



Rue de Malakoff - 92320 Châtillon

Allianz Domi 3

SCPI de logements
Dispositif fiscal Pinel

Rapport annuel 2025

Sommaire rapport annuel 2025

05	Organes de gestion et de contrôle
07	Rapport de la Société de gestion
20	Comptes
24	Annexe
30	Rapport du Conseil de surveillance
31	Rapports du Commissaire aux comptes
34	Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion de portefeuille

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 Christian BOUTHIE

Membres :
Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET
SCI AAAZ
Représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT
Allianz Immovalor
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Pascal LEROUX
Monsieur Pierre REFOUVELET

Commissaire aux comptes

Titulaire :
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

Suppléant :
Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine

Expert immobilier

BPCE Expertises Immobilières
10, place de la Coupole
94676 Charenton-le-Pont

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91, rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion 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 3, les faits marquants de 2025 sont les suivants :

- Une valeur d’expertise stable par rapport à 2024 (-0,04%),
- Une baisse du taux d’occupation financier : 96,23 % en 2025 contre 98,26 % en 2024,
- Un dividende annuel stable avec 22,80 € par part comme en 2024.

Le capital social

La société a été immatriculée le 3 juillet 2015, avec un capital initial de 760 000 €, plus prime d’émission, pour une durée de 13 ans.
La société est dite fermée depuis le 30 juin 2016.
Rappel :

Capital social	24 366 400 €
Nombre de parts	30 458
Valeur nominale de la part	800 €
Nombre d’associés	574

Évolution du capital

Date d’immatriculation	3 juillet 2015
Capital initial	760 000 €
Nominal de la part	800 €
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	24 366 400		30 458	561		
2022	24 366 400		30 458	566		
2023	24 366 400		30 458	571		
2024	24 366 400		30 458	574		
2025	24 366 400		30 458	574		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 21 décembre 2017 pour un montant total de 26 806 705 € frais et droits inclus. L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE Expertises Immobilières, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2025. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 24 860 000 € en baisse de 7,26 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus et relativement stable par rapport à l'année précédente (24 870 000 €). Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise
aux 31 décembre 2024 et 2025

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition et de vente	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur d'expertise 2025 (€)	Date de dernière visite
10/12 Avenue Hergé Rue d'Ariane 77700 CHESSY	28/06/2016	23/03/2018	Habitation 11 appart.	699	2 443 096	42 893	2 485 989	2 485 989	42 054			27/09/2023
Rue Jacques Tati 78390 BOIS D'ARCY	21/12/2017	05/12/2019	Habitation 3 appart.	166	662 160	2 546	664 706	664 706	10 151			27/09/2024
184/188 rue des Landes 78400 CHATOU	30/06/2017	18/12/2018	Habitation 9 appart.	412	2 299 822	28 849	2 328 671	2 328 671	39 696			30/10/2023
63/71 avenue Pasteur 93150 LE BLANC-MESNIL	23/06/2017	14/05/2019	Habitation 15 appart.	745	2 830 240	49 318	2 879 558	2 879 558	50 800			24/09/2024
21/23/25 rue de Malakoff 92320 CHATILLON	10/06/2016	26/03/2018	Habitation 7 appart.	326	1 791 680	23 111	1 814 791	1 814 791	31 251			07/08/2023
664 avenue Roger Salengro 92370 CHAVILLE	21/10/2016	24/10/2016	Habitation 28 appart.	721	3 580 000		3 580 000	3 580 000	348 555			13/08/2021
17/29 allée des Charmilles 65/73 allée de Rosny 93190 LIVRY GARGAN	23/12/2016	06/09/2018	Habitation 13 appart.	709	2 794 483		2 794 483	2 794 483	47 909			19/09/2023
18 rue Robert Schumann 94350 VILLIERS SUR MARNE	25/07/2016	18/10/2018	Habitation 11 appart.	559	2 107 712	39 113	2 146 825	2 146 825	36 940			19/09/2023
7/7bis rue de la Fontaine 8 rue du Valou de Villeneuve 94470 BOISSY SAINT LEGER	04/03/2016	15/03/2016	Habitation 7 appart.	422	1 602 992	29 530	1 632 522	1 632 522	30 438			13/08/2021
149-149bis rue Jean Jaurès 94700 MAISONS-ALFORT	29/06/2016	01/08/2018	Habitation 10 appart.	494	2 514 500	38 803	2 553 303	2 553 303	43 900			19/09/2023
*42/44 rue Charles Burger 4/6/8 rue Jeanne d' Arc 95130 FRANCONVILLE	24/03/2016	26/04/2017	Habitation 5 appart.	276	1 034 550	20 610	1 055 160	1 055 160	19 099			06/10/2021
18 rue Gabriel Péri 93360 NEUILLY PLAISANCE	20/12/2017	10/01/2019	Habitation 9 appart.	441	2 103 615	29 640	2 133 255	2 133 255	36 651			19/09/2023
REGION PARISIENNE			128 appart.	5 969	25 764 850	304 412	26 069 262	26 069 262	737 443	24 870 000	24 860 000	
TOTAL GENERAL			128 appart.	5 969	25 764 850	304 412	26 069 262	26 069 262	737 443	24 870 000	24 860 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



