Allianz

Allianz
Immovalor

Boulevard Leclerc - **94340 Joinville-le-Pont**

# Domivalor 4

## SCPI de logements
## Dispositif fiscal Scellier

**Rapport annuel 2025**
**En liquidation amiable depuis le 28 mai 2022**

# Sommaire rapport annuel 2025

**05** Organes de gestion et de contrôle

**07** Rapport du liquidateur

**23** Comptes

**27** Annexe

**33** Rapport du Conseil de surveillance

**34** Rapports du Commissaire aux comptes

**37** Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 49 267 800 €
Siège social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
512 758 376 RCS Nanterre
La note d'information a reçu le visa AMF n° 09-28 du 05/06/2009.

# Organes de gestion et de contrôle

## 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

- **Etienne PELCE**
  Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
  Directeur général
- **Florian DUSSERT**
  Directeur général adjoint
- **Kévin GSELL**
  Directeur général adjoint
- **Nathalie HASSID**
  Directrice générale adjointe

## Conseil de Surveillance

**Président :**
Monsieur 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

## Commisaire 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 2025 que nous soumettons à votre approbation. Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes.

## Préambule

Après plusieurs années de baisses en termes de volumes investis, le marché des logements anciens affiche un rebond significatif en 2025 (+ 11 % par rapport à 2024), porté notamment par un premier semestre dynamique sur le plan des transactions.

Ces volumes restent toutefois inférieurs à ceux d'avant crise (-25 % par rapport à 2021), et font désormais face au contexte de marché actuel, marqué par de fortes incertitudes, tant sur le plan géopolitique que macro-économique.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'année 2025 se conclut sous le signe de la reprise pour le marché des logements anciens en termes de volumes investis, malgré un environnement de marché marqué par de fortes incertitudes géopolitiques et macro-économiques.

Après avoir fait l'objet d'un ajustement important depuis le début de la crise, le marché des logements anciens se redresse en 2025 avec près de 940 000 transactions durant l'année, en hausse de + 11 % par rapport à 2024 (845 000 transactions). Cette année marque par ailleurs un rebond en termes de transactions, après 3 années de baisses consécutives.

Le nombre de transactions reste toutefois significativement inférieur à celui d'avant crise qui s'établit à 1 230 000 à fin 2021 (soit une baisse de – 25 %).

Après plusieurs années de baisses consécutives, l'année 2025 est également marquée par la hausse des prix de vente en moyenne en France, de l'ordre de + 0,8 % en laissant envisager des perspectives plus favorables pour les années à venir.

Cette hausse des prix des logements est relativement homogène sur le territoire, malgré des variations plus notables en Ile de France ainsi qu'au sein des principales métropoles françaises (hors Paris). A titre d'exemple, ces dernières ont vu les prix de leurs logements augmenter de + 1,8 % en moyenne sur l'année 2025.

La dynamique amorcée en 2025 a notamment été permise par l'assouplissement des conditions d'accès au financement bancaire, porté notamment par le cycle de baisse de taux amorcé par la Banque Centrale Européenne en réponse à la hausse de l'inflation depuis 2022. Les taux d'emprunts immobiliers s'établissent ainsi à 3,12 % à fin 2025, contre 4,21 % à fin 2023, favorisant la reprise des transactions immobilières.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

L'année 2025 amorce la reprise du marché de logements anciens, après plusieurs années de crise marquées par la baisse des volumes investis sur la classe d'actifs. La hausse du nombre de transactions et des prix de logements en 2025, ainsi que la baisse des taux d'emprunts immobiliers restent toutefois tout autant de facteurs permettant d'envisager davantage de dynamisme du marché du logement en 2026, bien que le contexte politique et économique, marqué par de fortes incertitudes, renforce l'attentisme des acteurs du marché.

*Sources : Notaires de France, FNAIM*

**Pour la SCPI Domivalor 4, les faits marquants de 2025 sont les suivants :**

- Poursuite de la liquidation du patrimoine avec la vente de la propriété située à Marseille (Parc de Manon) et de 17 logements situés à Antibes, 2 à Bayonne, 2 à Joinville-le-Pont, 1 à Colombes et 1 à Issy-les-Moulineaux (13 à 21 rue du passeur de Boulogne).
- Un dividende annuel de 6,00 € par part en 2025 contre 17,70 € en 2024,
- 2 réductions de capital de 274,00 € au cours de l'année, portant le prix de la part à 300,00 € (réduction de 235,00 € par part au 31/01/2025 & 39,00 € par part au 31/07/2025).

## 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** | 49 267 800 € |
| **Nombre de parts** | 164 226 |
| **Valeur nominale de la part** | 300 € |
| **Nombre d'associés** | 5 108 |

## 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 (€)* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | |
| 2025 | 49 267 800 | | 164 226 | 5 108 | | |

* 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 (immeuble livré avec retard en 2021), 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.

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.

S'agissant des deux immeubles suivants :
- Marseille sis 7 rue de la Crédence,
- Colombes sis 38 rue Félix Faure,

La vente n'a pu être conclue. Ces actifs sont de nouveau à l'arbitrage. Un appel d'offre en bloc est en cours sur l'immeuble de Marseille.
La cession des actifs s'est poursuivie en 2025. Ainsi, 37 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 9 153 233 €, dégageant une moins-value nette après impôt de 373 313,87 € et une plus-value depuis la mise en liquidation de 19 266,21 €.

