



Boulevard Leclerc - 94340 Joinville-le-Pont

Domivalor 4

SCPI de logement
Dispositif fiscal Scellier

Rapport annuel 2024
En liquidation amiable depuis le 28 mai 2022

Sommaire rapport annuel 2024

05	Organes de gestion et de contrôle
07	Rapport du liquidateur
24	Comptes
28	Annexe
34	Rapport du Conseil de surveillance
35	Rapports du Commissaire aux comptes
38	Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Organes de gestion et de contrôle

Liquidateur

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
- **Florian DUSSERT**
Directeur Général Adjoint
- **Kévin GSELL**
Directeur Général Adjoint
- **Nathalie HASSID**
Directrice Générale Adjointe

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 PUPIER
Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux comptes

Titulaire :

Société Fiduciaire Paul Brunier Audit et Comptabilité
31, rue Henri Rochefort
75017 Paris

Expert immobilier

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

Rapport du liquidateur

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale mixte, conformément à l'article 22 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation. Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes.

Préambule

Dans la continuité de l'année 2023, le marché immobilier résidentiel a subi un véritable ralentissement de l'activité en 2024, dans un contexte marqué par le resserrement des conditions d'accès au financement et la hausse des crédits immobiliers.

Toutefois, la fin d'année 2024 a vu les volumes de transactions de logements se stabiliser, après avoir atteint des niveaux historiques durant la crise, permettant d'entrevoir des premiers signes de reprise de l'activité.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Face au durcissement des conditions de financement et la hausse des taux d'intérêt qui ont commencé depuis 2022, le marché du logement ancien continue son ralentissement, malgré des premiers signes d'optimisme quant à sa reprise.

En 2024, le nombre de transactions de logements anciens est en net recul : au 3ème trimestre, on estime à près de 780 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte), soit une baisse de - 18 % par rapport à la même période l'année précédente. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024.

Toutefois, le volume de transactions se stabilise ces derniers mois, aidé par l'assouplissement du contexte économique ainsi que par les conditions de financement plus favorables, permettant ainsi d'envisager la reprise du marché.

En effet, le ralentissement de l'activité s'est accompagné de la baisse significative des prix de vente en France (- 5 % au 2^{ème} trimestre 2024). Toutefois, les nouvelles conditions de financement, conséquence des baisses de taux opérées par la Banque centrale européenne, ont permis d'amorcer la baisse progressive des prix des logements anciens en France (- 2,6 % en novembre 2024).

En province, la tendance est similaire : le prix des logements anciens baisse de - 1,9 % en novembre 2024 contre 4,3 % au premier semestre de la même année. En Ile-de-France, la stabilisation des valeurs s'opère également, avec une baisse de - 3,9 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année. La correction puis la stabilisation des prix ainsi que la baisse des taux de crédits sont des éléments positifs permettant d'envisager la reprise du marché du logement ancien en 2025.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

L'assouplissement des conditions de financement accompagné par le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ont permis de ralentir la baisse des volumes de transactions de logements, jusqu'à la stabiliser. Dans ce nouveau paradigme, les perspectives de reprise du marché immobilier résidentiel sont davantage positives, malgré une adéquation vendeur et acquéreur qui peine toujours à se faire.

Sources : *Notaires de France, INSEE, Jones Lang LaSalle*

Pour la SCPI Domivalor 4, les tendances les plus marquantes de 2024 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine avec les propriétés situées à Bruges, Issy-les-Moulineaux (9-11 passeur de Boulogne), Issy-les-Moulineaux (Ovelys), Lyon, Montpellier (Laïcité), Montpellier (Villa Olympe), Nantes, Strasbourg, Toulouse, Vélizy-Villacoublay et Voisins-le-Bretonneux ainsi que 4 logements à Marseille (Parc de Manon), 3 à Joinville-le-Pont et 1 à Antibes.
- Forte baisse du taux d'occupation financier : 89,23 % en 2024 contre 93,19 % en 2023.
- Un dividende annuel de 17,70 € par part en 2024 contre 22,20 € en 2023.

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	94 265 724 €
Nombre de parts	164 226
Valeur nominale de la part	574 €
Nombre d'associés	5 021

Évolution du capital

Date d'immatriculation	29 mai 2009
Capital initial	762 500 €
Nominal 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 (€)*
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		
2023	156 014 700		164 226	4 956		
2024	94 265 724		164 226	5 021		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

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'était engagée à signer des promesses de vente sur 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. Le prix de vente en bloc convenu était 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€.

Concernant l'immeuble situé à Lille Hellemmes, la demande 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 a fait l'objet d'un refus.

La vente de l'immeuble de Marseille, sis 7 Rue de la Crédençe, initialement prévue au 1er trimestre 2025, n'a pas été actée. Cet immeuble est donc de nouveau à l'arbitrage.

S'agissant des quatre immeubles suivants :

- Antibes, sis 40 2ème avenue,
 - Bayonne sis 33 allée du docteur Robert Lafon,
 - Joinville-le-Pont sis 31-33 boulevard du Maréchal Leclerc,
 - Issy-les-Moulineaux sis 13-15-19-21 rue du passeur de Boulogne,
- les promesses de vente n'avaient pas été signées (seulement des engagements de vendre) afin de respecter les calendriers juridiques et fiscaux. Compte tenu des évolutions de marché, la société de gestion a décidé de vendre ces actifs à la découpe.

