Allianz

Allianz Immovalor

Allianz Domi 4

SCPI Fiscale Pinel

Bulletin semestriel
1er semestre 2026

Valable jusqu'au 31/12/2026

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

Chiffres clés

	Au 31/12/2025	Au 30/06/2026
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	496	498
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre	97,21%	99,43%
(TOF) depuis le 1er janvier	98,05%	99,43%
Valeur de réalisation*	825,06 €	826,34 €
Valeur IFI*	820,32 €	820,32 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 019 215 €	521 167 €
Surfaces totales	5 128 m²	5 128 m²

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

Données du patrimoine au 30/06/2026

Nombre de lots détenus	97
Nombre de lots loués	96
Surface totale louée	5 087 m²

Acomptes de l'année 2026 (Brut)

10,50 € par part

Répartition du patrimoine au 30/06/2026

Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2026 a été marquée par un contexte national incertain — instabilité politique, dégradation de la note souveraine et débats budgétaires tendus — qui pèse sur la confiance des ménages, demeurée nettement sous sa moyenne de long terme à 84 points en juin d'après l'INSEE. Dans ce contexte, le marché résidentiel français affiche environ 900 000 transactions sur un an glissant, un volume en deçà de la normale d'environ – 11 %.

La remontée des taux directeurs décidée par la BCE en juin 2026, conjuguée aux contraintes d'endettement à 35 % imposées par le HCSF, limite la capacité d'emprunt des acquéreurs. De ce fait, le décalage entre attentes des vendeurs et solvabilité des acheteurs reste marqué, avec un retour de la négociation des prix par les acheteurs.

Sur le plan des prix, le marché entre dans une phase de stabilisation avec une progression réelle marginale de + 0,23 % sur un an à l'échelle de l'hexagone. À Paris, le prix moyen s'établit autour de 10 450 €/m² avec des écarts significatifs entre arrondissements. L'écart de valorisation se creuse entre les logements performants sur le plan énergétique et les passoires thermiques.

En perspective, la reprise amorcée en 2025 semble marquer le pas au printemps 2026 avec un allongement des délais de vente et un retour de la négociation. Le retour de la confiance des ménages et la stabilisation des conditions de crédit constitueront les facteurs déterminants de la dynamique du second semestre.

Sources : INSEE, Notaires, FNAIM, agences

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 99,43 %, à comparer à 97,21 % au 2ème semestre 2025.

Au 30 juin 2026, sur les 97 appartements acquis, 1 est vacant. Au cours du semestre, 5 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,25 € par part a été versé au titre du 1er trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), et un second acompte de 5,25 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), portant ainsi à 10,50 € la somme des acomptes versés en 2026.

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)
31/01/2026	-	-	-
28/02/2026	-	-	-
31/03/2026	-	-	-
30/04/2026	-	-	-
29/05/2026	-	-	-
30/06/2026	-	-	-
1er semestre 2026			

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

Distribution par part

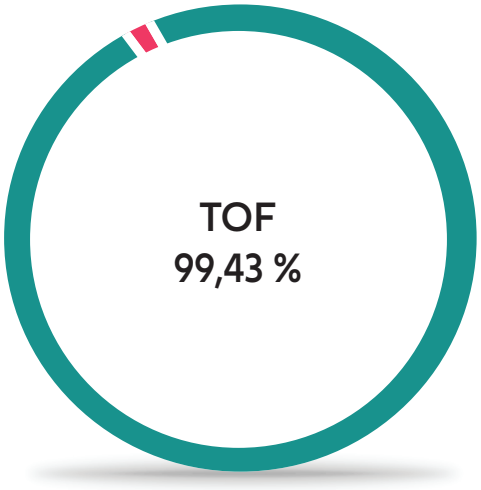
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1er acompte 2026	5,25 €	5,23 €	02/05/2026
2ème acompte 2026	5,25 €	5,23 €	01/08/2026
Total des acomptes 2026	**10,50 €**	**10,46 €**	
Rappel total des acomptes 20254	**22,50 €**	**22,38 €**	

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 : 99,43 %
- Locaux vacants : 0,57 %

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

Allianz Domi 4
SCPI Fiscale Pinel

Évolution du patrimoine

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 521 166,82 € (semestre précédent : 506 320,27 €).

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 m²	-	-	-	-
Viroflay	9/11 avenue du Général Leclerc	7	341 m²	-	-	-	-
Franconville	270/276 rue du Général Leclerc	10	474 m²	-	-	-	-
Livry-Gargan	34/40 avenue de la Gare de Gargan	15	731 m²	2	71 m²	1	41 m²
Bois-d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m²	3	171 m²	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m²	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	5 rue de Wagram	16	737 m²	-	-	-	-
Viroflay	44 rue de Jouy	9	459 m²	-	-	-	-
Rosny-sous-Bois	17 rue Pascal	8	526 m²	-	-	-	-
Clamart	29 rue de la Porte des Trivaux	6	359 m²	-	-	-	-
	TOTAL	**97**	**5 128 m²**	**5**	**242 m²**	**1**	**41 m²**

Total sur le semestre

242 m²
5 relocations

166 m²
3 résiliations

96
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.

Rémunération de la société de gestion

Au titre de sa mission, la société de gestion perçoit les commissions suivantes :
Commission de souscription : 10% HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses
Commission de gestion : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
Commission de cession d'actifs immobiliers : 2 % HT maximum du produit des ventes constatés par acte notarié.

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