Depuis le début de la liquidation, sur les 936 appartements acquis, 693 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 162 344 280 € avec une plus-value brute de 2,3 % (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

| | Nombre de lots | | | |
|---|---|---|---|---|
| Immeubles | Total | Vendus | Plus ou moins-value brutes | Plus ou moins-values nettes |
| 2 impasse du Filoir<br>77000 MELUN | 2 | 2 | -15,83% | -18,9% |
| 25 allée R. Doisneau<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 19 | 19 | 37,1% | 31,5% |
| 1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier<br>13002 MARSEILLE | 14 | 14 | -14,5% | -16,0% |
| 12 allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire<br>92320 CHATILLON | 29 | 29 | 30,5% | 20,9% |
| 6 allée Berlin Spandau<br>92600 ASNIERES | 17 | 17 | 23,9% | 22,0% |
| 28/34 av. de la Division Leclerc<br>92290 CHATENAY-MALABRY | 18 | 18 | 21,2% | 19,5% |
| 4 allée Edouard Gignac<br>78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX | 26 | 26 | -6,6% | -7,8% |
| 12 rue Marco Polo<br>91300 MASSY | 39 | 39 | -2,2% | -3,4% |
| 535 rue Clémenceau<br>59120 LOOS-LEZ-LILLE | 24 | 24 | -23,3% | -24,2% |
| 22/24 allée du Puits<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 29 | 29 | 34,1% | 29,4% |
| 93 av. du Pont Juvenal<br>34000 MONTPELLIER | 44 | 44 | -7,3% | -8,4% |
| 30 allée du Dr Robert Lafon<br>64100 BAYONNE | 40 | 2 | 20,8% | 12,1% |
| 9 rue Jacqueline Auriol<br>31200 TOULOUSE | 22 | 22 | -19,3% | -20,3% |
| 73 rue Roger Salengro<br>59260 HELLEMMES | 61 | 0 | | |
| 7 rue de la Crédence<br>13012 MARSEILLE | 37 | 0 | | |
| 52 av. Perié<br>33520 BRUGES | 30 | 30 | -15,9% | -16,9% |
| 40 2ème Avenue<br>06600 ANTIBES | 50 | 18 | -3,5% | -10,8% |
| 55 rue Paul Bert<br>69275 DECINES-CHARPIEU | 26 | 26 | -17,1% | -18,1% |
| 41 rue des Tournelles<br>74100 VILLE-LA-GRAND | 25 | 25 | -7,8% | -8,9% |
| 31-33 boulevard du Maréchal Leclerc<br>94340 JOINVILLE-LE-PONT | 28 | 5 | 27,8% | 22,9% |
| Av. des Près d' Arènes<br>34000 MONTPELLIER | 25 | 25 | -11,2% | -12,4% |
| 4 rue Jacques et René Knecht<br>67000 STRASBOURG | 23 | 23 | -19,6% | -20,5% |
| 13/15 rue du Passeur de Boulogne<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 16 | 1 | 28,5% | 20,9% |
| 37 av. Louis Breguet<br>78140 VELIZY-VILLACOUBLAY | 62 | 62 | -3,2% | -4,3% |
| 2 rue Andrée Cheddid<br>44000 NANTES | 38 | 38 | 2,0% | 0,6% |
| 38 rue Félix Faure<br>92700 COLOMBES | 38 | 1 | -1,8% | -8,2% |
| 145 et 149 rue Marius Berliet<br>69008 LYON | 20 | 20 | 0,6% | -0,7% |
| 9 rue Françoise Giroud<br>31200 TOULOUSE | 47 | 47 | -13,3% | -14,3% |
| Zac des Bords de Seine<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30 | 30 | 23,3% | 21,8% |
| 16-18 rue des voirons<br>74100 VILLE-LA-GRAND | 22 | 22 | -10,8% | -11,9% |
| Chemin de Moularès<br>34000 MONTPELLIER | 17 | 17 | -1,9% | -3,4% |
| 5 rue Victoria Marino<br>13009 MARSEILLE | 18 | 18 | -3,6% | -5,0% |
| **TOTAL** | **936** | **693** | **2,3%** | **0,0%** |

## Plus ou moins-values réalisées en 2025 :

| Immeubles | Plus ou moins-values brutes | Plus ou moins-values nettes |
|---|---|---|
| **Antibes** | | |
| 1er semestre | -1,2% | -8,6% |
| 2ème semestre | -3,6% | -10,9% |
| **Bayonne** | | |
| 1er semestre | 20,8% | 12,1% |
| **Colombes** | | |
| 1er semestre | -1,8% | -8,2% |
| **Issy-les-Moulineaux (Passeur de Boulogne)** | | |
| 2ème semestre | 28,5% | 20,9% |
| **Joinville-le-Pont** | | |
| 1er semestre | 20,7% | 13,2% |
| 2ème semestre | 30,0% | 22,1% |
| **Marseille (Parc de Manon)** | | |
| 1er semestre | -3,3% | -4,4% |
| **TOTAL** | **0,9%** | **-4,1%** |

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

## Expertise

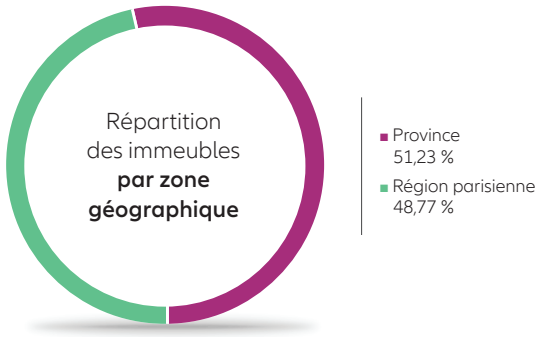
L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, BPCE Expertises Immobilières, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2025. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 46 690 000 €.
Comparée à l'expertise du 31 décembre 2024 et à périmètre constant, la valeur d'expertise diminue de 2,33 %.
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 m² utiles | Prix de revient TTC (€) | Travaux d'aménagement (€) | Valeur comptable (€) | Frais d'acquisition (€) | Vente 2025 (€) | Valeur d'expertise 2024 (€) | Valeur d'expertise 2025 (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | | | | | | |
| | 28/03/2024 | | -24 appart. | -1 290 | -5 713 856 | | | | | | |
| 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 | | 6 968 865 | | 566 000 | | |
| | 04/07/2025 | | -1 appart. | -65 | -440 592 | | | | | | |
| 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 | | 10 981 167 | 153 795 | 256 808 | | |
| | 14/04/2025 | | -1 appart. | -45 | -261 553 | | | | | | |
| 31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT | 22/07/2011 | 06/09/2013 | Habitation 28 appart. | 1 656 | 8 136 492 | | 6 939 004 | 138 126 | 610 000 | | |
| | 18/10/2024 | | -3 appart. | -146 | -717 824 | | | | | | |
| | 29/07/2025 | | -2 appart. | -98 | -479 663 | | | | | | |
| **REGION PARISIENNE** | | | **75 appart.** | **4 341** | **24 889 036** | | **24 889 036** | **669 084** | **1 432 808** | **24 530 000** | **22 770 000** |