Le prix de vente des lots restant à vendre est supérieur de 5,35 % par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2024 en intégrant :

- La valeur d'expertise au 31 décembre 2024 pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Issy-les-Moulineaux, Joinville-le-Pont et Marseille (Comtesse)
- Les prix indiqués dans les promesses de vente pour les autres immeubles.

La cession des actifs s'est poursuivie en 2024. Ainsi, 328 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 81 481 564 €, dégagant une plus-value nette après impôt de 410 653,82 € et une plus-value depuis la mise en liquidation de 403 882,70 €.

Depuis le début de la liquidation, sur les 936 appartements acquis, 656 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 153 191 047 € avec une plus-value brute de 2,4 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette quasi nulle (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Etat des cessions et des plus ou moins-values depuis le début de la liquidation

Immeubles	Total	Vendus	Plus ou moins values-brutes	Plus ou moins-values nettes
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%
28/34 av. de la Division Leclerc 92290 CHATENAY-MALABRY	18	18	21,2%	19,5%
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX	26	26	-6,6%	-7,8%
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	39	39	-2,2%	-3,4%
535 rue Clémenceau 59120 LOOS-LEZ-LILLE	24	24	-23,3%	-24,2%
22/24 allée du Puits 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29	29	34,1%	29,4%
93 av. du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	44	44	-7,3%	-8,4%
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	40	0		
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	22	22	-19,3%	-20,3%
73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMMES	61	0		
7 rue de la Crédence 13012 MARSEILLE	37	0		
52 av. Perié 33520 BRUGES	30	30	-15,9%	-16,9%
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	50	1	-11,7%	-13,8%
55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU	26	26	-17,1%	-18,1%
41 rue des Tournelles 74100 VILLE-LA-GRAND	25	25	-7,8%	-8,9%
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE-LE-PONT	28	3	28,3%	25,2%
Av. des Près d' Arènes 34000 MONTPELLIER	25	25	-11,2%	-12,4%
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	23	23	-19,6%	-20,5%
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	16	0		
37 av. Louis Breguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	62	62	-3,2%	-4,3%
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	38	38	2,0%	0,6%
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	38	0		
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	20	20	0,6%	-0,7%
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	47	47	-13,3%	-14,3%
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30	30	23,3%	21,8%
16-18 rue des voirons 74100 VILLE-LA-GRAND	22	22	-10,8%	-11,9%
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	17	17	-1,9%	-3,4%
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	18	4	-4,9%	-7,1%
TOTAL	936	656	2,4%	0,3%

Plus ou moins-values réalisées en 2024 :

Immeubles	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins-values nettes
Antibes		
2 ^{ème} semestre	-11,7%	-13,8%
Bruges		
2 ^{ème} semestre	-15,9%	-16,9%
Issy-les-Moulineaux (Ovelys)		
1 ^{er} semestre	34,1%	29,4%
Issy-les-Moulineaux (Passeur de Boulogne)		
1 ^{er} semestre	23,2%	19,7%
2 ^{ème} semestre	23,3%	21,9%
Joinville-le-Pont		
1 ^{er} semestre	22,0%	19,1%
2 ^{ème} semestre	32,4%	29,3%
Lyon		
2 ^{ème} semestre	0,6%	-0,7%
Marseille (Parc de Manon)		
2 ^{ème} semestre	-4,9%	-7,1%
Montpellier (Laïcité)		
2 ^{ème} semestre	-11,2%	-12,4%
Montpellier (Villa Olympe)		
2 ^{ème} semestre	-1,9%	-3,4%
Nantes		
1 ^{er} semestre	8,0%	5,4%
2 ^{ème} semestre	1,4%	0,1%
Strasbourg		
1 ^{er} semestre	-19,6%	-20,5%
Toulouse		
1 ^{er} semestre	-19,3%	-20,3%
Vélizy-Villacoublay		
1 ^{er} semestre	-3,2%	-4,3%
Voisins-le-Bretonneux		
1 ^{er} semestre	-6,1%	-7,2%
TOTAL	2,2%	0,5%

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2023 et 2024

Expertise

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, BPCE Expertises Immobilières, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2024. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 55 150 000 €.

Comparée à l'expertise du 31 décembre 2023 et à périmètre constant, la valeur d'expertise diminue de 0,09 % avec une variation à la baisse de 1,96 % pour la région parisienne et à la hausse de 0,36 % pour la province.

Toutefois, la valeur vénale retenue pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2024 correspond aux prix des promesses de vente signées avec Powerhouse pour 14,9 M€ (hors immeubles vendus) et des valeurs d'expertise pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux et Marseille Joliette. Cette valeur vénale s'établit à 58 099 958 €, en hausse de 5,35 % par rapport à la valeur d'expertise 2024 (+ 10,07 % pour la région parisienne et 1,57 % pour la province).