Gestion immobilière

Dans la continuité des années précédentes, la SCPI présente une situation locative stable.

Le taux d'occupation financier est en baisse (- 2,03 point), avec 96,23 % en 2025 à comparer avec 98,26 % en 2024. Après le niveau de 96,46 % atteint au 1er trimestre 2025, le taux a connu une baisse significative avec un taux de 94,66 % au second trimestre, puis une hausse à 96,36 % au troisième trimestre avant de croître à 97,45 % au quatrième trimestre 2025.

Au 31 décembre 2025, sur les 128 appartements détenus, la SCPI a enregistré 37 départs et 37 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 28,91 % à comparer à un taux de 21,09 % en 2024.

Ce taux de relocation moyen est dépassé à Villiers-sur-Marne (5 relocations sur 11 appartements), à Chatou (4 relocations sur 9 appartements), à Franconville (2 relocations sur 5 appartements), à Livry-Gargan (5 relocations sur 13 appartements), à Chaville (10 relocations sur 28 appartements) et à Bois-d'Arcy (1 relocation sur 3 appartements).

2 appartements pour une surface totale de 105,46 m² étaient vacants à Chaville et à Chatou au 31 décembre 2025.

La société de gestion a continué d'appliquer avec rigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 1 225 836,85 € sont en très légère hausse (0,06 %) par rapport à 2024 (1 225 118,22 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 241 908,41 € affichent une baisse de 24,91 % par rapport à 2024 (322 165,26 €).

Ceci résulte principalement de :

- L'augmentation des impôts et taxes non récupérés qui s'élèvent à 145 838,00 € en 2025 (contre 141 649,00 € en 2024),
- La hausse des charges d'entretien du patrimoine locatif avec un montant de 33 699,52 € (30 245,44 € en 2024),
- La baisse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif qui s'élèvent à 62 370,89 € (150 270,82 € en 2024), due à des régularisations sur reddition de charges des années antérieures, inférieures en 2025 (- 23 759,95 €) à celles de 2024 (57 521,55 €).

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 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 983 928,44 € contre 902 952,96 € en 2024, en hausse de 8,97 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 27 239,43 € (4 677,93 € en 2024) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

- Les provisions pour créances douteuses

La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2025, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 39 627,47 € (43 721,2 € en 2024),
- des passages en pertes pour créances irrécouvrables d'un montant de 14 447,26 € (néant en 2024).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 27 155,57 €, le coût net des impayés s'établit à 26 919,16 € équivalant à 2,24 % des loyers (39 516,42 € en 2024 soit 3,29 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2025 est de 124 938,59 € (112 466,69 € en 2024).

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayé et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé. La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou un SMS, suivi d'une mise en demeure recommandée, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

- les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 22,06 % passant de 202 556,56 € en 2024 à 247 249,95 € en 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (143 540,54 €), les frais de relocation et états des lieux (14 504,60 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (18 342,24 €), les honoraires du dépositaire (13 397,32 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (29 340,73 €), les frais de contentieux (21 893,86 €), les honoraires divers (3 880,06 €), des frais bancaires (832,80 €), des ajustements de comptes divers (1 000,80 €) et des cotisations diverses (517,00 €).

La perte d'exploitation de 274 085,25 € augmente de 13,45 % par rapport à 2024 (241 599,83 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 5 114,57 € (11 051,83 € en 2024) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 714 806,97 € au 31 décembre 2025 contre 672 404,96 € en 2024, soit une augmentation de 6,31 %. Cette hausse s'explique par le fait que les hausses des diverses charges d'exploitation et les autres charges sont compensées par la baisse des autres charges immobilières, du fait principalement de régularisations sur des exercices antérieurs.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	714 806,97 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	79 218,35 €
Donne un résultat distribuable de	794 025,32 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	694 442,40 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	99 582,92 €
	794 025,32 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 22,80 € 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 stables par rapport à 2024.