| Situation de l'immeuble | Date d'acquisition/ cession | Date de livraison | Nature de l'investissement | Surfaces en m² utiles | Prix de revient TTC (€) | Travaux d'aménagement (€) | Valeur comptable (€) | Frais d'acquisition (€) | Vente 2025 (€) | Valeur d'expertise 2024 (€) | Valeur d'expertise 2025 (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 15/06/2011 | 16/04/2013 | Habitation 50 appart. | 2 435 | 11 088 935 | 225 279 | 6 984 269 | | 3 930 856 | | |
| 40 2ème Avenue 06600 ANTIBES | 18/12/2024 | | -1 appart. | -61 | -279 341 | | | | | | |
| | 23/12/2025 | | -17 appart. | -873 | -4 050 605 | | | | | | |
| | 15/12/2009 | 01/04/2011 | Habitation 14 appart. | 878 | 3 293 000 | 4 500 | | 45 603 | | | |
| 1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE | | 28/07/2022 | -14 appart. | -878 | -3 293 000 | -4 500 | | | | | |
| | 19/06/2012 | 04/02/2014 | Habitation 18 appart. | 1 217 | 4 376 905 | | | 60 298 | 3 399 958 | | |
| 5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE | 27/12/2024 | | -4 appart. | -240 | -861 932 | | | | | | |
| | 31/03/2025 | | -14 appart. | -978 | -3 514 973 | | | | | | |
| 7 rue de la Crédence 13012 MARSEILLE | 28/12/2010 | 29/11/2012 | Habitation 37 appart. | 1 966 | 7 186 133 | 130 985 | 7 317 118 | 122 279 | | | |
| | 07/04/2011 | 25/10/2012 | Habitation 22 appart. | 1 394 | 4 478 220 | 7 650 | | | | | |
| 9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE | 28/03/2024 | | -22 appart. | -1 394 | -4 478 220 | -7 650 | | | | | |
| | 14/12/2011 | 01/07/2013 | Habitation 47 appart. | 2 611 | 8 295 402 | | | 141 038 | | | |
| 9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE | 28/09/2023 | | -47 appart. | -2 611 | -8 295 402 | | | | | | |
| | 02/02/2011 | 30/08/2012 | Habitation 30 appart. | 1 909 | 5 858 019 | 59 800 | | | | | |
| 52 avenue Perié 33520 BRUGES | 28/11/2024 | | -30 appart. | -1 909 | -5 858 019 | -59 800 | | | | | |
| | 25/11/2010 | 07/08/2012 | Habitation 44 appart. | 2 310 | 7 918 356 | | | 155 105 | | | |
| 93 avenue du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER | 24/05/2011 | | | | 1 156 218 | | | | | | |
| | 31/12/2022 | | -44 appart. | -2 310 | -9 074 573 | | | | | | |
| | 28/07/2011 | 06/05/2013 | Habitation 25 appart. | 1 554 | 5 649 008 | 27 086 | | 96 528 | | | |
| Avenue des Près d' Arènes 34000 MONTPELLIER | 28/11/2024 | | -25 appart. | -1 554 | -5 647 277 | -27 086 | | | | | |
| | 01/07/2025 | | | | -1 732 | | | | | | |
| | 31/05/2012 | 20/12/2013 | Habitation 17 appart. | 906 | 3 609 349 | | | 61 966 | | | |
| Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER | 28/11/2024 | | -17 appart. | -906 | -3 609 349 | | | | | | |
| | 19/10/2011 | 24/04/2013 | Habitation 38 appart. | 1 961 | 7 153 600 | | | 123 263 | | | |
| 2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES | 30/09/2024 | | -38 appart. | -1 961 | -7 153 600 | | | | | | |
| | 17/11/2010 | 21/12/2011 | Habitation 24 appart. | 1 424 | 3 948 000 | 2 009 | | 68 280 | | | |
| 535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE | 30/03/2023 | | -24 appart. | -1 424 | -3 948 000 | -2 009 | | | | | |
| 73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMMES | 23/12/2010 | 16/07/2019 | Habitation 61 appart. | 3 063 | 11 881 736 | 4 906 | 11 886 642 | 160 629 | | | |
| | 26/11/2010 | 05/09/2012 | Habitation 40 appart. | 2 521 | 7 940 000 | 80 730 | 7 758 189 | | 389 611 | | |
| 30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE | 12/10/2011 | | | | 60 000 | | | | | | |
| | 24/04/2025 | | -2 appart. | -102 | -318 504 | -4 037 | | | | | |
| | 22/07/2011 | 08/04/2013 | Habitation 23 appart. | 1 501 | 4 236 452 | 57 500 | | | | | |
| 4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG | 01/06/2012 | | | | 1 213 548 | | | | | | |
| | 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 | | | |
| 145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON | 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 | | | |
| 55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU | 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 | | | |
| 41 rue des Tournelles 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 | | | |
| 16-18 rue des voirons 74100 VILLE LA GRAND | 28/09/2023 | | -22 appart. | -1 315 | -4 646 700 | | | | | | |
| **PROVINCE** | | | **168 appart.** | **8 949** | **33 508 354** | **437 864** | **33 946 218** | **1 314 008** | **7 720 425** | **30 620 000** | **23 920 000** |
| **TOTAL GENERAL** | | | **243 appart.** | **13 290** | **58 397 390** | **437 864** | **58 835 254** | **1 983 092** | **9 153 233** | **55 150 000** | **46 690 000** |

# Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)




# Gestion immobilière

En 2025, la cession du patrimoine s'est poursuivie avec la propriété située à Marseille (Parc de Manon), 17 appartements à Antibes, 2 appartements à Bayonne et à Joinville-le-Pont et 1 appartement à Colombes et à Issy-les-Moulineaux (13-15-19-21 rue du passeur de Boulogne).
La propriété située à Hellemmes ne pouvant être vendue dans l'immédiat, elle continue de faire l'objet d'une gestion locative au quotidien par les équipes d'Allianz Immovalor.