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

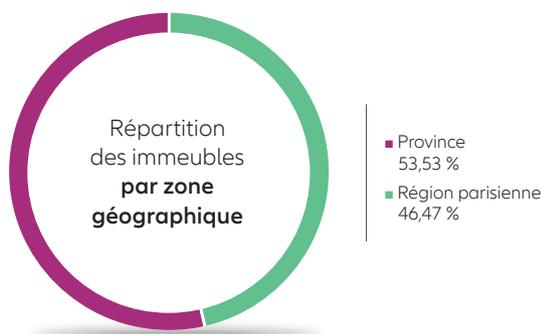
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/cession	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2024 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur vénale retenue (*)
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	28/10/2009	15/03/2010	Habitation 2 appart.	125	389 000							
	31/12/2021		-2 appart.	-125	-389 000							
37 avenue Louis Breguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/2011	02/12/2013	Habitation 62 appart.	3 585	15 516 559	6 014						
	27/06/2024		-62 appart.	-3 585	-15 516 559	-6 014						
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/2010	12/04/2012	Habitation 26 appart.	1 369	6 100 732							
	13/11/2023		-2 appart.	-78	-386 876							
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	15/10/2010	11/12/2012	Habitation 39 appart.	2 054	7 614 394							
	30/03/2023		-39 appart.	-2 054	-7 614 394							
25 allée R. Doisneau 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	08/12/2009	20/12/2011	Habitation 19 appart.	1 141	6 648 285	21 375		116 599				
	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 29 appart.	1 679	8 942 000			122 721				
	27/06/2024		-29 appart.	-1 679	-8 942 000							
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	30/05/2013	Habitation 30 appart.	1 809	12 039 564			5 700				
	28/11/2024		-30 appart.	-1 809	-12 039 564							
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	04/10/2011	20/09/2013	Habitation 16 appart.	1 100	7 409 457		7 409 457					
28/34 avenue de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY	01/04/2010	29/06/2012	Habitation 18 appart.	1 011	4 284 198			52 043				
	30/11/2023		-18 appart.	-1 011	-4 284 198							
12 allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire 92320 CHATILLON	21/12/2009	01/12/2011	Habitation 29 appart.	1 845	7 662 210	5 424						
	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 17 appart.	975	4 681 440	6 602		80 100				
	29/11/2022		-17 appart.	-975	-4 681 440	-6 602						
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	21/11/2011	18/07/2013	Habitation 38 appart.	1 939	11 242 720		11 242 720	153 795				
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/2011	06/09/2013	Habitation 28 appart.	1 656	8 136 492		7 418 667	138 126	920 911			
	18/10/2024		-3 appart.	-146	-717 824							
REGION PARISIENNE			351 appart.	4 549	26 070 844		26 070 844	669 084	48 169 701	66 600 000	24 530 000	27 000 000

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition/cession	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 2024 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur vénale retenue (*)
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	15/06/2011	16/04/2013	Habitation 50 appart.	2 435	11 088 935	225 279	11 034 873		246 774			
	18/12/2024		-1 appart.	-61	-279 341							
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE	15/12/2009	01/04/2011	Habitation 14 appart.	878	3 293 000	4 500		45 603				
		28/07/2022	-14 appart.	-878	-3 293 000	-4 500						
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation 18 appart.	1 217	4 376 905		3 514 973	60 298	820 042			
	27/12/2024		-4 appart.	-240	-861 932							
7 rue de la Crédenca 13012 MARSEILLE	28/12/2010	29/11/2012	Habitation 37 appart.	1 966	7 186 133	130 985	7 317 118	122 279				
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	07/04/2011	25/10/2012	Habitation 22 appart.	1 394	4 478 220	7 650			3 620 751			
	28/03/2024		-22 appart.	-1 394	-4 478 220	-7 650						
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	14/12/2011	01/07/2013	Habitation 47 appart.	2 611	8 295 402			141 038				
	28/09/2023		-47 appart.	-2 611	-8 295 402							
52 avenue Perié 33520 BRUGES	02/02/2011	30/08/2012	Habitation 30 appart.	1 909	5 858 019	59 800			4 977 812			
	28/11/2024		-30 appart.	-1 909	-5 858 019	-59 800						
93 avenue du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	25/11/2010	07/08/2012	Habitation 44 appart.	2 310	7 918 356			155 105				
	24/05/2011				1 156 218							
Avenue des Près d' Arènes 34000 MONTPELLIER	28/07/2011	06/05/2013	Habitation 25 appart.	1 554	5 649 008	27 086	1 732	96 528	5 040 000			
	28/11/2024		-25 appart.	-1 554	-5 647 277	-27 086						
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation 17 appart.	906	3 609 349			61 966	3 540 002			
	28/11/2024		-17 appart.	-906	-3 609 349							
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	19/10/2011	24/04/2013	Habitation 38 appart.	1 961	7 153 600			123 263	7 300 000			
	30/09/2024		-38 appart.	-1 961	-7 153 600							
535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/2010	21/12/2011	Habitation 24 appart.	1 424	3 948 000	2 009		68 280				
	30/03/2023		-24 appart.	-1 424	-3 948 000	-2 009						
73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMES	23/12/2010	16/07/2019	Habitation 61 appart.	3 063	11 881 736	4 906	11 886 642	160 629				
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	26/11/2010	05/09/2012	Habitation 40 appart.	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					
	12/10/2011				60 000							
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	22/07/2011	08/04/2013	Habitation 23 appart.	1 501	4 236 452	57 500			4 429 642			
	01/06/2012				1 213 548							
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	27/06/2024		-23 appart.	-1 501	-5 450 000	-57 500						
	29/11/2011	10/12/2013	Habitation 20 appart.	807	3 316 160	1 890		45 962	3 336 840			
55 rue Paul Bert 69275 DECINES- CHARPIEU	27/12/2024		-20 appart.	-807	-3 316 160	-1 890						
	28/06/2011	13/06/2013	Habitation 26 appart.	1 604	4 386 164			75 137				
41 rue des Tournelles 74100 VILLE LA GRAND	28/06/2023		-26 appart.	-1 604	-4 386 164							
	28/04/2011	23/09/2013	Habitation 25 appart.	1 365	4 573 192	5 855		78 284				
16-18 rue des voirons 74100 VILLE LA GRAND	02/10/2023		-25 appart.	-1 365	-4 573 192	-5 855						
	29/03/2012	23/09/2013	Habitation 22 appart.	1 315	4 646 700			79 637				
	28/09/2023		-22 appart.	-1 315	-4 646 700							
PROVINCE			583 appart.	10 901	41 394 168	441 900	41 836 068	1 314 008	33 311 863	63 110 000	30 620 000	31 099 958
TOTAL GENERAL			934 appart.	15 450	67 465 012	441 900	67 906 912	1 983 092	81 481 564	129 710 000	55 150 000	58 099 958