Perspectives 2026

La SCPI va entrer en liquidation et le portefeuille sera vendu au fil de l'eau (vente de logements vacants uniquement). Cette stratégie permet généralement de maximiser la valorisation ; en revanche, la durée de vente est plus importante et le prix final ne peut être connu à l'avance.

La mise en œuvre des accords collectifs sur les actifs concernés va pouvoir débuter dans le courant de l'année 2026 : les plannings seront définis au regard de la période de détention minimale de 9 ans de chacun des lots.

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

Votre société de gestion estime que ce processus durera environ 6 ans (2026-2032) compte tenu des durées de détention réglementaires (atteintes entre 2025 et 2029). Cet objectif n'est pas garanti.

Dans le cas où certains logements n'auraient pas été libérés à l'issue de ce délai, nous envisagerons la vente de ces lots à des investisseurs. Pendant la période de liquidation, il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Dispositif fiscal Scellier BBC

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est de 18 % pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées.

La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription effectivement versé par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. 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 €.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts est intervenue, 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.

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

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⁾	26 069 262	855,91	26 069 262	855,91
Valeur nette des autres actifs	88 423	2,90	68 058	2,23
Valeur comptable	26 157 685	858,81	26 137 320	858,14
Valeur vénale hors droits hors taxes	24 860 000	816,21	24 870 000	816,53
Valeur nette des autres actifs	88 423	2,90	68 058	2,23
Valeur de réalisation⁽²⁾	24 948 423	819,11	24 938 058	818,77
Droits 7,40 % en 2025 - 6,90 % en 2024	1 839 640	60,40	1 716 030	56,34
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 652 918	119,93	3 634 648	119,33
Valeur de reconstitution⁽³⁾	30 440 980	999,44	30 288 737	994,44

⁽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 1^{er} 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 €
99,65%	819,11	816,21

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.

Compte tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI.

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 1 ^{er} 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					
2022					
2023					
2024					
2025					

En 2025, aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	897,82	907,57	922,91	850,68	818,77	819,11
Dividende versé au titre de l'année (en €)	23,70	23,70	22,80	22,80	22,80	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,37	2,37	2,28	2,28	2,28	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	2,19	2,76	3,32	2,60	3,27	

⁽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 1.000 €.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	24 366 400,00		24 366 400,00
Prime d'émission	6 020 350,00		6 020 350,00
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	101 255,79	-22 037,44	79 218,35
- Commission de souscription	-3 583 710,00		-3 583 710,00
- Achat d'immeubles	-25 764 850,00		-25 764 850,00
- Travaux immobilisés	-304 412,20		-304 412,20
- Frais d'acquisition	-737 442,88		-737 442,88
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-7 495,14		-7 495,14
= sommes restant à investir	90 095,57	-22 037,44	68 058,13

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	36,75	99,46%	37,15	98,29%	37,99	97,27%	39,48	97,25%	39,44	97,58%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					0,35	0,90%	0,36	0,89%	0,17	0,42%
Produits divers	0,20	0,54%	0,65	1,71%	0,71	1,83%	0,76	1,86%	0,81	2,01%
TOTAL revenus	36,96	100,00%	37,79	100,00%	39,05	100,00%	40,60	100,00%	40,42	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	4,41	11,93%	4,46	11,80%	4,60	11,77%	4,78	11,78%	4,71	11,66%
Autres frais de gestion	2,46	6,64%	2,14	5,67%	2,21	5,66%	1,85	4,56%	3,85	9,52%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,80	2,18%	0,89	2,36%	1,60	4,08%	0,99	2,45%	1,11	2,74%
Charges locatives non récupérées	5,88	15,92%	5,27	13,94%	7,30	18,70%	9,58	23,61%	6,84	16,91%
Sous-total charges externes	13,55	36,68%	12,76	33,76%	15,71	40,22%	17,21	42,39%	16,50	40,83%
Charges exceptionnelles					0,07	0,17%	0,02	0,04%	0,03	0,08%
Produits exceptionnels	0,92	2,49%								
Charges financières										0,01%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,06	0,15%	0,77	2,04%	0,48	1,22%	1,30	3,20%	0,41	1,01%
Sous-total charges internes	-0,86	-2,33%	0,77	2,04%	0,54	1,39%	1,32	3,24%	0,45	1,11%
TOTAL charges	12,69	34,35%	13,53	35,80%	16,25	41,61%	18,53	45,63%	16,95	41,93%
Résultat courant	24,26	65,65%	24,26	64,20%	22,80	58,39%	22,08	54,37%	23,47	58,07%
Variation report à nouveau	0,56	1,52%	0,56	1,49%	0,00	0,01%	-0,72	-1,78%	0,67	1,65%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	23,70	64,13%	23,70	62,71%	22,80	56,16%	22,80	56,16%	22,80	56,41%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	23,70	64,13%	23,70	62,71%	22,71	55,93%	22,43	55,24%	22,65	56,04%

⁽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 opérationnelle 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.