Au 31 décembre 2025, sur les 243 appartements détenus, 57 étaient vacants (3 226,04 m²) : 11 à Antibes, 13 à Bayonne, 2 à Colombes, 9 à Joinville-le-Pont, 5 à Hellemmes, 4 à Issy-les-Moulineaux (13-15-19-21 rue du passeur de Boulogne) et 13 à Marseille (rue de la Crédence).
Le taux d'occupation financier est en forte baisse : il est passé de 89,23 % en 2024 à 81,07 % en 2025. D'un niveau de 85,20 % au dernier trimestre 2024, il est passé au premier trimestre 2025 à 84,19 %, puis à continuer à décroître avec 81,53 % au deuxième trimestre, 79,95 % au troisième trimestre, pour atterrir à 78,19 % au dernier trimestre.
De plus, au cours de l'exercice, la SCPI a enregistré 44 départs et 10 relocations (seuls les lots vacants de la propriété située à Hellemmes sont désormais reloués).

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 2 134 720,67 €, sont en baisse (- 53,03 %) par rapport à 2024 (4 544 920,45 €) en raison de la cession d'une partie du patrimoine au cours de l'année.

**Charges immobilières**
Les charges immobilières diminuent de 44,12 % et s'élèvent à 801 749,10 € en 2025 (1 434 785,80 € en 2024), toujours en raison des cessions réalisées.
Ceci résulte à la fois de :
- La diminution des impôts et taxes qui s'élève à 260 133,65 € dont 16 859,28 € récupérés auprès des locataires (contre 516 370,85 € en 2024 dont 80 870,03 € récupérés).
- La baisse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 201 950,07 € (312 930,74 € en 2024).
- La baisse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 339 665,38 € (605 484,21 € en 2024), dont des régularisations sur reddition de charges des années antérieures pour 56 885,19 € en 2025 (58 938,53 € en 2024).

**Provisions pour gros entretien**
Comme en 2024, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et 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 1 332 971,57 € contre 3 110 134,65 € en 2024, en baisse de 57,14 %.

# Résultat de l'activité d'exploitation

**Produits d'exploitation**
Les produits d'exploitation s'élèvent à 121 465,31 € 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 2025, cela se traduit par :
- des provisions nouvelles pour 84 686,84 € (166 441,37 € en 2024),
- des passages en pertes de créances pour 49 733,36 € (120 019,19 € en 2024).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 114 149,23 €, le coût net des impayés s'établit à 20 270,97 € équivalent à 0,96 % des loyers (99 307,56 € en 2024 soit 2,22 % des loyers).
Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2025 est de 783 123,49 € (812 585,88 € en 2024).

- Autres charges d'exploitation
Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses diminuent de 38,70 %, passant de 1 179 549,16 € en 2024 à 723 045,37 € en 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (288 884,70 €), les frais de relocation et état des lieux (11 372,42 €), des honoraires divers liés aux différents diagnostics pour la vente du patrimoine (91 565,30 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (28 544,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (108 866,66 €), les frais de contentieux (126 590,17 €), des frais bancaires (234,70 €) et des cotisations diverses (2 008,00 €).
La perte d'exploitation résultante (- 686 266,90 €) diminue de - 40,43 % par rapport à 2024 (- 1 152 066,06 €). 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 219 740,45 € (625 365,47 € en 2024) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

# Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale mixte des associés en date du 12 juin 2025 ; 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 30 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 156 014 700,00 € et les associés ont perçu des acomptes pour 950 € par part :

| 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 |
| 31/07/2025 | 39,00 |
| **TOTAL** | **950,00** |

# Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 865 896,77 € au 31 décembre 2025 contre 2 583 434,06 € en 2024, soit une diminution de - 66,48 %, s'expliquant principalement par la vente du patrimoine.

# Affectation du résultat

| | |
|---|---|
| Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de | 865 896,77 € |
| Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de | 2 347 577,39 € |
| Donne un résultat distribuable de | 3 213 474,16 € |
| 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 | 985 356,00 € |
| • Au titre du report à nouveau à concurrence de | 2 228 118,16 € |
| | 3 213 474,16 € |

Des acomptes sur dividende pour un total de 6,00 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une baisse de 66,10 % par rapport à 2025.
**A partir de l'exercice 2026, il n'y aura pas de versement d'acompte trimestriel sur résultat mais uniquement un dividende annuel qui sera versé fin janvier correspondant au résultat réalisé.**

# Perspectives 2026

Pendant la période de liquidation, la gestion du parc immobilier sera assurée avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maitriser 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 2026 sera le suivi des ventes pour les propriétés situées à Antibes, Bayonne, Colombes, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux Bords de Seine et Marseille Comtesse, avec le versement d'acomptes sur réduction de capital.
Un acompte de réduction de capital sera distribué lorsque le montant des ventes atteindra un minimum de 30,00 € par part.

# 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 septvicies 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 placées 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 en €

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Montant global | Montant par part | Montant global | Montant par part |
| Valeur au bilan du patrimoine [1] | 58 835 254 | 358,26 | 67 906 912 | 413,50 |
| Valeur nette des autres actifs | 2 270 906 | 13,83 | 38 701 247 | 235,66 |
| **Valeur comptable** | **61 106 159** | **372,09** | **106 608 159** | **649,16** |
| Valeur vénale hors droits hors taxes | 46 690 000 | 284,30 | 58 099 958 | 353,78 |
| Valeur nette des autres actifs | 2 270 906 | 13,83 | 38 701 247 | 235,66 |
| **Valeur de réalisation [2]** | **48 960 906** | **298,13** | **96 801 205** | **589,44** |
| Droits 7,40 % en 2025 & 6,90 % en 2024 | 3 455 060 | 21,04 | 4 008 897 | 24,41 |
| Commission de souscription (taux : 12 % TTC) | 7 147 632 | 43,52 | 13 746 832 | 83,71 |
| **Valeur de reconstitution [3]** | **59 563 597** | **362,69** | **114 556 934** | **697,56** |

[1] La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.
[2] La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2025.
[3] La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2025.