(*) valeur vénale retenue 2024 : prix de vente correspondant au prix des promesses de vente signées avec Powerhouse pour 14,9 M€ (hors immeubles vendus) et des valeurs d'expertise pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Issy-les-Moulineaux, Joinville-le-Pont et Marseille (Joliette).

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière et la cession du patrimoine s'est poursuivie avec les propriétés situées à Bruges, Issy-les-Moulineaux (Ovelys), Issy-les-Moulineaux (Passeur de Boulogne), Lyon, Montpellier (Laïcité), Montpellier (Villa Olympe), Nantes, Strasbourg, Toulouse, Vélizy-Villacoublay, Voisins-le-Bretonneux, 1 appartement à Antibes, 3 appartements à Joinville-le-Pont et 4 appartements à Marseille (Parc de Manon).

Le taux d'occupation financier est en forte baisse : il est passé de 93,19 % en 2023 à 89,23 % en 2024. D'un niveau de 93,99 % au dernier trimestre 2023, il est passé au premier trimestre 2024 à 92,45 %, puis à continuer à décroître avec 90,55 % au deuxième trimestre, 86,37 % au troisième trimestre, pour atterrir à 85,20 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2024, sur les 280 appartements détenus, la SCPI a enregistré 57 départs et 23 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 8,21 % à comparer à un taux de 16,94 % en 2023.

Ce taux moyen est dépassé à Hellemmes (13 relocations sur 61 appartements) et à Colombes (7 relocations sur 38 appartements).

45 appartements (2 346,54 m²) étaient vacants au 31 décembre 2024 : 16 à Antibes, 9 à Bayonne, 7 à Marseille (Saint-Julien), 5 à Joinville-le-Pont, 4 à Hellemmes, 2 à Issy-les-Moulineaux (13-15-19-21 rue du passeur de Boulogne) et 1 à Marseille (Parc de Manon) et à Colombes.

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 4 544 920,45 €, sont en baisse (- 33,55 %) par rapport à 2023 (6 839 201,75 €) avec la vente du patrimoine.

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 39,44 % et s'élèvent à 1 434 785,80 € en 2024 (2 369 011,23 € en 2023).

Ceci résulte à la fois de :

- La diminution des impôts et taxes qui s'élève à 516 370,85 € dont 80 870,03 € récupérés auprès des locataires (contre 777 510,55 € en 2023 dont 133 633,99 € récupérés).
- La baisse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 312 930,74 € (823 261,91 € en 2023).
- La baisse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 605 484,21 € (768 238,77 € en 2023), dont des régularisations sur reddition de charges des années antérieures pour 58 938,53 € en 2024 (188 802,38 € en 2023).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2023, 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 3 110 134,65 € contre 4 470 190,52 € en 2023, en baisse de 30,43 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 193 924,47 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

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 2024, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 166 441,37 € (271 554,48 € en 2023),
- des passages en pertes de créances pour 120 019,19 € (121 683,76 € en 2023).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 187 153,00 €, le coût net des impayés s'établit à 99 307,56 € équivalent à 2,22 % des loyers (143 785,91€ en 2023 soit 2,14 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2024 est de 812 585,88 € (833 297,51 € en 2023).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de 21,38 %, passant de 1 500 245,78 € en 2023 à 1 179 549,16 € en 2024. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (593 691,28 €), les frais de relocation et état des lieux (34 368,88 €), des honoraires divers liés aux différents diagnostics pour la vente du patrimoine (278 423,99 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (30 031,60 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (60 075,73 €), les frais de contentieux (45 599,63 €), des frais bancaires (115,60 €) et des cotisations diverses (3 168,37 €).

La perte d'exploitation résultante (- 1 152 066,06 €) diminue de - 10,43 % par rapport à 2023 (- 1 286 229,50 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 625 365,47 € (479 085,38 € en 2023) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale mixte des associés en date du 28 juin 2024 ; 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 149 609 886,00 € et les associés ont perçu des acomptes pour 911 € par part (y compris la réduction de captal du 31/01/2025) :

Dates	€ par part
31/07/2022	106,00
31/01/2023	104,00
31/07/2023	90,00
15/01/2024	124,00
31/07/2024	252,00
31/01/2025	235,00
TOTAL	911,00

Résultat net 2024

Le résultat de votre SCPI s'établit à 2 583 434,06 € au 31 décembre 2024 contre 3 663 046,40 € en 2023, soit une diminution de - 29,47 %, s'expliquant principalement par la vente du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2 583 434,06 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2 670 943,53 €
Donne un résultat distribuable de	5 254 377,59 €
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	2 906 800,20 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	2 347 577,39 €
	<u>5 254 377,59 €</u>

Des acomptes sur dividende pour un total de 17,70 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2024. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une baisse de 20,27 % par rapport à 2023.

