI)^t}$$

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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





**Allianz
Immovalor**

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007

1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex

328 398 706 RCS Nanterre

N°IDU : FR379654_01AUYV - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

www.immovalor.fr



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