**A noter que les associés ont perçu des acomptes de réduction de capital pour 274 € par part, en 2025, 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 2025 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.
Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.
Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de de l'IFI au titre du 1er janvier 2026 est de :

| Coefficient | Valeur de réalisation en € | Valeur IFI en € |
|---|---|---|
| 95,36% | 298,13 | 284,30 |

# 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 545 | 0,33 | 124 | NS | 30 197,00 |
| 2022 | 476 | 0,29 | 0 | NS | 28 487,00 |
| 2023 | | | | | |
| 2024 | | | | | |
| 2025 | | | | | |

En 2025, il n'y a pas eu d'échange sur le marché secondaire.

## Évolution du prix de la part

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Valeur de réalisation au 1er janvier (en €)** | **1 319,48** | **1 316,96** | **1 202,58** | **979,04** | **589,44** | **298,13** |
| **Dividende versé au titre de l'année (en €)** | **33,00** | **29,40** | **22,20** | **17,70** | **6,00** | |
| Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) (1) | 2,20 | 1,96 | 1,48 | 1,18 | 0,40 | |
| Report à nouveau cumulé par part (en €) | 16,59 | 16,57 | 16,16 | 16,26 | 14,29 | |

(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 31/12/2024 | Durant l'année 2025 | Total au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|
| **Fonds collectés** | **94 265 724** | **-44 997 924** | **49 267 800** |
| **Prime d'émission** | **41 001 600** | **-** | **41 001 600** |
| + Cessions d'immeubles (+ ou - value) | 403 883 | -384 616 | 19 266 |
| + Divers (report à nouveau après distribution) | 2 670 944 | -323 366 | 2 347 577 |
| - Commission de souscription | -29 407 245 | | -29 407 245 |
| - Achats / ventes d'immeubles | -67 465 012 | 9 067 622 | -58 397 390 |
| - Travaux immobilisés | -441 900 | 4 037 | -437 864 |
| - Frais d'acquisition | -1 983 313 | | -1 983 313 |
| - Remboursement capital | - | - | - |
| - Divers (publicité légale) | -20 067 | | -20 067 |
| **= sommes restant à investir** | **39 024 613** | **-36 634 248** | **2 390 365** |

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

| | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus | Montant | % du total des revenus |
| **Revenus** | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 52,22 | 98,35% | 48,83 | 99,05% | 40,83 | 90,36% | 27,18 | 87,51% | 12,90 | 90,22% |
| Produits financiers avant prélèvement libératoire | | | -0,02 | -0,03% | 2,92 | 6,46% | 3,81 | 12,26% | 1,34 | 9,36% |
| Produits divers | 0,87 | 1,65% | 0,49 | 0,98% | 1,44 | 3,19% | 0,07 | 0,24% | 0,06 | 0,42% |
| **TOTAL revenus** | **53,09** | **100,00%** | **49,30** | **100,00%** | **45,19** | **100,00%** | **31,06** | **100,00%** | **14,29** | **100,00%** |
| **Charges** [1] | | | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 3,87 | 7,28% | 3,68 | 7,45% | 2,55 | 5,65% | 2,26 | 7,26% | 1,22 | 8,52% |
| Autres frais de gestion | 5,08 | 9,57% | 4,67 | 9,48% | 6,58 | 14,56% | 4,93 | 15,86% | 3,19 | 22,30% |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 1,87 | 3,52% | 2,04 | 4,13% | 5,01 | 11,09% | 1,91 | 6,13% | 1,23 | 8,60% |
| Charges locatives non récupérées | 8,66 | 16,31% | 8,67 | 17,59% | 8,60 | 19,03% | 6,37 | 20,51% | 3,56 | 24,94% |
| **Sous-total charges externes** | **19,47** | **36,68%** | **19,06** | **38,66%** | **22,75** | **50,34%** | **15,46** | **49,76%** | **9,20** | **64,37%** |
| Charges exceptionnelles | - | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |
| Produits exceptionnels | 0,04 | 0,08% | 0,00 | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |
| Charges financières | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% | | 0,00% |
| Provisions nettes [2] | | | | | | | | | | |
| - pour travaux | | | | | | | | | | |
| - autres | 0,68 | 1,29% | 1,29 | 2,62% | 0,13 | 0,30% | -0,13 | -0,41% | -0,18 | -1,26% |
| **Sous-total charges internes** | **0,64** | **1,21%** | **1,29** | **2,62%** | **0,13** | **0,30%** | **-0,13** | **-0,41%** | **-0,18** | **-1,26%** |
| **TOTAL charges** | **20,11** | **37,88%** | **20,35** | **41,27%** | **22,88** | **50,64%** | **15,33** | **49,36%** | **9,02** | **63,11%** |
| **Résultat courant** | **32,98** | **62,12%** | **28,95** | **58,73%** | **22,30** | **49,36%** | **15,73** | **50,64%** | **5,27** | **36,89%** |
| Variation report à nouveau | -0,02 | -0,04% | -0,45 | -0,90% | 0,10 | 0,23% | -1,97 | -6,34% | -0,73 | -5,09% |
| Variation autres réserves (éventuellement) | | | | | | | | | | |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 33,00 | 62,15% | 29,40 | 59,63% | 22,20 | 49,13% | 17,70 | 56,98% | 6,00 | 41,98% |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 33,00 | 62,15% | 29,40 | 59,63% | 21,56 | 47,71% | 16,56 | 53,31% | 5,61 | 39,25% |

[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 règlementation sur la protection des données personnelles.

Des procédures sont formalisées et sont diffusées à l'ensemble des collaborateurs. Ces derniers sont régulièrement formés sur ces thématiques.

**Suivi et gestion des risques financiers auxquels la SCPI est exposée :**

*Gestion et suivi des risques*

Allianz Immovalor a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal, ni de dépassement à la clôture de l'exercice 2025 de votre SCPI.

