

Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2022

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, DU LIQUIDATEUR	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	35

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 187.874.544 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex

512 758 376 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 09-28 du 05/06/2009

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.

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur Général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Alain GONDELMANN

Monsieur Pascal LEROUX

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie

Représentée Monsieur Adrien GUEDY

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE - 31, rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

Expert immobilier

BPCE Expertises Immobilières - 10, place de la Coupole - 94676 CHARENTON LE PONT

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION, DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 22 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Le marché immobilier du logement ancien semble marquer le pas en 2022 dans un contexte d'inflation et de hausse des taux de crédits immobiliers.

Après une année 2021 exceptionnelle et un volume de ventes record en septembre 2021 avec plus d'1,2 million de transactions, le marché du logement ancien français voit son volume de ventes s'élever à environ 1,1 million de transactions sur douze mois glissants à fin novembre 2022. La performance est donc en baisse bien que ce niveau demeure très élevé lorsqu'on le compare aux 20 dernières années. Il est également à noter que cette diminution s'est particulièrement accélérée ces derniers mois, preuve que l'appétit des Français pour l'immobilier résidentiel s'est quelque peu tari en lien avec la forte augmentation des taux de crédits immobiliers. Selon l'Observatoire Crédit Logement /CSA, le taux moyen des prêts à taux fixe du secteur concurrentiel (hors assurance et coût de sûretés) s'est établi à 2,34% en décembre 2022 contre 1,06% en décembre 2021.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Si la tendance est à la baisse pour les volumes de vente, les prix des logements anciens continuent pour le moment d'augmenter. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, les prix des logements anciens en France métropolitaine ont connu une hausse de +6,4% sur un an et +1,5% sur un trimestre.

En province, la hausse des prix des logements anciens entre le 3ème trimestre 2021 et le 3ème trimestre 2022 est de l'ordre de +8,1% alors qu'en Ile-de-France celle-ci est nettement plus modérée (+2%). Enfin, à Paris, le prix des appartements anciens a baissé de -1,2% sur un an.

S'agissant du marché du neuf, celui-ci a été particulièrement impacté par la hausse du prix des matières premières qui a consécutivement affecté les coûts du bâtiment. Le contexte inflationniste, les nouvelles normes environnementales et la raréfaction du foncier se traduisent par une performance plus que mitigée. Ainsi, au 3ème trimestre 2022, le nombre de réservations observe un recul de -16,8% sur un an tandis que les mises en vente ont baissé de -9,8%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 5,6 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2022 (dont 1,3 milliard sur des actifs gérés). Une performance en deçà des années 2020 et 2021, qui avaient été exceptionnelles, mais supérieure de +9% à la moyenne quinquennale. Par ailleurs, avec un volume d'investissement de près d'un milliard d'euros au 4ème trimestre, le marché de l'investissement résidentiel en bloc a connu une fin d'année relativement dynamique à l'inverse de la tendance observée sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprises prouvant ainsi que cette classe d'actifs demeure très appréciée des investisseurs.

En termes de marché locatif, l'un des enjeux principaux de l'année 2023 sera probablement l'évolution des indices d'indexation des loyers. Intimement lié à l'inflation puisqu'il correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC) hors tabac et hors loyers, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de +3,50% sur un an au 4ème trimestre 2022.

Selon les dernières données de CLAMEUR, le loyer mensuel médian des baux au niveau national demeure quasi stable et s'élève à 11,5 € hors charges. Avec un loyer mensuel médian hors charge de 18,3 €/m² HC, l'Ile-de-France conserve son statut de région la plus chère de France. S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médians à : 21,3 €/m² pour la métropole du Grand Paris, 12,8 €/m² à Montpellier Méditerranée Métropole, 11,95 €/m² HC pour la Métropole Européenne de Lille ; 11,65 €/m² HC à Bordeaux Métropole, 11,2 €/m² HC à Nantes Métropole et 11,1 €/m² HC à Toulouse Métropole.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout laisse à penser que les volumes de ventes sur le marché du logement ancien devraient continuer à s'éroder au cours de l'année 2023. La FNAIM prévoit ainsi un volume de vente d'un million dans son scénario central, où les taux de crédit se stabiliseraient autour de 3%, et 950 000 dans son scénario dégradé, où les taux de crédit dépasseraient les 3%.

Sources : Notaires de France, L'Observatoire Crédit Logement/CSA, FNAIM, Jones Lang LaSalle, CLAMEUR.

Pour la SCPI Domivalor 4, les tendances les plus marquantes de 2022 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine avec les propriétés situées à Boulogne-Billancourt, Marseille (Joliette), Montpellier (Jardin Nostra), Châtillon et Asnières-sur-Seine.
- Légère hausse du taux d'occupation financier : 92,75 % en 2022 contre 92,66 % en 2021.
- Un dividende annuel de 29,40 € par part en 2022 contre 33,00 € en 2021.