Perspectives 2025

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 2025 sera le suivi des dernières ventes en bloc du patrimoine (Colombes et Marseille – Parc de Manon) à la société Powerhouse Habitat et les ventes à la découpe pour les propriétés situées à Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux Bords de Seine et Marseille Joliette, avec le versement d'acomptes sur réduction de capital. Un acompte sur réduction de capital a été distribué pour 235,00 € par part le 31 janvier 2025.

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 septuiesimes 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

	2024		2023	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	67 906 912	413,50	147 650 553	899,07
Valeur nette des autres actifs	38 701 247	235,66	20 623 292	125,58
Valeur comptable	106 608 159	649,16	168 273 845	1 024,65
Valeur vénale hors droits hors taxes	58 099 958	353,78	140 160 517	853,46
Valeur nette des autres actifs	38 701 247	235,66	20 623 292	125,58
Valeur de réalisation⁽²⁾	96 801 205	589,44	160 783 809	979,04
Droit : 6,90 %	4 008 897	24,41	9 671 076	58,89
Commission de souscription (taux : 9,96 % TTC)	13 746 832	83,71	23 243 848	141,54
Valeur de reconstitution⁽³⁾	114 556 934	697,56	193 698 732	1 179,46

⁽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 2024. Au 31 décembre 2024, la valeur vénale retenue est le prix de vente des promesses signées à l'exclusion des immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux et Marseille Joliette pour lesquels la valeur d'expertise au 31 décembre 2024 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 2024.

A noter que les associés ont perçu des acomptes de réduction de capital pour 376 € par part qui explique l'essentiel de la 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, au 1er janvier 2024 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 de l'IFI au titre du 1er janvier 2025 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
60,02 %	589,44	353,78

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 et du marché des retraits

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)
2020	1 167	0,71	37	NS	51 318,00
2021	545	0,33	124	NS	30 197,00
2022	476	0,29	0	NS	28 487,00
2023					
2024					

Depuis fin 2022, le marché secondaire est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 309,87	1 319,48	1 316,96	1 202,58	979,04	589,44
Dividende versé au titre de l'année (en €)	35,10	33,00	29,40	22,20	17,70	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	2,34	2,20	1,96	1,48	1,18	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	16,93	16,59	16,57	16,16	16,26	

⁽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 31/12/2023	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	156 014 700	-61 748 976	94 265 724
Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)	-2 774	406 657	403 883
+ Divers (report à nouveau après distribution)	2 653 714	17 229	2 670 944
- Commission de souscription	-29 407 245		-29 407 245
- Achats / ventes d'immeubles	-147 048 713	79 583 701	-67 465 012
- Travaux immobilisés	-601 840	159 940	-441 900
- Frais d'acquisition	-1 983 313		-1 983 313
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-20 067		-20 067
= sommes restant à investir	20 606 062	18 418 551	39 024 613

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	Montant	% du total des revenus								
Revenus										
Recettes locatives brutes	51,82	98,28%	52,22	98,35%	48,83	99,05%	40,83	90,36%	27,18	87,51%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					-0,02	-0,03%	2,92	6,46%	3,81	12,26%
Produits divers	0,91	1,72%	0,87	1,65%	0,49	0,98%	1,44	3,19%	0,07	0,24%
TOTAL revenus	52,73	100,00%	53,09	100,00%	49,30	100,00%	45,19	100,00%	31,06	100,00%
Charges ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	3,81	7,23%	3,87	7,28%	3,68	7,45%	2,55	5,65%	2,26	7,26%
Autres frais de gestion	4,27	8,10%	5,08	9,57%	4,67	9,48%	6,58	14,56%	4,93	15,86%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,03	1,95%	1,87	3,52%	2,04	4,13%	5,01	11,09%	1,91	6,13%
Charges locatives non récupérées	8,60	16,31%	8,66	16,31%	8,67	17,59%	8,60	19,03%	6,37	20,51%
Sous-total charges externes	17,71	33,59%	19,47	36,68%	19,06	38,66%	22,75	50,34%	15,46	49,76%
Charges exceptionnelles										
Produits exceptionnels										
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,26	0,48%	0,68	1,29%	1,29	2,62%	0,13	0,30%	-0,13	-0,41%
Sous-total charges internes	0,26	0,49%	0,64	1,21%	1,29	2,62%	0,13	0,30%	-0,13	-0,41%
TOTAL charges	17,97	34,08%	20,11	37,88%	20,35	41,27%	22,88	50,64%	15,33	49,36%
Résultat courant	34,76	65,92%	32,98	62,12%	28,95	58,73%	22,30	49,36%	15,73	50,64%
Variation report à nouveau	-0,34	-0,65%	-0,02	-0,04%	-0,45	-0,90%	0,10	0,23%	-1,97	-6,34%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	59,63%	22,20	49,13%	17,70	56,98%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	59,63%	21,56	47,71%	16,56	53,31%

⁽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 opérationnellement 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 2024 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

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.