*Profil de risque*

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité (risque de contrepartie) ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu « liquide ». Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraine 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 2025 (€) | Primes variables perçues en 2025 (au titre de 2024) (€) |
|---|---|---|---|
| Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché | 52,0 | 3 751 183 | 505 500 |
| dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA [2] | 7,0 | 984 085 | 188 242 |

[1] Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.
[2] Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

# État du patrimoine

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

# Compte de résultat et annexe

# Comptes annuels au 31 décembre 2025 (en €)

**Règlementation applicable**
Domivalor 4 applique les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, 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.

**Changement de méthodes comptables**
L'exercice 2025 correspond à la première application obligatoire du règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.
Les principales modifications introduites par ce nouveau règlement concernent notamment :
- la suppression de la technique des transferts de charges,
- la redéfinition du résultat exceptionnel, désormais limité aux produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel,
- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat,
- la mise à jour des informations à fournir dans l'annexe.

Compte tenu des dispositions spécifiques du règlement ANC n° 2016-03 applicables aux SCPI et de l'absence de transferts de charges et de résultat exceptionnel dans les comptes de l'exercice précédent de Domivalor 4, l'application du règlement ANC n° 2022-06 n'a pas d'impact significatif sur les comptes annuels de Domivalor 4 au 31 décembre 2025.

## I – État du patrimoine.

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant les années n et n-1 :
- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :
- les placements immobiliers : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- les autres actifs et passifs d'exploitation :
- les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
- les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

*Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle.*

*Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».*.

## II – Analyse de la variation des capitaux propres.

Cet état résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux.
La colonne « Valeurs estimées » des capitaux propres reprend celle figurant dans la colonne « Valeurs bilantielles ».

## III – État hors-bilan.

L'état hors-bilan présente les positions prises et les garanties données ou reçues.

## IV – Compte de résultat.

Les produits et charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI, en distinguant les années n et n-1, qui comportent les rubriques suivantes :

**+ Résultat de l'activité immobilière :**

*« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement pas la SCPI. »*

**+ Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité immobilière**

*« Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement soit indirectement, mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :*
- *produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;*
- *charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière. »*

**+ Résultat financier**

*« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »*

**+ Résultat exceptionnel**

*« Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier. »*

= Résultat net

*« Le résultat net est égal à la somme :*
*- du résultat de l'activité immobilière ;*
*- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;*
*- du résultat financier ;*
*- du résultat exceptionnel. »*

## V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2025 (en €)

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **PLACEMENTS IMMOBILIERS** | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| • Terrains et constructions locatives | 58 835 253,63 | 46 690 000,00 | 67 906 912,04 | 58 099 958,00 |
| • 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** | **58 835 253,63** | **46 690 000,00** | **67 906 912,04** | **58 099 958,00** |
| **IMMOBILISATIONS FINANCIERES** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| **AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION** | | | | |
| Actifs immobilisés | | | | |
| • Immobilisations financières | 33 354,62 | 33 354,62 | 16 698,37 | 16 698,37 |
| Créances | | | | |
| • Locataires et comptes rattachés | 972 355,44 | 972 355,44 | 1 005 136,83 | 1 005 136,83 |
| • Autres créances | 800 187,48 | 800 187,48 | 1 174 493,44 | 1 174 493,44 |
| • Provisions pour dépréciation des créances | -783 123,49 | -783 123,49 | -812 585,88 | -812 585,88 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| • Certificats de dépôts et comptes à terme | | | | |
| • Autres disponibilités | 5 313 688,37 | 5 313 688,37 | 41 585 647,83 | 41 585 647,83 |
| **TOTAL** | **6 336 462,42** | **6 336 462,42** | **42 969 390,59** | **42 969 390,59** |
| **PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES** | | | | |
| Dettes | | | | |
| • Dettes financières | -154 105,34 | -154 105,34 | -197 818,20 | -197 818,20 |
| • Dettes d'exploitation | -515 025,64 | -515 025,64 | -783 239,96 | -783 239,96 |
| • Dettes diverses | -3 396 425,82 | -3 396 425,82 | -3 287 085,50 | -3 287 085,50 |
| **TOTAL** | **-4 065 556,80** | **-4 065 556,80** | **-4 268 143,66** | **-4 268 143,66** |
| **COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF** | | | | |
| • Charges constatées d'avance | | | | |
| • Produits constatés d'avance | | | | |
| • Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| **TOTAL** | | | | |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES** | **61 106 159,25** | | **106 608 158,97** | |
| **VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE** | | **48 960 905,62** | | **96 801 204,93** |

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

## Du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 (en €)

| Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture |
|---|---|---|---|---|
| **CAPITAL** | | | | |
| Capital souscrit | 94 265 724,00 | | -44 997 924,00 | 49 267 800,00 |
| 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 | 403 882,70 | | -384 616,49 | 19 266,21 |
| Réserves | | | | |
| Report a nouveau | 2 670 943,53 | -323 366,14 | | 2 347 577,39 |
| Résultat de l'exercice | 2 583 434,06 | -2 583 434,06 | 865 896,77 | 865 896,77 |
| Acomptes sur distribution | -2 906 800,20 | 2 906 800,20 | -985 356,00 | -985 356,00 |
| **TOTAL GÉNÉRAL** | **106 608 158,97** | **0,00** | **-45 501 999,72** | **61 106 159,25** |

## Engagement hors-bilan

La SCPI est engagée par promesses de vente pour 4 appartements à Antibes (864 000 €), à Bayonne (782 500 €) et à Joinville-le-Pont (1 524 000 €).