Le capital social

La société a été immatriculée le 29 mai 2009, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est dite fermée depuis le 21 décembre 2010 après clôture de sa quatrième augmentation de capital.

Capital social	187.874.544 €
Nombre de parts	164 226
Valeur nominale de la part	1 144 €
Nombre d'associés	4 893

Évolution du capital

Date d'immatriculation	29 mai 2009	Capital initial	762 500 €
Nominal initial de la part	1 250 €	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 (€)*
2017	205.282.500		164.226	4.781		1.021,20
2018	205.282.500		164.226	4.807		999,00
2019	205.282.500		164.226	4.802		999,11
2020	205.282.500		164.226	4.806		1.010,10
2021	205.282.500		164.226	4.827		1.066,71
2022	187.874.544		164.226	4.893		

*Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2022

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué de 32 immeubles (936 appartements pour un total de 53.029 m²), situés en région parisienne et province.

La SCPI s'est engagée à vendre en bloc la totalité de son patrimoine à l'exclusion des lots « Lille Hellemmes » sis 73 rue Roger Salengro, au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe TwentyTwo Real Estate. Concernant l'immeuble situé à Lille Hellemmes, une demande a été initiée auprès de l'administration fiscale au regard du dispositif Scellier pour pouvoir vendre les appartements avant l'expiration de la durée légale de détention.

Le prix de vente en bloc convenu est de 207,5 M€ net vendeur, prix qui était très proche de la dernière valeur d'expertise connue de la SCPI en date du 31 décembre 2020 à savoir 208,03 M€. Sur la base des prix convenus, le prix de vente des lots restants à vendre est inférieur de - 2,89 % par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2022.

La majorité des promesses a été signée en mai 2021. Afin de respecter les divers dispositifs juridiques et fiscaux, le calendrier de réitération des promesses s'étale sur une période allant de septembre 2021 au début de l'année 2026.

La cession des actifs s'est poursuivie en 2022. Ainsi, 123 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 36.182.537 €, dégagant une plus-value nette après impôt de 3.450.472,88 € et une plus-value depuis la mise en liquidation de 3.376.951,98 €.

Depuis le début de la liquidation, sur les 936 appartements acquis, 125 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 36.509.945 € avec une plus-value brute de 14,9 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 10,6 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
2, Impasse du Filoir - 77000 MELUN	2	2	-15,83%	-18,9%
25, allée R. Doisneau - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19	19	37,1%	31,5%
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier - 13002 MARSEILLE	14	14	-14,5%	-16,0%
12 allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire - 92320 CHATILLON	29	29	30,5%	20,9%
6 allée Berlin Spandau - 92600 ASNIERES	17	17	23,9%	22,0%
93 avenue du Pont Juvenal - 34000 MONTPELLIER	44	44	-7,3%	-8,4%
TOTAL ACQUIS A L'ORIGINE	936	125	14,9%	10,6%

Plus ou moins-values réalisées en 2022 :

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
ASNIERES-SUR SEINE		
1 ^{er} semestre	19,6%	18,2%
2 ^{ème} semestre	24,1%	22,2%
BOULOGNE-BILLANCOURT		
1 ^{er} semestre	37,1%	31,5%
CHATILLON		
1 ^{er} semestre	31,1%	25,4%
2 ^{ème} semestre	30,5%	20,7%
MARSEILLE (Joliette)		
1 ^{er} semestre	-13,8%	-14,8%
2 ^{ème} semestre	-14,6%	-16,1%
MONTPELLIER (Jardin Nostra)		
1 ^{er} semestre	-7,3%	-8,4%
TOTAL	15,3%	11,0%

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2021 et 2022

Expertise

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE Expertises Immobilières, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2022. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 185.130.000 € en baisse de -15,42 % par rapport à l'année précédente (218.890.000 €). A périmètre constant, la valeur augmente de 1,07 % avec des variations à la hausse de 0,77 % pour la région parisienne et 1,40 % pour la province.

Cette valeur est très légèrement inférieure de - 0,17 % au prix de revient hors frais et travaux inclus (185.448.109 €), et de - 1,01 % au prix de revient frais d'acquisition inclus (187.431.201 €).

Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2022 (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur vénale retenue (*)
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	28/10/2009	15/03/2010	Habitation	125	389 000							
			2 appart.									
	31/12/2021		-2 appart.	-125	-389 000							
37 avenue Louis Breguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/2011	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573					
			62 appart.									
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/2010	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		6 100 732					
			26 appart.									
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	15/10/2010	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394					
			39 appart.									
25 allée R. Doisneau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	08/12/2009	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375		116 599	6 648 285			
			19 appart.									
	31/12/2022		-19 appart.	-1 141	-6 648 285	-21 375						
22/24 allée du Puits 92130 ISSY LES MOULINEAUX	26/11/2010	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	122 721				
			29 appart.									
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	30/05/2013	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564	5 700				
			30 appart.									
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	04/10/2011	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457					
			16 appart.									
28/34 avenue de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY	01/04/2010	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198	52 043				
			18 appart.									
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire 92320 CHATILLON	21/12/2009	01/12/2011	Habitation	1 845	7 662 210	5 424			7 662 210			
			29 appart.									
	29/11/2022		-29 appart.	-1 845	-7 662 210	-5 424						
6 allée Berlin Spandau 92600 ASNIERES	22/12/2009	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602		80 100	4 681 440			
			17 appart.									
	29/11/2022		-17 appart.	-975	-4 681 440	-6 602						
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	21/11/2011	18/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	153 795				
			38 appart.									
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/2011	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	138 126				
			28 appart.									
REGION PARISIENNE			351	16 202	81 286 116	6 014	81 292 129	669 084	18 991 935	111 600 000	87 790 000	89 279 788

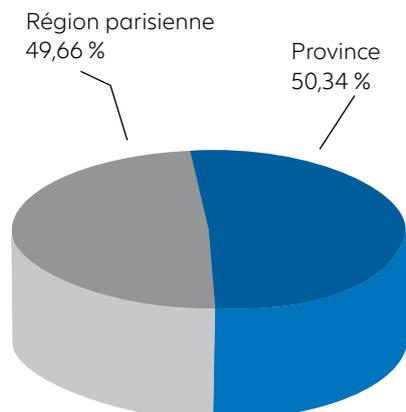
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2022 (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur vénale retenue (*)
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	15/06/2011	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214					
			50 appart.									
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE	15/12/2009	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500		45 603	3 293 000			
			14 appart.									
	28/07/2022		-14 appart.	-878	-3 293 000	-4 500						
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905	60 298				
			18 appart.									
7 rue de la Crédecce 13012 MARSEILLE	28/12/2010	29/11/2012	Habitation	1 966	7 186 133	130 985	7 317 118	122 279				
			37 appart.									
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	07/04/2011	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870					
			22 appart.									
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	14/12/2011	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402	141 038				
			47 appart.									
52 avenue Perié 33520 BRUGES	02/02/2011	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819					
			30 appart.									
93 avenue du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	25/11/2010	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356			155 105	9 074 573			
	24/05/2011		44 appart.		1 156 218							
	31/12/2022		-44 appart.	-2 310	-9 074 573							
Avenue des Prés d'Arènes 34000 MONTPELLIER	28/07/2011	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094	96 528				
			25 appart.									
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349	61 966				
			17 appart.									
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	19/10/2011	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600	123 263				
			38 appart.									
535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/2010	21/12/2011	Habitation	1 424	3 948 000	2 009	3 950 009	68 280				
			24 appart.									
73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMES	23/12/2010	16/07/2019	Habitation	3 063	11 536 501	4 906	11 541 407	160 629				
			61 appart.									
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	26/11/2010	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					
	12/10/2011		40 appart.		60 000							
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	22/07/2011	08/04/2013	Habitation	1 501	4 236 452	57 500	5 507 500					
	01/06/2012		23 appart.		1 213 548							
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	29/11/2011	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 318 050	45 962				
			20 appart.									
55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU	28/06/2011	13/06/2013	Habitation	1 604	4 386 164		4 386 164	75 137				
			26 appart.									
41 rue des Tournelles 74100 VILLE LA GRAND	28/04/2011	23/09/2013	Habitation	1 365	4 573 192	5 855	4 579 047	78 284				
			25 appart.									
16-18 rue des Voirons 74100 VILLE LA GRAND	29/03/2012	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 646 700	79 637				
			22 appart.									
PROVINCE			583	29 552	103 552 289	603 690	104 155 979	1 314 008	12 367 573	107 290 000	97 340 000	90 500 267
TOTAL GENERAL			934	45 754	184 838 405	609 704	185 448 109	1 983 092	31 359 508	218 890 000	185 130 000	179 780 055

*valeur vénale retenue 2022 : le total correspond au prix de vente en bloc convenu après de Powerhouse de 207,2 M€ (hors Melun, Boulogne-Billancourt, Châtillon, Asnières-sur-Seine, Montpellier et Marseille) auquel il a été ajouté l'immeuble de Lille Hellemmes à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2022.

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région Parisienne	49,66%
Province	50,34%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière et la cession du patrimoine s'est poursuivie avec les propriétés situées à Boulogne-Billancourt, Marseille (Joliette), Montpellier (Jardin Nostra), Châtillon, Asnières-sur-Seine.

Le taux d'occupation financier est en légère hausse : il est passé de 92,66 % en 2021 à 92,75 % en 2022. D'un niveau de 94,11 % au dernier trimestre 2021, il est passé au premier trimestre 2022 à 93,79 %, avant de connaître une baisse régulière à 93,43 % au deuxième trimestre, 92,80 % au troisième trimestre, pour atterrir à 90,83 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2022, sur les 811 appartements détenus, la SCPI a enregistré 231 départs et 158 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 19,48 % à comparer à un taux de 24,20 % en 2021.