Effet de levier

Financement :

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10 000 000 €. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé et ne compte pas utiliser cette autorisation.

Calcul du levier :

Le levier d'une SCPI défini par la directive AIFM et le règlement délégué associé correspond au rapport entre l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode d'engagement et la valeur de réalisation de la SCPI.

L'exposition calculée selon la méthode brute correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers le cas échéant.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement correspond à la valeur de réalisation de la SCPI augmentée le cas échéant, des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés, des crédits baux immobiliers et des positions équivalentes des contrats financiers et diminués de la valeur des contrats financiers le cas échéant. Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent. Au 31/12/2025, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98,60 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

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 €)

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

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.

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 par 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	26 069 262,20	24 860 000,00	26 069 262,20	24 870 000,00
• 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	26 069 262,20	24 860 000,00	26 069 262,20	24 870 000,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	10 905,04	10 905,04	3 571,86	3 571,86
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	149 366,18	149 366,18	142 205,22	142 205,22
• Autres créances	118 001,06	118 001,06	213 442,63	213 442,63
• Provisions pour dépréciation des créances	-124 938,59	-124 938,59	-112 466,69	-112 466,69
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	349 119,45	349 119,45	334 436,79	334 436,79
TOTAL	502 453,14	502 453,14	581 189,81	581 189,81
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-97 378,73	-97 378,73	-96 185,40	-96 185,40
• Dettes d'exploitation	-86 518,87	-86 518,87	-205 790,55	-205 790,55
• Dettes diverses	-230 132,84	-230 132,84	-211 155,73	-211 155,73
TOTAL	-414 030,44	-414 030,44	-513 131,68	-513 131,68
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	26 157 684,90		26 137 320,33	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		24 948 422,70		24 938 058,13

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	24 366 400,00			24 366 400,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	6 020 350,00			6 020 350,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 328 648,02			-4 328 648,02
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement & prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	101 255,79	-22 037,44		79 218,35
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	672 404,96	-672 404,96	714 806,97	714 806,97
Acomptes sur distribution	-694 442,40	694 442,40	-694 442,40	-694 442,40
TOTAL GÉNÉRAL	26 137 320,33	-	20 364,57	26 157 684,90

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 201 236,08	1 202 587,47
. Produits ayant leur contrepartie en charges	19 757,57	20 821,46
. Charges facturées		
. Produits annexes	4 843,20	1 709,29
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 225 836,85	1 225 118,22
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	145 838,00	141 649,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	33 699,52	30 245,44
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	62 370,89	150 270,82
TOTAL II : Charges immobilières	241 908,41	322 165,26
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	983 928,44	902 952,96
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	83,86	473,15
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	27 155,57	4 204,78
TOTAL I : Produits d'exploitation	27 239,43	4 677,93
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	143 540,54	145 664,19
. Diverses charges d'exploitation	36 398,46	22 347,46
. Dotation provisions pour créances douteuses	39 627,47	43 721,20
. Autres charges	67 310,95	34 544,91
. Pertes sur créances irrécouvrables	14 447,26	
TOTAL II : Charges d'exploitation	301 324,68	246 277,76
RESULTAT D'EXPLOITATION	-274 085,25	-241 599,83
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	5 114,57	11 051,83
TOTAL I : Produits financiers	5 114,57	11 051,83
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières	150,79	
TOTAL II : Charges financières	150,79	0,00
RESULTAT FINANCIER	4 963,78	11 051,83
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00
RESULTAT NET	714 806,97	672 404,96

Déclaration fiscale

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Allianz Domi 3 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Annexe

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur 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. Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

La société de gestion 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 de la société de gestion ;
- 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 à la société de gestion 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, la société de gestion 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.