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2025 (en €)

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE** | | |
| . Loyers | 2 117 861,39 | 4 464 050,42 |
| . Charges facturées | 16 859,28 | 80 870,03 |
| . Produits annexes | | |
| . Reprise de provisions | | |
| **TOTAL I : Produits immobiliers** | **2 134 720,67** | **4 544 920,45** |
| **CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE** | | |
| . Charges ayant leur contrepartie en produits | 16 859,28 | 80 870,03 |
| . Impôts et taxes non recupérés | 243 274,37 | 435 500,82 |
| . Charges d'entretien du patrimoine locatif | 201 950,07 | 312 930,74 |
| . Travaux de gros entretiens | | |
| . Dotation aux provisions pour gros entretien | | |
| . Autres charges immobilières | 339 665,38 | 605 484,21 |
| **TOTAL II : Charges immobilières** | **801 749,10** | **1 434 785,80** |
| **RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE** | **1 332 971,57** | **3 110 134,65** |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | | |
| . Autres produits | 7 316,08 | 6 771,47 |
| . Reprises de provisions d'exploitation | | |
| . Reprises de provisions pour créances douteuses | 114 149,23 | 187 153,00 |
| **TOTAL I : Produits d'exploitation** | **121 465,31** | **193 924,47** |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | | |
| . Commissions de la société de gestion | 200 007,42 | 370 589,94 |
| . Diverses charges d'exploitation | 226 839,87 | 303 069,85 |
| . Dotation provisions pour créances douteuses | 84 686,84 | 166 441,37 |
| . Pertes sur créances irrécouvrables | 49 733,36 | 120 019,19 |
| . Autres charges | 246 464,72 | 385 870,18 |
| **TOTAL II : Charges d'exploitation** | **807 732,21** | **1 345 990,53** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **-686 266,90** | **-1 152 066,06** |
| **PRODUITS FINANCIERS** | | |
| . Autres produits financiers | 219 740,45 | 625 365,47 |
| **TOTAL I : Produits financiers** | **219 740,45** | **625 365,47** |
| **CHARGES FINANCIERES** | | |
| . Autres charges financières | 548,35 | |
| **TOTAL II : Charges financières** | **548,35** | **0,00** |
| **RESULTAT FINANCIER** | **219 192,10** | **625 365,47** |
| **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** | **865 896,77** | **2 583 434,06** |

# 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.

### Capitaux propres

*« En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :*
*- les frais d'établissement*
*- les commissions de souscription,*
*- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »*

## II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

### Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, 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 | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Valeur nette comptable** | | **58 835 253,63** | | **67 906 912,04** |
| Coût historique | 58 835 253,63 | | 67 906 912,04 | |
| Constructions en cours | | | | |
| **Valeur actuelle estimée** | | **46 690 000,00** | | **58 099 958,00** |

| Immobilisations locatives : variations | 31/12/2024 | acquisitions | cessions | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Constructions | 67 465 011,89 | | 9 067 621,91 | 58 397 389,98 |
| Aménagements | 441 900,15 | | 4 036,50 | 437 863,65 |
| Constructions en cours | | | | |
| **TOTAUX** | **67 906 912,04** | **0,00** | **9 071 658,41** | **58 835 253,63** |

| Autres Actifs et Passifs d'exploitation | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilisations financières** | | **33 354,62** | | **16 698,37** |
| Fonds de Roulement Syndics | 33 354,62 | | 16 698,37 | |

| Créances | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Locataires | | 972 355,44 | | 1 005 136,83 |
| Provisions pour dépréciations des créances locatives | | -783 123,49 | | -812 585,88 |
| **Autres créances** | | **800 187,48** | | **1 174 493,44** |
| Comptes de gérants extérieurs | 12 705,99 | | 104 887,77 | |
| . Comptes de syndic et provisions locataires | 787 481,49 | | 987 343,12 | |
| . Comptes de sinistres à régulariser | | | 4 260,00 | |
| . Débiteurs et créditeurs divers | | | | |
| . Fournisseurs avoirs à recevoir | | | 44 233,59 | |
| . Créances sur cessions d'immobilisations | | | 33 768,96 | |

| Provisions pour dépréciation : variations | 31/12/2024 | dotations 2025 | reprises 2025 | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Créances locatives | 812 585,88 | 84 686,84 | 114 149,23 | 783 123,49 |
| **TOTAUX** | **812 585,88** | **84 686,84** | **114 149,23** | **783 123,49** |

| Valeurs de placements et disponibilités | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Placements à échéance 1 mois | | |
| Placements à échéance 3 mois | | |
| Placements à échéance 6 mois | | |
| Placements à échéance 1 an | | |
| Disponibilités | 5 313 688,37 | 41 585 647,83 |

| Dettes | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Dépôts de garantie des locataires | | 154 105,34 | | 197 818,20 |
| **Dettes d'exploitation** | | **515 025,64** | | **783 239,96** |
| . Fournisseurs à payer | | | | |
| . Fournisseurs d'immobilisations à payer | | | 33 161,60 | |
| . Fournisseurs factures non parvenues | 373 218,54 | | 634 605,71 | |
| . Comptes locataires créditeurs | 141 807,10 | | 115 472,65 | |
| . Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs | | | | |
| . Débiteurs et créditeurs divers créditeurs | | | | |
| . Comptes de sinistres à régulariser créditeurs | | | | |
| **Dettes diverses** | | **3 396 425,82** | | **3 287 085,50** |
| . Dettes sur cessions d'immobilisations | | | | |
| . Associés capital à rembourser | 2 830 345,50 | | 2 644 518,00 | |
| . Dividendes du 4ème trimestre à régler | 246 339,00 | | 246 339,00 | |
| . Dividendes à régulariser | 319 741,32 | | 396 228,50 | |

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

# Annexe

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

| | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES** | | | | |
| . Habitations | 58 835 253,63 | 46 690 000,00 | 67 906 912,04 | 58 099 958,00 |
| **TOTAL** | **58 835 253,63** | **46 690 000,00** | **67 906 912,04** | **58 099 958,00** |
| **IMMOBILISATIONS EN COURS** | | | | |
| . Habitations | | | | |
| **TOTAL** | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **58 835 253,63** | **46 690 000,00** | **67 906 912,04** | **58 099 958,00** |

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

| Variation des Capitaux propres | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Capital** | **49 267 800,00** | **94 265 724,00** |
| Prime d'émission | 41 001 600,00 | 41 001 600,00 |
| **Prélèvement sur prime d'émission** | | |
| . Commissions de souscriptions | -29 407 245,00 | -29 407 245,00 |
| . Frais d'acquisition | -1 983 313,42 | -1 983 313,42 |
| . Frais de publicité légale | -20 066,70 | -20 066,70 |
| **Plus ou moins values sur cessions d'immeubles** | **19 266,21** | **403 882,70** |
| **Acompte sur distribution boni liquidation et capital** | | |
| **Report à nouveau** | **2 347 577,39** | **2 670 943,53** |
| Résultat de l'exercice | 865 896,77 | 2 583 434,06 |
| Acompte sur dividendes | -985 356,00 | -2 906 800,20 |
| **TOTAUX** | **61 106 159,25** | **106 608 158,97** |