Ce taux moyen est dépassé à Decines-Charpieu (12 relocations sur 26 appartements), à Montpellier (10 relocations sur 25 appartements), à Nantes (13 relocations sur 38 appartements), à Chatenay-Malabry (6 relocations sur 18 appartements), à Massy (13 relocations sur 39 appartements), à Marseille (11 relocations sur 37 appartements), à Voisins-Le-Bretonneux (7 relocations sur 26 appartements), à Strasbourg (6 relocations sur 23 appartements), à Bruges (7 relocations sur 30 appartements), à Loos-Lez-Lille (5 relocations sur 24 appartements) et à Issy-Les-Moulineaux (6 relocations sur 29 appartements).

67 appartements (3.999,21 m²) étaient vacants au 31 décembre 2022 : 9 à Toulouse, 6 à Massy, Bruges et Ville-la-Grand, 5 à Bayonne, Toulouse et Chatenay-Malabry, 4 à Vélizy, 3 à Voisins-le-Bretonneux et Ville-la-Grand, 2 à Strasbourg, Antibes, Issy-les-Moulineaux et Colombes et 1 à Hellemmes, Issy-les-Moulineaux, Joinville-le-Pont, Montpellier, Marseille avec une durée moyenne de vacance de 138 jours.

La société de gestion a continué d'appliquer avec vigueur 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 dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 8.152.882,60 €, sont en baisse (- 6,49 %) par rapport à 2021 (8.719.141,74 €), avec le début de la vente du patrimoine.

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 9,43 % et s'élèvent à 1.891.804,68 € en 2021 (1.728.807,99 € en 2021).

Ceci résulte à la fois de :

- La diminution des impôts et taxes qui s'élèvent à 866.676,23 € dont 133 035,92 € récupérés auprès des locataires (contre 885.721,35 € en 2021 dont 143 255,34 € récupérés).
- La hausse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 334.257,96 € (306.550,86 € en 2021).
- La hausse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif d'un montant de 690.870,49 € (contre 536.535,78 € en 2021), due à des régularisations sur redevances de charges des années

antérieures, inférieures en 2022 (206.547,20 €) à celles de 2021 (- 4.614,58 €).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2021, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 6.261.077,92 € contre 6.990.333,75 € en 2021, en baisse de 10,43 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 179.045,95 € et sont composés des reprises de provisions pour créances douteuses et de soldes sinistres.

Charges d'exploitation

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

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

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

Pour l'exercice 2022, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 311.342,14 € (218.872,23 € en 2021),
- des passages en pertes de créances pour 81.596,55 € (10.290,35 € en 2021).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 99.324,83 €, le coût net des impayés s'établit à 293.613,86 € équivalent à 3,66 % des loyers (122.516,74€ en 2021 soit 1,43 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2022 est de 811.195,36 € (599.178,05 € en 2021).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de - 6,68 %, passant de 1.469.366,39 € en 2021 à 1.371.262,86 € en 2022. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (958.966,25 €), les frais de relocation et état des lieux (99.028,40 €), des honoraires divers liés aux différents diagnostics pour la vente du patrimoine (91.216,83 €), les honoraires des commissaires aux comptes (17.800,56 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (33.396,81 €), les frais de contentieux (69.246,45 €), des frais bancaires (15.728,00 €) et des cotisations diverses (3.938,38 €).

La perte d'exploitation résultante (- 1.503.559,05 €) diminue de - 4,91 % par rapport à 2021 (- 1.581.178,46 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Réduction de capital

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 22 juin 2022 ; les associés ont délégué à la société de gestion le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital. Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 17.407.956,00 € et les associés ont perçu un acompte de 106 € par part :

Date	€ par part
31/07/2022	106,00
Total	106,00

Résultat net 2022

Le résultat de votre SCPI s'établit à 4.760.151,87 € au 31/12/2022 contre 5.416.246,40 € en 2021, soit une diminution de - 12,11 %, s'expliquant principalement par la vente du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	4.760.151,87 €	Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :	
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2.721.806,86 €	• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	4.828.244,40 €
Donne un résultat distribuable de	7.481.958,73 €	• Au titre du report à nouveau à concurrence de	2.653.714,33 €
			7.481.958,73 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 29,40 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2022. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une baisse de 10,91 % par rapport à 2021.

Perspectives 2023

Pendant la période de liquidation, la gestion du parc immobilier sera assurée avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation. Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, 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.

En parallèle, l'activité principale en 2023 sera le suivi de la vente en bloc du patrimoine à la société Powerhouse Habitat avec le versement d'acomptes sur réduction de capital.

Ainsi, un acompte sur liquidation a été distribué pour 104,00 € par part le 31 janvier 2023.

Dispositif fiscal Scellier

L'article 31 de la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a instauré le régime « Scellier ». Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif, codifié à l'article 199 septies du Code Général des Impôts, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et/ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et

Financier, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition.

