Allianz

Allianz Immovalor

Bulletin semestriel
2ème semestre 2025

Valable jusqu'au 30/06/2026

Allianz Domi 3

SCPI Fiscale Pinel

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	573	574
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre	95,56%	96,91%
(TOF) depuis le 1er janvier	95,56%	96,23%
Valeur de réalisation*	818,66 €	819,11 €
Valeur IFI*	816,53 €	816,21 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	594 212 €	1 201 236 €
Surfaces totales	5 969 m²	5 969 m²

** Valeurs communquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes.*

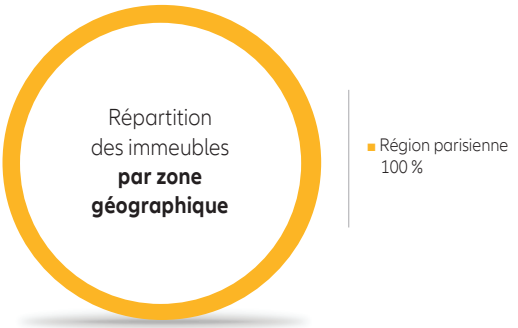
Données du patrimoine au 31/12/2025

Nombre de lots détenus	128
Nombre de lots loués	126
Surface totale louée	5 863 m²

Acomptes de l'année 2025 (Brut)

22,80 € par part

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 96,91 %, à comparer à 95,56 % au 1er semestre 2025.

Au 31 décembre 2025, sur les 128 appartements acquis, 2 sont vacants. Au cours du semestre, 21 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 3ème trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un second acompte de 6,60 € par part sera versé au titre du 4ème trimestre (soit 2,20 € par part et par mois), portant ainsi à 22,80 € la somme des acomptes versés en 2025.

Allianz Domi 3
SCPI Fiscale Pinel

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	-	-	-
2ème semestre 2025			

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

Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant Prélèvement*	Après Prélèvement*	
1er acompte 2025	5,40 €	5,38 €	02/05/2025
2ème acompte 2025	5,40 €	5,39 €	01/08/2025
3ème acompte 2025	5,40 €	5,39 €	03/11/2025
4ème acompte 2025	6,60 €	6,59 €	02/02/2026
Total des acomptes 2025	**22,80 €**	**22,75 €**	
Rappel total des acomptes 2024			

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



- Locaux occupés : 96,91 %
- Locaux vacants : 3,09 %

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

Allianz Domi 3
SCPI Fiscale Pinel

Évolution du patrimoine

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 594 211,90 € (semestre précédent : 606 172,77 €).

Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Boissy-Saint-Léger	7/7 bis rue de la Fontaine	7	422 m²	-	-	-	-
Franconville	42/44 rue Charles Burger	5	276 m²	1	52 m²	-	-
Châtillon	21-23-25 rue Malakoff	7	326 m²	2	79 m²	-	-
Chessy	10/12 avenue Hergé	11	699 m²	-	-	-	-
Maisons-Alfort	149/149 bis rue Jean Jaurès	10	494 m²	1	62 m²	-	-
Villiers-sur-Marne	18 rue Robert Schumann	11	559 m²	4	200 m²	-	-
Chaville	664 avenue Roger Salengro	28	721 m²	5	123 m²	1	46 m²
Livry-Gargan	17/25 allée des Charmilles	13	709 m²	4	197 m²	-	-
Le Blanc-Mesnil	63/71 avenue Pasteur	15	745 m²	1	56 m²	-	-
Chatou	184/188 rue des Landes	9	412 m²	2	104 m²	1	60 m²
Neuilly-Plaisance	37 bis rue Georges Clémenceau	9	441 m²	-	-	-	-
Bois-d'Arcy	Rue Jacques Tati	3	166 m²	1	61 m²	-	-
	TOTAL	**128**	**5 969 m²**	**21**	**934 m²**	**2**	**106 m²**

Total sur le semestre

934 m²
21 relocations

762 m²
17 résiliations

126
Nombre de locataires

Marché secondaire

La vente de parts sur le marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement. Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

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 des parts de gré à gré

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

Cessions directes

Avantage fiscal du dispositif Pinel

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Pinel. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

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 1er 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
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