

# Allianz Domi 4

## SCPI Fiscale Pinel

 Bulletin semestriel  
1<sup>er</sup> semestre 2025

 Valable jusqu'au  
31/12/2025

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 16-04 délivré le 29/04/2016

### Chiffres clés

	Au 31/12/2024	Au 30/06/2025
<b>Indicateurs financiers</b>		
Nombre d'associés	492	492
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre	98,81%	98,88%
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	98,45%	98,88%
Valeur de réalisation	829,10 €	829,90 €
Valeur IFI	822,53 €	822,53 €
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	1 003 319 €	512 895 €
Surfaces totales	5 128 m <sup>2</sup>	5 128 m <sup>2</sup>

### Données du patrimoine au 30/06/2025

Nombre de lots détenus	97
Nombre de lots loués	94
Surface totale louée	4 988 m <sup>2</sup>

### Acomptes de l'année 2025 (Brut)

10,50 € par part

### Répartition du patrimoine au 30/06/2025



### Actualité des marchés immobiliers

Après le ralentissement des volumes de transactions en raison du durcissement des conditions de financement et de la hausse des taux d'intérêt depuis le début de crise (T4 2021), le marché du logement ancien fait preuve d'une reprise timide en ce début d'année 2025.

Après avoir fait l'objet d'un ajustement depuis le début de la crise, le marché de logements anciens amorce une première phase de stabilisation : en février 2025, la baisse du nombre de transactions sur 12 mois glissants est de - 3,6 %, contre - 23,4 % en février 2024. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024. Le nombre de transactions actuelles restent toutefois nettement inférieur aux volumes affichés ces dernières années : 803 000 transactions ont été enregistrées en février 2025 contre 1 207 000 en août 2021, au début de la crise.

Le ralentissement du marché de logements anciens s'accompagne également de la baisse significative des prix de vente en France (- 2,1 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024), qui tend toutefois à se réduire progressivement, les prix des logements anciens en France faisant preuve de stabilité sur 2 trimestres consécutifs (+ 0,1 % à fin 2024).

Sur le plan géographique, la tendance est similaire en Province : le prix des logements anciens enregistre une baisse de - 1,7 % au 31 décembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. La stabilisation des valeurs s'opère également en Ile-de-France, avec une baisse de - 3,6 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année.

Marqué par l'atterrissage des prix et des volumes de transactions, le marché de logements anciens reste toutefois dans une phase d'incertitude, en raison notamment du contexte géopolitique et économique mondial, et plus particulièrement du contexte politique français.

Le nouveau cycle de baisse de taux amorcé par les banques centrales fin 2024 ainsi que la stabilisation des prix et des volumes de transactions après avoir fait l'objet de baisses significatives laissent toutefois entrevoir des signes de premières reprises pour le marché de logements anciens, accompagné notamment par l'assouplissement des conditions de financement pour ses investisseurs.

Sources : Notaire de France

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 98,88 %, à comparer à 98,81 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2024.

Au 30 juin 2025, sur les 97 appartements acquis, 3 sont vacants. Au cours du semestre, 2 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,25 € par part a été versé au titre du 1<sup>er</sup> trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), et un second acompte de 5,25 € par part sera versé au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), portant ainsi à 10,50 € la

# Allianz Domi 4

## 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)
31/01/2025	-	-	-
28/02/2025	-	-	-
31/03/2025	-	-	-
30/04/2025	-	-	-
31/05/2025	-	-	-
30/06/2025	-	-	-
<b>1er semestre 2025</b>			

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

### Distribution par part

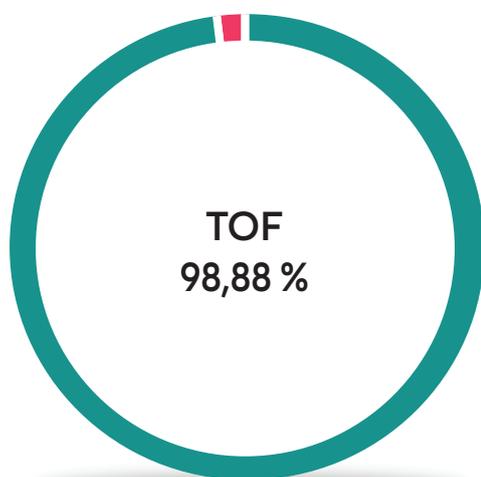
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte 2025	5,25 €	5,22 €	01/05/2025
2 <sup>ème</sup> acompte 2025	5,25 €	5,20 €	01/08/2025
<b>Total des acomptes 2025</b>	<b>10,50 €</b>	<b>10,42 €</b>	
<b>Rappel total des acomptes 2024</b>	<b>22,50 €</b>	<b>22,33 €</b>	

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 : 98,88 %

● Locaux vacants : 1,12 %



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## Évolution du patrimoine

### Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 512 895,11 € (semestre précédent : 507 571,37 €).

#### Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Blanc-Mesnil	119 avenue Henri Barbusse	8	397 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Viroflay	9/11 avenue du Général Leclerc	7	341 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Franconville	270/276 rue du Général Leclerc	10	474 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Livry-Gargan	34/40 avenue de la Gare de Gargan	15	731 m <sup>2</sup>	-	-	2	92 m <sup>2</sup>
Bois-d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	5 rue de Wagram	16	737 m <sup>2</sup>	1	62 m <sup>2</sup>	1	48 m <sup>2</sup>
Viroflay	44 rue de Jouy	9	459 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Rosny-sous-Bois	17 rue Pascal	8	526 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>	-	-
Clamart	29 rue de la Porte des Trivaux	6	359 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>97</b>	<b>5 128 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>127 m<sup>2</sup></b>	<b>3</b>	<b>139 m<sup>2</sup></b>

#### Total sur le semestre

127 m<sup>2</sup>

2 relocations

267 m<sup>2</sup>

5 résiliations

94

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

### Cessions directes

#### Avantage fiscal du dispositif 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 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](http://www.immovalor.fr)**

#### Taux d'occupation financier (TOF) :

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

#### Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

#### Taux de distribution :

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

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)



Allianz  
Immovalor

#### Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz  
Société anonyme au capital de 553.026 €  
N°IDU : FR379654\_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706  
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
328 398 706 RCS Nanterre  
[www.immovalor.fr](http://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