Les associés des SCPI qui se sont placés sous ce régime ont bénéficié dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 25 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2009 et 2010. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	2022		2021	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	185 780 947	1 131,25	217 152 508	1 322,28
Valeur nette des autres actifs	17 715 238	107,87	377 253	2,30
Valeur comptable	203 496 185	1 239,12	217 529 761	1 324,58
Valeur vénale hors droits hors taxes	179 780 055	1 094,71	215 902 592	1 314,67
Valeur nette des autres actifs	17 715 238	107,87	377 253	2,30
Valeur de réalisation ⁽²⁾	197 495 293	1 202,58	216 279 845	1 316,96
Droits 6,90 %	12 404 824	75,54	14 897 279	90,71
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	28 622 743	174,29	31 524 153	191,96
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	238 522 860	1 452,41	262 701 277	1 599,63

⁽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 2022. AU 31 décembre 2022, la valeur vénale retenue est le prix de vente convenu auprès de Powerhouse Habitat à l'exclusion de l'immeuble de Lille Hellemmes pour lequel la valeur d'expertise au 31 décembre 2022 a été retenue et hors immeubles vendus.

⁽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 2022.

A noter que les associés ont perçu un acompte de réduction de capital de 106 € par part qui explique cette baisse de la valeur de réalisation.

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, 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 2023 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
91,03%	1 202,58	1 094,71

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.

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2017	150	0,09	61	NS	15.267
2018	256	0,16	155	NS	13.003
2019	764	0,46	263	NS	76.817
2020	1.167	0,71	37	NS	51.318
2021	545	0,33	124	NS	30.197
2022	476	0,29	0	NS	28.487

En 2022, 476 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2022, il ne restait pas de parts à vendre sur le marché secondaire puisque ce dernier est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 276,96	1 284,70	1 309,87	1 319,48	1 316,96	1 202,58
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	33,90	45,30	35,10	33,00	29,40	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,26	3,02	2,34	2,20	1,96	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	1,50	1,44	16,93	16,59	16,57	

⁽¹⁾ Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription initial de 1.500 €.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2021	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	205 282 500	-17 407 956	187 874 544
Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)	-65 521	3 442 473	3 376 952
+ Divers (report à nouveau après distribution)	2 725 018	-3 212	2 721 807
- Commission de souscription	-29 407 245		-29 407 245
- Achats / ventes d'immeubles	-216 197 913	31 359 508	-184 838 405
- Travaux immobilisés	-647 605	37 901	-609 704
- Frais d'acquisition	-1 983 313		-1 983 313
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-20 067		-20 067
= sommes restant à investir	687 455	17 428 714	18 116 169

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	50,65	100,00%	51,58	98,53%	51,82	98,28%	52,22	98,35%	48,83	97,39%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers			0,77	1,47%	0,91	1,72%	0,87	1,65%	1,31	2,61%
TOTAL revenus	50,65	100,00%	52,35	100,00%	52,73	100,00%	53,09	100,00%	50,15	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	3,76	7,42%	6,19	11,82%	3,81	7,23%	3,87	7,28%	3,68	7,33%
Autres frais de gestion	4,33	8,54%	1,58	3,02%	4,27	8,10%	5,08	9,57%	4,67	9,32%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,36	2,68%	0,76	1,45%	1,03	1,95%	1,87	3,52%	2,04	4,06%
Charges locatives non récupérées	7,14	14,10%	10,37	19,81%	8,60	16,31%	8,66	16,31%	9,48	18,91%
Sous-total charges externes	16,58	32,74%	18,90	36,09%	17,71	33,59%	19,47	36,68%	19,87	39,62%
Charges exceptionnelles			0,01	0,02%		0,01%				
Produits exceptionnels			27,63	52,78%			0,04	0,08%		
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,23	0,45%	0,29	0,55%	0,26	0,48%	0,68	1,29%	1,29	2,57%
Sous-total charges internes	0,23	0,45%	-27,33	-52,20%	0,26	0,49%	0,64	1,21%	1,29	2,57%
TOTAL charges	16,81	33,20%	(8,43)	-16,11%	17,97	34,08%	20,11	37,88%	21,16	42,20%
RÉSULTAT COURANT	33,84	66,80%	60,79	116,11%	34,76	65,92%	32,98	62,12%	28,99	57,80%
Variation report à nouveau	-0,06	-0,13%	15,49	29,59%	-0,34	-0,64%	-0,02	-0,04%	-0,41	-0,83%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	58,63%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	58,63%

⁽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 à la clôture de l'exercice 2022 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu « liquide ». Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Information sur la finance durable

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.

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.

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.

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

Domivalor 4 applique les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs destinataires peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes.