NOTE SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2025		2024	
Valeur nette comptable		26 069 262,20		26 069 262,20
Coût historique	26 069 262,20		26 069 262,20	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		24 860 000,00		24 870 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2024	acquisitions	cessions	31/12/2025
Constructions	25 764 850,00			25 764 850,00
Aménagements	304 412,20			304 412,20
TOTAUX	26 069 262,20			26 069 262,20

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025		2024	
Immobilisations financières		10 905,04		3 571,86
Fonds de Roulement Syndics	10 905,04		3 571,86	

Créances	2025		2024	
Locataires		149 366,18		142 205,22
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-124 938,59		-112 466,69
Autres créances		118 001,06		213 442,63
Comptes de gérants extérieurs			109 569,87	
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs	118 001,06		103 872,76	
. Comptes de sinistre à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2024	dotations 2025	reprises 2025	31/12/2025
Créances locatives	112 466,69	39 627,47	27 155,57	124 938,59
TOTAUX	112 466,69	39 627,47	27 155,57	124 938,59

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		349 119,45		334 436,79

Dettes	2025		2024	
Dépôts de garantie des locataires		97 378,73		96 185,40
Dettes d'exploitation		86 518,87		205 790,55
. Fournisseurs à payer			113 783,05	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer				
. Fournisseurs factures non parvenues	53 800,31		69 823,25	
. Locataires avances et acomptes	21 493,51		22 184,25	
. Comptes de syndic et provisions locataires	11 225,05			
. Comptes de sinistre à régulariser				
. Comptes travaux immeubles à payer				
Dettes diverses		230 132,84		211 155,73
. Etat charges à payer	336,41		1 002,40	
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	201 022,80		201 022,80	
. Dividendes à régulariser	28 773,63		9 130,53	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2025		2024	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Annexe

Détail des dettes et créances par échéances

	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	-	-	-	-	-	-	-	17	7	25	33	82
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	13 884	6 732	16 196	48 911	85 723
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
% du CA de l'exercice (TTC)							0,00%	1,13%	0,55%	1,32%	3,99%	6,99%
(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 :					

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

Variation des capitaux propres	2025	2024
Capital	24 366 400,00	24 366 400,00
Prime d'émission	6 020 350,00	6 020 350,00
Prélèvement sur prime d'émission		
. Commissions de souscriptions	-3 583 710,00	-3 583 710,00
. Frais d'acquisition	-737 442,88	-737 442,88
. Frais de publicité légale	-7 495,14	-7 495,14
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	79 218,35	101 255,79
Résultat de l'exercice	714 806,97	672 404,96
Acompte sur dividendes	-694 442,40	-694 442,40
TOTAUX	26 157 684,90	26 137 320,33

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025		2024	
Loyers		1 201 236,08		1 202 587,47
Produits ayant leur contrepartie en charges		19 757,57		20 821,46
. Refacturation taxes ordures ménagères	19 757,57		20 821,46	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 220 993,65	TOTAL	1 223 408,93
Charges immobilières	2025		2024	
Impôts et charges		145 838,00		141 649,00
Travaux entretien des immeubles		33 699,52		30 245,44
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		1 224,88		1 218,45
Charges non récupérables du patrimoine locatif		56 778,01		134 676,37
Honoraires d'expertises		4 368,00		14 376,00
	TOTAL	241 908,41	TOTAL	322 165,26
Produits d'exploitation de la société	2025		2024	
Ajustement des comptes		83,86		473,15
Reprise des provisions pour créances douteuses		27 155,57		4 204,78
	TOTAL	27 239,43	TOTAL	4 677,93
Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
- Rémunération de la Société de Gestion		87 990,09		88 278,24
- Rémunération des gérants extérieurs		55 550,45		57 385,95
- Frais contentieux		21 893,86		2 131,62
- Honoraires de location + état des lieux		14 504,60		20 215,84
- Provisions pour créances douteuses		39 627,47		43 721,20
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		81 758,21		34 544,91
- Honoraires divers	3 880,06		-5 393,25	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	18 342,24		16 567,26	
- Honoraires dépositaire	13 397,32		13 502,29	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	29 340,73		8 810,10	
- Cotisations diverses	517,00		510,55	
- Frais bancaires	832,80			
- Pertes sur créances irrécouvrables	14 447,26			
- Ajustement des comptes	1 000,80		547,96	
	TOTAL	301 324,68	TOTAL	246 277,76
Produits financiers	2025		2024	
- Autres produits financiers		5 114,57		11 051,83
	TOTAL	5 114,57	TOTAL	11 051,83
Charges financières	2025		2024	
- Autres charges financières		150,79		-
	TOTAL	150,79	TOTAL	0,00
Produits exceptionnels	2025		2024	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2025		2024	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2025
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	87 990,09
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

* Au titre de l'exercice 2025, les commissions de gestion s'élèvent à 143 540,54 € TTC, dont 55 550,45 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 87 990,09 € pour la société de gestion.