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 2024 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2024 (€)	Primes variables perçues en 2024 (au titre de 2023) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	48,0	3 751 183	441 981
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,8	984 085	182 127

⁽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.

État du
patrimoine

Tableau d'analyse de la
variation des capitaux propres

Compte de
résultat et annexe

Comptes annuels

au 31 décembre 2024 (en €)

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 disponibilité, 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 2024 (en €)

	2024		2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	67 906 912,04	58 099 958,00	147 650 552,90	140 160 517,00
• 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	67 906 912,04	58 099 958,00	147 650 552,90	140 160 517,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	16 698,37	16 698,37	40 943,43	40 943,43
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	1 005 136,83	1 005 136,83	842 365,03	842 365,03
• Autres créances	1 174 493,44	1 174 493,44	1 217 342,84	1 217 342,84
• Provisions pour dépréciation des créances	-812 585,88	-812 585,88	-833 297,51	-833 297,51
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	41 585 647,83	41 585 647,83	24 850 513,77	24 850 513,77
TOTAL	42 969 390,59	42 969 390,59	26 117 867,56	26 117 867,56
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-197 818,20	-197 818,20	-478 471,75	-478 471,75
• Dettes d'exploitation	-783 239,96	-783 239,96	-1 382 720,19	-1 382 720,19
• Dettes diverses	-3 287 085,50	-3 287 085,50	-3 633 383,98	-3 633 383,98
TOTAL	-4 268 143,66	-4 268 143,66	-5 494 575,92	-5 494 575,92
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	106 608 158,97		168 273 844,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		96 801 204,93		160 783 808,64

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2024 (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	156 014 700,00		-61 748 976,00	94 265 724,00
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	-2 773,87		406 656,57	403 882,70
Réserves				
Report a nouveau	2 653 714,33	17 229,20		2 670 943,53
Résultat de l'exercice	3 663 046,40	-3 663 046,40	2 583 434,06	2 583 434,06
Acomptes sur distribution	-3 645 817,20	3 645 817,20	-2 906 800,20	-2 906 800,20
TOTAL GÉNÉRAL	168 273 844,54	0,00	-61 665 685,57	106 608 158,97

Engagement hors-bilan

La SCPI est engagée par promesses de vente pour la vente en bloc de son patrimoine à hauteur de 14 899 956 € (ensemble du patrimoine hors Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux Bords de de Seine, Marseille Joliette et ventes déjà réalisées).

Compte de résultat

au 31 décembre 2024 (en €)

	2024	2023
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	4 464 050,42	6 705 567,76
. Charges facturées	80 870,03	133 633,99
. Produits annexes		
. Reprise de provisions		
TOTAL I : Produits immobiliers	4 544 920,45	6 839 201,75
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	80 870,03	133 985,61
. Impôts et taxes non récupérés	435 500,82	643 524,94
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	312 930,74	823 261,91
. Travaux de gros entretiens		
. Dotation aux provisions pour gros entretien		
. Autres charges immobilières	605 484,21	768 238,77
TOTAL II : Charges immobilières	1 434 785,80	2 369 011,23
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	3 110 134,65	4 470 190,52
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	6 771,47	236 118,43
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	187 153,00	249 452,33
TOTAL I : Produits d'exploitation	193 924,47	485 570,76
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Commissions de la société de gestion	370 589,94	419 417,17
. Diverses charges d'exploitation	303 069,85	578 556,70
. Dotation provisions pour créances douteuses	166 441,37	271 554,48
. Pertes sur créances irrécouvrables	120 019,19	121 683,76
. Autres charges	385 870,18	380 588,15
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 345 990,53	1 771 800,26
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 152 066,06	-1 286 229,50
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	625 365,47	479 085,38
TOTAL I : Produits financiers	625 365,47	479 085,38
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	625 365,47	479 085,38
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
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	2 583 434,06	3 663 046,40

Annexe

NOTE PRELIMINAIRE

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.

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.

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.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2024		2023	
Valeur nette comptable		67 906 912,04		147 650 552,90
Coût historique	67 906 912,04		147 650 552,90	
Constructions en cours				
Valeur actuelle estimée		58 099 958,00		140 160 517,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2023	acquisitions	cessions	31/12/2024
Constructions	147 048 713,25		79 583 701,36	67 465 011,89
Aménagements	601 839,65		159 939,50	441 900,15
Constructions en cours				
TOTAUX	147 650 552,90		79 743 640,86	67 906 912,04
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2024		2023	
Immobilisations financières		16 698,37		40 943,43
Fonds de Roulement Syndics	16 698,37		40 943,43	
Créances	2024		2023	
Locataires		1 005 136,83		842 365,03
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-812 585,88		-833 297,51
Autres créances		1 174 493,44		1 217 342,84
Comptes de gérants extérieurs	104 887,77		159 248,33	
. Comptes de syndic et provisions locataires	987 343,12		1 029 072,00	
. Comptes de sinistres à régulariser	4 260,00			
. Débiteurs et créditeurs divers				
. Fournisseurs avoirs à recevoir	44 233,59		29 022,51	
. Créances sur cessions d'immobilisations	33 768,96			
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2023	dotations 2024	reprises 2024	31/12/2024
Créances locatives	833 297,51	166 441,37	187 153,00	812 585,88
TOTAUX	833 297,51	166 441,37	187 153,00	812 585,88
Valeurs de placements et disponibilités	2024		2023	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		41 585 647,83		24 850 513,77
Dettes	2024		2023	
Dépôts de garantie des locataires		197 818,20		478 471,75
Dettes d'exploitation		783 239,96		1 382 720,19
. Fournisseurs à payer			111 056,61	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	33 161,60		33 161,60	
. Fournisseurs factures non parvenues	634 605,71		1 233 014,45	
. Comptes locataires créditeurs	115 472,65			
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs				
. Débiteurs et créditeurs divers créditeurs				
. Comptes de sinistres à régulariser créditeurs			5 487,53	
Dettes diverses		3 287 085,50		3 633 383,98
. Dettes sur cessions d'immobilisations			362,63	
. Associés capital à rembourser	2 644 518,00		1 684 943,00	
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	246 339,00		1 576 569,60	
. Dividendes à régulariser	396 228,50		371 508,75	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2024		2023	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2024		2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
. Habitations	67 906 912,04	58 099 958,00	147 650 552,90	140 160 517,00
TOTAL	67 906 912,04	58 099 958,00	147 650 552,90	140 160 517,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
. Habitations				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	67 906 912,04	58 099 958,00	147 650 552,90	140 160 517,00