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 2022 (en €)

	2022		2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	185 448 108,63	179 780 055,00	216 845 517,59	215 902 592,00
• Immobilisations en cours	332 838,54		306 990,54	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	185 780 947,17	179 780 055,00	217 152 508,13	215 902 592,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	77 616,94	77 616,94	64 025,32	64 025,32
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	946 442,59	946 442,59	778 829,26	778 829,26
• Autres créances	1 211 974,17	1 211 974,17	626 329,04	626 329,04
• Provisions pour dépréciation des créances	-811 195,36	-811 195,36	-599 178,05	-599 178,05
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	20 844 638,09	20 844 638,09	2 708 315,68	2 708 315,68
TOTAL	22 269 476,43	22 269 476,43	3 578 321,25	3 578 321,25
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-612 490,20	-612 490,20	-746 212,48	-746 212,48
• Dettes d'exploitation	-1 572 455,09	-1 572 455,09	-496 750,59	-496 750,59
• Dettes diverses	-2 392 914,12	-2 392 914,12	-1 980 570,47	-1 980 570,47
TOTAL	-4 577 859,41	-4 577 859,41	-3 223 533,54	-3 223 533,54
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance	23 621,00	23 621,00	22 465,00	22 465,00
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	23 621,00	23 621,00	22 465,00	22 465,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	203 496 185,19		217 529 760,84	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		197 495 293,02		216 279 844,71

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 (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	205 282 500,00		-17 407 956,00	187 874 544,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	41 001 600,00			41 001 600,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-31 410 625,12			-31 410 625,12
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-65 520,90		3 442 472,88	3 376 951,98
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	2 725 018,46	-3 211,60		2 721 806,86
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	5 416 246,40	-5 416 246,40	4 760 151,87	4 760 151,87
Acomptes sur distribution	-5 419 458,00	5 419 458,00	-4 828 244,40	-4 828 244,40
TOTAL GÉNÉRAL	217 529 760,84		-14 033 575,65	203 496 185,19

Engagements hors bilan

La SCPI est engagée pour la vente en bloc de son patrimoine à hauteur de 170.990.055 € (ensemble du patrimoine hors Lille Hellemmes et ventes déjà réalisées).

Compte de résultat

Au 31 décembre 2022 (en €)

	2022	2021
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	8 019 846,68	8 575 886,40
. Charges facturées	133 035,92	143 255,34
. Produits annexes		
. Reprise de provisions		
TOTAL I : Produits immobiliers	8 152 882,60	8 719 141,74
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	133 035,92	143 255,34
. Impôts et taxes non récupérés	733 640,31	742 466,01
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	334 257,96	306 550,86
. Travaux de gros entretiens		
. Dotation aux provisions pour gros entretien		
. Autres charges immobilières	690 870,49	536 535,78
TOTAL II : Charges immobilières	1 891 804,68	1 728 807,99
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	6 261 077,92	6 990 333,75
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	79 721,12	414,32
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	99 324,83	106 645,84
TOTAL I : Produits d'exploitation	179 045,95	107 060,16
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Commissions de la société de gestion	603 592,63	634 850,33
. Diverses charges d'exploitation	523 648,47	644 972,35
. Dotation provisions pour créances douteuses	311 342,14	218 872,23
. Pertes sur créances irrécouvrables	81 596,55	10 290,35
. Autres charges	162 425,21	179 253,36
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 682 605,00	1 688 238,62
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 503 559,05	-1 581 178,46
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	2 588,08	
TOTAL I : Produits financiers	2 588,08	
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	2 588,08	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	44,92	7 091,11
TOTAL I : Produits exceptionnels	44,92	7 091,11
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	44,92	7 091,11
RESULTAT NET	4 760 151,87	5 416 246,40

NOTE PRÉLIMINAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 25 mai 2022 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire du 28 mai 2022 et a constaté sa dissolution à compter de cette date. Allianz Immovalor, la société de gestion, est le liquidateur pour la durée de la liquidation.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leurs prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne « valeurs bilantielles ».

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. La valeur vénale du patrimoine immobilier retenue qui est inscrite dans la colonne « valeurs estimées », correspond, hors immeuble de Lille Hellemmes aux prix de cession convenus dans l'offre ferme de vente en bloc signée avec le cessionnaire.

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.

Capitaux 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, lorsque 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.

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 PARTIES 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.