Honoraires du Commissaire aux comptes	Montant 2025
Honoraires afférents à la certification des comptes	12 839,57
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	5 502,67
TOTAL	18 342,24

Evènements « post clôture »

Néant.

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 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et l'annexe au 31 décembre 2025. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux comptes. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (24 860 000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit une très légère baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de 0,04 % par rapport à l'exercice 2024 (24 870 000 €) et une évolution de - 7,26 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais et aménagements inclus (26 806 705 €) ; la composition du patrimoine est restée inchangée.

Nous observons une augmentation du résultat net car les hausses des frais de contentieux et des autres charges sont compensées par la baisse des charges immobilières du fait principalement de régularisations sur exercices antérieurs.

Au cours de ses travaux de l'année, votre conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine et au taux d'occupation financier, qui restent à des niveaux tout à fait satisfaisants. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un coût net des impayés qui a diminué (représente 2,24 % des loyers contre 3,29 % en 2024).

Le Conseil de surveillance acte une très légère augmentation de la valeur de réalisation de la part qui passe de 818,77 € au 31 décembre 2024 à 819,11 € au 31 décembre 2025.

Votre conseil s'est réuni le 18 mars 2025 afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont tout à fait satisfaisants.

Le résultat obtenu permet le versement d'un dividende annuel 2025 de 22,80 € comme en 2024, ainsi le report à nouveau sera porté à 99 582,92 € (soit 3,27 € par part).

Nous avons également pris note que notre SCPI va entrer en liquidation au cours de l'exercice 2026. Ainsi, les premiers lots ayant rempli leurs obligations de location pourront être vendus, dès lors qu'ils seront vacants.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2025.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées, notamment la mise en liquidation de la SCPI.

Fait à Paris La Défense, le 24 mars 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Christian BOUTHIE

Rapport du Commissaire aux comptes

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

A l'Assemblée générale

ALLIANZ DOMI 3

1 Cours Michelet

92800 PUTEAUX

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 civile de placement immobilier ALLIANZ DOMI 3 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthodes comptables décrit dans la note « Note sur le changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 « Modernisation des états financiers ».

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 « I – Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. 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 utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 établi par 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 société de gestion

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Rapport du Commissaire aux comptes

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

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 civile de placement immobilier.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile immobilière 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 Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2026
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

ALLIANZ DOMI 3

1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

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, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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. Ces diligences ont consisté 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

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2026
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, 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 714 806,97 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels 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	714 806,97 € Soit 23,47 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	79 218,35 € Soit 2,60 € par part.
Donne un résultat distribuable de	794 025,32 € Soit 26,07 € par part.
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	694 442,40 € Soit 22,80 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	99 582,92 € Soit 3,27 € par part.
	794 025,32 € Soit 26,07 € 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 présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère extraordinaire

Cinquième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire décide de procéder à la liquidation anticipée de la SCPI Allianz Domi 3 et constate que la dissolution de la société aura lieu le 10 juin 2026.

Elle constate que la société Allianz Immovalor est le liquidateur à compter du 10 juin 2026 pour la durée de la liquidation et décide de ne pas adjoindre un coliquidateur. Le siège de la liquidation est fixé au 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense. Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le liquidateur continuera les affaires en cours et pourra en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation ; il a tous pouvoirs pour verser des acomptes sur les produits des ventes.

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération telle que définie ci-après :

- Pour la gestion du patrimoine immobilier et la gestion de la société civile, il percevra une rémunération de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra une commission de 2 % HT maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.
- Pour la cession des parts sociales, 5 % HT du prix d'exécution.
- En cas de cession directe entre l'acquéreur et le vendeur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession un forfait de 80 euros HT est prélevé.

Sixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien du Commissaire aux comptes, la société PWC, pour une durée de son mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

Septième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien de l'expert immobilier, la société BPCE Expertises Immobilières jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire dans le cadre de la liquidation, décide de maintenir le mandat des membres du Conseil de surveillance qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion sur le projet de réduction du 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 d'un montant minimum de 50 euros, 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 chaque 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.

Dixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire 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 :

$$PA + \sum_{t=1}^t \frac{R}{(1+TRI)^t} - \frac{PV}{(1+TRI)^t} = 0$$

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).



Rue de Malakoff - 92320 Châtillon



**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.