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

Variation des Capitaux propres	2024	2023
Capital	94 265 724,00	156 014 700,00
Prime d'émission	41 001 600,00	41 001 600,00
Prélèvement sur prime d'émission		-2 141 260,65
. 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	403 882,70	-2 773,87
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	2 670 943,53	2 653 714,33
Résultat de l'exercice	2 583 434,06	3 663 046,40
Acompte sur dividendes	-2 906 800,20	-3 645 817,20
TOTAUX	106 608 158,97	168 273 844,54

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2024		2023	
Loyers		4 464 050,42		6 705 567,76
Produits ayant leur contrepartie en charges		75 607,77		133 282,37
. Refacturation taxes ordures ménagères	75 607,77		133 282,37	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	4 539 658,19	TOTAL	6 838 850,13
Charges immobilières	2024		2023	
Impôts et taxes non récupérables		435 500,82		643 524,94
Impôts et charges refacturés aux locataires		80 870,03		133 985,61
Travaux entretien des immeubles		312 930,74		823 261,91
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		24 228,79		43 909,70
Charges non récupérables du patrimoine locatif		576 359,42		702 585,07
Honoraires d'expertises		4 896,00		21 744,00
	TOTAL	1 434 785,80	TOTAL	2 369 011,23
Produits d'exploitation de la société	2024		2023	
Ajustement des comptes		6 771,47		236 118,43
Reprise des provisions pour créances douteuses		187 153,00		249 452,33
	TOTAL	193 924,47	TOTAL	485 570,76
Charges d'exploitation de la société	2024		2023	
- Rémunération de la Société de Gestion		370 589,94		419 417,17
- Rémunération des gérants extérieurs		223 101,34		412 503,73
- Frais contentieux		45 599,63		112 959,05
- Honoraires de location + état des lieux		34 368,88		53 093,92
- Provisions pour créances douteuses		166 441,37		271 554,48
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		505 889,37		502 271,91
- Honoraires divers	278 423,99		296 885,62	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	30 031,60		19 296,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	60 075,73		35 798,46	
- Cotisations diverses	3 168,37		3 648,46	
- Frais bancaires	115,60		485,00	
- Pertes sur créances irrécouvrables	120 019,19		121 683,76	
- Ajustement des comptes	14 054,89		24 474,61	
	TOTAL	1 345 990,53	TOTAL	1 771 800,26
Produits financiers	2024		2023	
- Autres produits financiers		625 365,47		479 085,38
	TOTAL	625 365,47	TOTAL	479 085,38
Charges financières	2024		2023	
- Autres charges financières				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Produits exceptionnels	2024		2023	
- Produits exceptionnels				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2024		2023	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Annexe

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2024
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	370 589,94
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	1 077 040,98

* Au titre de l'exercice 2024, les commissions de gestion s'élèvent à 593 691,28 € TTC, dont 223 101,34 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 370 589,94 € pour la société de gestion.

Evènements « post clôture »

Le 31 janvier 2025, la SCPI a versé un acompte de réduction de capital pour un montant de 38 593 110 € soit 235 € par part.

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 annexe au 31 décembre 2024. 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 2024, 11 propriétés situées à Bruges, Issy-les-Moulineaux (9-11 passeur de Boulogne), Issy-les-Moulineaux (Ovelys), Lyon, Montpellier (Laïcité), Montpellier (Villa Olympe), Nantes, Strasbourg, Toulouse, Vélizy-Villacoublay et Voisins-le-Bretonneux ainsi que 4 logements à Marseille (Parc de Manon), 3 à Joinville-le-Pont et 1 à Antibes ont été cédées pour un montant de 81 481 654 € et dégageant une plus-value nette de 0,3 %.

Nous observons une baisse du résultat net, du fait de la mise en vente du patrimoine.

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 une légère hausse du coût net des impayés (représente 2,22 % des loyers) contre 2,14 % en 2023.

Votre Conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2024, les 27 mars et 14 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 17,70 € par part, contre 22,20 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera minoré à 2 347 577,39 € (soit 14,29 € par part).

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation est de 589,44 €.

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 2024. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2024.

Nous précisons que le Conseil de surveillance émet des avis et recommandations mais que la société est seule décisionnaire et n'est pas tenue par les avis du Conseil.