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2022		2021	
Valeur nette comptable		185 780 947,17		217 152 508,13
Coût historique	185 448 108,63		216 845 517,59	
Constructions en cours	332 838,54		306 990,54	
Valeur actuelle (selon les expertises)		179 780 055,00		215 902 592,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2021	acquisitions	cessions	31/12/2022
Constructions	216 197 913,08		31 359 508,27	184 838 404,81
Aménagements	647 604,51	-37 900,69		609 703,82
Constructions en cours	306 990,54	25 848,00		332 838,54
TOTAUX	217 152 508,13	-12 052,69	31 359 508,27	185 780 947,17
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2022		2021	
Immobilisations financières		77 616,94		64 025,32
Fonds de Roulement Syndics	77 616,94		64 025,32	
Créances	2022		2021	
Locataires		946 442,59		778 829,26
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-811 195,36		-599 178,05
Autres créances		1 211 974,17		626 329,04
Comptes de gérants extérieurs	149 951,21		555 144,41	
. Comptes de syndic et provisions locataires	1 005 668,48			
. Comptes de sinistres à régulariser				
. Débiteurs et créditeurs divers	22,81			
. Fournisseurs avoirs à recevoir	29 022,51		71 184,63	
. Créances sur cessions d'immobilisations	27 309,16			
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2021	dotations 2022	reprises 2022	31/12/2022
Créances locatives	599 178,05	311 342,14	99 324,83	811 195,36
TOTAUX	599 178,05	311 342,14	99 324,83	811 195,36
Valeurs de Placements et disponibilités	2022		2021	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		20 844 638,09		2 708 315,68
Dettes	2022		2021	
Dépôts de garantie des locataires		612 490,20		746 212,48
Dettes d'exploitation		1 572 455,09		496 750,59
. Fournisseurs à payer	177 295,36		48 225,45	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	79 628,60		79 628,60	
. Fournisseurs factures non parvenues	1 187 807,51		1 085 729,47	
. Comptes de syndic et provisions locataires			-991 508,15	
. Débiteurs et créditeurs divers			337,19	
. Comptes de sinistres à régulariser	127 723,62		274 338,03	
Dettes diverses		2 392 914,12		1 980 570,47
. Associés capital à rembourser	897 608,00			
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	1 133 159,40		1 625 837,00	
. Dividendes à régulariser	362 146,72		354 733,47	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2022		2021	
Charges constatées d'avance	23 621,00		22 465,00	
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2022		2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	185 448 108,63	179 780 055,00	216 845 517,59	215 902 592,00
TOTAL	185 448 108,63	179 780 055,00	216 845 517,59	215 902 592,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations	332 838,54		306 990,54	
TOTAL	332 838,54		306 990,54	
TOTAL GÉNÉRAL	185 780 947,17	179 780 055,00	217 152 508,13	215 902 592,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2022		2021	
Capital		187 874 544,00		205 282 500,00
Prime d'émission		41 001 600,00		41 001 600,00
Prélèvement sur prime d'émission				
. Commissions de souscriptions		-29 407 245,00		-29 407 245,00
. Frais d'acquisition		-1 983 313,42		-1 983 313,42
. Frais de publicité légale		-20 066,70		-20 066,70
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		3 376 951,98		-65 520,90
Acompte sur distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau		2 721 806,86		2 725 018,46
Résultat de l'exercice		4 760 151,87		5 416 246,40
Acompte sur dividendes		-4 828 244,40		-5 419 458,00
	Total	203 496 185,19	Total	217 529 760,84

Annexe

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2022		2021	
Loyers		8 019 846,68		8 575 886,40
Produits ayant leur contrepartie en charges		133 035,92		143 255,34
• Refacturation taxes ordures ménagères	133 035,92		143 255,34	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	8 152 882,60	TOTAL	8 719 141,74
Charges immobilières	2022		2021	
Impôts et taxes non récupérables		733 640,31		742 466,01
Impôts et charges refacturés aux locataires		133 035,92		143 255,34
Travaux entretien des immeubles		334 257,96		306 550,86
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		30 776,72		29 543,46
Charges non récupérables du patrimoine locatif		647 824,97		485 277,12
Honoraires d'expertises		12 268,80		21 715,20
	TOTAL	1 891 804,68	TOTAL	1 728 807,99
Produits d'exploitation de la Société	2022		2021	
Ajustement des comptes		79 721,12		414,32
Reprise des provisions pour créances douteuses		99 324,83		106 645,84
	TOTAL	179 045,95	TOTAL	107 060,16
Charges d'exploitation de la Société	2022		2021	
- Rémunération de la Société de Gestion		603 592,63		634 850,33
- Rémunération des gérants extérieurs		355 373,62		393 484,57
- Frais contentieux		69 246,45		89 853,97
- Honoraires de location + état des lieux		99 028,40		161 633,81
- Provisions pour créances douteuses		311 342,14		218 872,23
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		244 021,76		189 543,71
- Honoraires divers	91 216,83		113 508,21	
- Honoraires des commissaires aux comptes	17 800,56		14 833,80	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	33 396,81		29 817,77	
- Cotisations diverses	3 938,38		4 762,89	
- Frais bancaires	15 728,00		10 498,88	
- Pertes sur créances irrécouvrables	81 596,55		10 290,35	
- Ajustement des comptes	344,63		5 831,81	
	TOTAL	1 682 605,00	TOTAL	1 688 238,62
Produits financiers	2022		2021	
Autres produits financiers		2 588,08		
	TOTAL	2 588,08	TOTAL	
Charges financières	2022		2021	
Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2022		2021	
Produits exceptionnels		44,92		7 091,11
	TOTAL	44,92	TOTAL	7 091,11
Charges exceptionnelles	2022		2021	
Charges exceptionnelles				
	TOTAL		TOTAL	

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2022
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	603 592,63
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cession (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	434 190,44

* Au titre de l'exercice 2022, les commissions de gestion s'élèvent à 958.966,25 € TTC, dont 355.373,62 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 603.592,63 € pour la société de gestion.

Evènements « post clôture »

Néant

Politique de rémunération 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.

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 2022 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2022 (€)	Primes variables perçues en 2022 (au titre de 2021) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	41,9	3 635 432	420 677
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	6,1	935 516	132 179

⁽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 d'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2022. 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'observation à formuler sur ce document.

La SCPI a poursuivi sa stratégie de cession en bloc des actifs au profit de Powerhouse Habitat, en respectant l'engagement de location de neuf ans. Ainsi, au cours de l'exercice 2022, 5 propriétés situées à Boulogne-Billancourt, Marseille (Joliette), Montpellier (Jardin Nostra), Asnières-sur-Seine et Châtillon ont été cédées pour un montant de 36.182.537 € et dégageant une plus-value nette de 11 %.

Nous observons une baisse du résultat net, avec une légère hausse des produits locatifs, du fait de la mise en vente du patrimoine, et une augmentation du coût du contentieux.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un accroissement du coût net des impayés (représente 3,66 % des loyers) contre 1,43 % en 2021.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2022, les 16 mai et 25 novembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 29,40 € par part, contre 33,00 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera minoré à 2.653.714,33 € (soit 16,16 € par part).

Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation est de 1.202,58 €.

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 2022. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2022.

En conclusion, nous vous proposons d'approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Fait à Paris La Défense, le 30 mars 2023
Le Président du Conseil de Surveillance
Patrick KONTZ

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Domivalor 4,

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 Domivalor 4 relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2022, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note préliminaire de l'annexe des comptes annuels concernant la décision de l'assemblée générale mixte du 25 mai 2022 de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire du 28 mai 2022 et conduisant à la dissolution de la société à compter de cette date.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 indiqué dans la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables / I - Informations sur les règles générales d'évaluation », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeurs actuelle, étant précisé que, par suite de la décision de l'assemblée générale mixte du 25 mai 2022 de liquider la société, ces valeurs ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers détenus réalisée par l'expert immobilier indépendant et des prix convenus entre les parties dans le cadre d'une vente en bloc pour les actifs immobiliers sous promesses de vente. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant et vérifier la concordance avec les prix de cession figurant dans l'offre ferme signée et les promesses de ventes attachées.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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.

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. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de la 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs dans 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.

Paris, le 16 mai 2023
Le commissaire aux comptes,
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité
Représentée par
Pascal Cossé

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Domivalor 4,

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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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.

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Etant rappelé que l'assemblée générale mixte du 25 mai 2022 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire du 28 mai 2022 et constaté sa dissolution à compter de ce jour.

Conformément aux statuts, la société de gestion est le liquidateur et l'assemblée du 25 mai 2022 a fixé sa rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts :

- 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.

A ce titre, la charge de l'exercice 2022 s'élève à 958 966,25 € TTC, dont 355 373,62 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 603 592,63 € pour la société de gestion.

- Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra :

- 1 % HT du produit de la vente en bloc au profit de la société Powerhouse Habitat au lieu des 2 % HT prévus dans les statuts ;
- 2 % HT du produit des autres ventes.

A ce titre, cette commission, comptabilisée en minoration des plus ou moins-values réalisées inscrites au passif du bilan, s'est élevée en 2022 à 434 190,44 €.

Paris, le 16 mai 2023
Le commissaire aux comptes,
Société Fiduciaire Paul Brunier – Audit & Comptabilité
Représentée par
Pascal Cossé

Résolutions présentées à l'assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 4.760.151,87 €.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes 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 décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	4.760.151,87 € soit 28,99 € par part
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2.721.806,86 € soit 16,57 € par part
---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

Donne un résultat distribuable de	7.481.958,73 € soit 45,56 € par part
-----------------------------------	--------------------------------------------

Qui sera affecté comme suit :

● A titre de dividendes (correspondant aux comptes déjà versés) à concurrence de	4.828.244,40 € soit 29,40 € par part
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

● Au titre du report à nouveau à concurrence de	2.653.714,33 € soit 16,16 € par part
-------------------------------------------------	--------------------------------------------

	7.481.958,73 € soit 45,56 € par part
--	--------------------------------------------

Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.239,12 € par part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.202,58 € par part.

Sixième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2022, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.452,51 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par le liquidateur sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 50 €, et

- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :

* fixer le montant de la réduction de capital

* procéder au versement des fonds au profit des Associés

* accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital

* modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Neuvième 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.

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 :

$$PA + \sum R (1+TRI) PV (1+TRI) t$$

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5). »



1, rue d'Hozier - 36, rue Fauchier - Marseille
Domivalor 4



Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 85 63 65 55
www.immovalor.fr