Nous remercions la société de nous avoir fourni tous les documents que nous demandions pour exercer notre mission de contrôle et surveillance.

Nous regrettons cependant de ne pas avoir été écouté concernant le marché secondaire des parts.

Allianz Immovalor a bloqué le marché secondaire des parts dès le vote de la liquidation de la SCPI. Cette décision empêche les associés devant absolument sortir de la SCPI de vendre leurs parts. Nous avons demandé, sans succès à ce jour, à Allianz Immovalor de réouvrir ce marché.

Après les avoir étudiées, nous vous recommandons de voter favorablement aux résolutions présentées.

Pour le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement à chaque résolution, soit vous donnez procuration.

Soit vous donnez procuration à la société de gestion, soit vous donnez procuration à un tiers qui votera pour vous.

A ce sujet, nous vous rappelons que le Conseil de surveillance est un organe composé d'associés qui ont investi comme vous et que vous avez élu et qui est indépendant de la société de gestion.

Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance sera présent à l'assemblée générale et vous pouvez lui donner procuration.

Nous clôturons ce rapport en vous indiquant que le Conseil de surveillance et la société de gestion, même s'ils ne sont pas toujours d'accords, entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun et nous la remercions

Fait à Paris La Défense, le 18 mars 2025
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick KONTZ

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, 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 2024 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 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 indiqué dans la note « Annexe / 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 valeur 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.

Rapport du Commissaire aux comptes

sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 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 18 avril 2025

Le Commissaire aux comptes

Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité

représenté par Stéphane Dankowski

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

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.

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.

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 2024 s'élève à 593 691,28 € TTC, dont 223 101,34 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 370 589,94 € pour la société de gestion.

Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra 2 % HT du produit des ventes constatées par acte notarié.

A ce titre, cette commission, comptabilisée en minoration des plus ou moins-values réalisées inscrites au passif du bilan, s'est élevée en 2024 à 1 077 040,98 €.

Paris, le 18 avril 2025

Le Commissaire aux comptes

Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité

représenté par Stéphane Dankowski

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par le liquidateur et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 2 583 434,06 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, 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 ordinaire décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	2 583 434,06 € Soit 15,73 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2 670 943,53 € Soit 16,26 € par part.
Donne un résultat distribuable de	5 254 377,59 € Soit 31,99 € par part.

Qui sera affecté comme suit :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	2 906 800,20 € Soit 17,70 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	2 347 577,39 € Soit 14,29 € par part.
	<hr/> 5 254 377,59 € Soit 31,99 € 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, 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 30 €, 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 2025.

Sixième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation supprimant les conditions de quorum aux Assemblées générales ordinaires et extraordinaire, autorise les modifications statutaires suivantes :

L'article 23 – Assemblée générale ordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion, conformément à la loi. Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du Conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la société de gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

L'article 24 – Assemblée générale extraordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

L'article 25 – Information des associés – Vote par procuration – Vote par correspondance sera dorénavant rédigé comme suit :

« Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés. Toutefois, par dérogation à ce principe, chaque associé aura la faculté de désigner son conjoint ou titulaire d'un PACS comme mandataire.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

A compter de la convocation de l'assemblée et jusqu'au cinquième jour inclusivement avant la réunion, tout associé peut demander à la société de lui envoyer, sans frais pour lui, à l'adresse indiquée, les documents et renseignements prévus par la loi.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire le choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées, l'une ordinaire, l'autre extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de 15 jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

Tout associé peut voter par correspondance.

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés. »

Septième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation portant la composition du Conseil de surveillance de sept membres au moins et de seize membres au plus parmi les associés à trois membres au moins et douze membres au plus parmi les associés, autorise la modification suivante des statuts :

L'article 19-2 - Conseil de surveillance sera dorénavant rédigé comme suit :

« Le Conseil de surveillance est composé de trois associés au moins et de neuf associés au plus nommés pour trois exercices.

Les membres du Conseil de surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

En cas de vacance, par décès ou démission, d'un ou plusieurs sièges de membre du Conseil de surveillance, ce Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à ratification de la plus prochaine assemblée générale.

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Le nouveau ou les nouveaux membres ne demeurent en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de convoquer immédiatement une assemblée générale en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel de candidature. Les candidatures sont portées à la connaissance des associés à l'occasion de la convocation à l'assemblée générale.

Tout candidat doit posséder au minimum 5 parts de la SCPI, pour pouvoir faire acte de candidature.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, les dirigeants de la société proposeront aux associés de voter par mandat impératif sur les résolutions ayant pour objet la désignation des membres du Conseil de surveillance. Pour le vote par mandat impératif des résolutions relatives à la désignation des membres du Conseil de surveillance, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages exprimés. En cas de partage des voix, sera élu le candidat possédant le plus grand nombre de parts et si les candidats possèdent le même nombre de parts, le plus âgé. »

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire connaissance prise de la nouvelle réglementation indiquant que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution sont arrêtées et approuvées par la société de gestion, autorise la modification statutaire suivante :

L'article 23 – Assemblée générale ordinaire sera à présent rédigé comme suit :

« L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, l'expert immobilier, les membres du Conseil de surveillance. Elle fixe la rémunération des membres du Conseil de surveillance. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 16.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle donne à la société de gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour les décisions à caractère ordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance. »

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.

92130 Issy-les-Moulineaux
Rue du Passeur de Boulogne



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). »



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