# Annexe

## Compte de résultat (en €)

| Produits de l'activité immobilière | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Loyers | | 2 117 861,39 | | 4 464 050,42 |
| **Produits ayant leur contrepartie en charges** | | **14 368,08** | | **75 607,77** |
| . Refacturation taxes ordures ménagères | 14 368,08 | | 75 607,77 | |
| Reprise de provisions pour grosses réparations | | | | |
| | **TOTAL** | **2 132 229,47** | **TOTAL** | **4 539 658,19** |

| Charges immobilières | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Impôts et taxes non récupérables | | 243 274,37 | | 435 500,82 |
| Impôts et charges refacturés aux locataires | | 16 859,28 | | 80 870,03 |
| Travaux entretien des immeubles | | 201 950,07 | | 312 930,74 |
| Provisions pour travaux d'entretien | | | | |
| Assurances non récupérables | | 10 781,26 | | 24 228,79 |
| Charges non récupérables du patrimoine locatif | | 324 444,12 | | 576 359,42 |
| Honoraires d'expertises | | 4 440,00 | | 4 896,00 |
| | **TOTAL** | **801 749,10** | **TOTAL** | **1 434 785,80** |

| Produits d'exploitation de la société | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| Ajustement des comptes | | 7 316,08 | | 6 771,47 |
| Reprise des provisions pour créances douteuses | | 114 149,23 | | 187 153,00 |
| | **TOTAL** | **121 465,31** | **TOTAL** | **193 924,47** |

| Charges d'exploitation de la société | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| - Rémunération de la Société de Gestion | | 200 007,42 | | 370 589,94 |
| - Rémunération des gérants extérieurs | | 88 877,28 | | 223 101,34 |
| - Frais contentieux | | 126 590,17 | | 45 599,63 |
| - Honoraires de location + état des lieux | | 11 372,42 | | 34 368,88 |
| - Provisions pour créances douteuses | | 84 686,84 | | 166 441,37 |
| - Provisions pour grosses réparations | | - | | - |
| **Autres charges** | | **296 198,08** | | **505 889,37** |
| - Honoraires divers | 91 565,30 | | 278 423,99 | |
| - Honoraires du Commissaire aux comptes | 28 544,00 | | 30 031,60 | |
| - Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence | 108 866,66 | | 60 075,73 | |
| - Cotisations diverses | 2 008,00 | | 3 168,37 | |
| - Frais bancaires | 234,70 | | 115,60 | |
| - Pertes sur créances irrécouvrables | 49 733,36 | | 120 019,19 | |
| - Ajustement des comptes | 15 246,06 | | 14 054,89 | |
| | **TOTAL** | **807 732,21** | **TOTAL** | **1 345 990,53** |

| Produits financiers | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| - Autres produits financiers | | 219 740,45 | | 625 365,47 |
| | **TOTAL** | **219 740,45** | **TOTAL** | **625 365,47** |

| Charges financières | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| - Autres charges financières | | 548,35 | | |
| | **TOTAL** | **548,35** | **TOTAL** | **0,00** |

| Produits exceptionnels | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| - Produits exceptionnels | | | | |
| | **TOTAL** | **0,00** | **TOTAL** | **0,00** |

| Charges exceptionnelles | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| - Charges exceptionnelles | | | | |
| | **TOTAL** | **0,00** | **TOTAL** | **0,00** |

# Annexe

## Opérations réalisées avec des parties liées

| Nature des opérations | Société liée | Fonction | Montant 2025 |
|---|---|---|---|
| Commissions de gestion* | Allianz Immovalor | Société de gestion | 200 007,42 |
| Commissions de souscription | Allianz Immovalor | Société de gestion | **Néant** |
| Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value) | Allianz Immovalor | Société de gestion | 178 878,09 |

* Au titre de l'exercice 2025, les commissions de gestion s'élèvent à 288 884,70 € TTC, dont 88 877,28 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 200 007,42 € pour la société de gestion.

| Honoraires du Commissaire aux comptes | Montant 2025 |
|---|---|
| Honoraires afférents à la certification des comptes | 14 272,00 |
| Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes | 14 272,00 |
| **TOTAL** | **28 544,00** |

## Evènements « post clôture »

La SCPI a cédé :
- 3 appartements à Bayonne pour 592 500 €,
- 2 appartements à Antibes pour 412 000 €,
- 2 appartements à Joinville-le-Pont pour 648 000 €.

En parallèle, 10 promesses de ventes ont été signées :
- 4 à Bayonne (724 000 €),
- 4 à Antibes (785 500 €),
- 1 à Joinville-le-Pont (185 000 €),
- 1 à Issy-les-Moulineaux (551 000 €).

# 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 2025. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux comptes. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce document.

La SCPI a poursuivi sa stratégie de cession en bloc des actifs au profit de Powerhouse Habitat et des ventes à la découpe pour les actifs non inclus dans la promesse, en respectant l'engagement de location de neuf ans. Ainsi, au cours de l'exercice 2025, la propriété située à Marseille (Parc de Manon), ainsi que 17 logements à Antibes, 2 à Bayonne, 2 à Joinville-le-Pont, 1 à Colombes et 1 à Issy-les-Moulineaux (13 à 21 rue du passeur de Boulogne) ont été cédés pour un montant de 9 153 233 €, dégageant une moins-value nette de 4,1 %.

Le résultat de ces ventes a permis de réaliser deux réductions de capital pour un montant total de 274,00 € par part.

Ainsi, depuis le début de la liquidation, chaque associé a perçu 950 € par part.

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 à la gestion 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 0,96 % des loyers) contre 2,22 % en 2024.

Votre Conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2025, les 18 mars et 8 décembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 6,00 € par part, contre 17,70 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera réduit à 2 228 118,16 € (soit 13,57 € par part). La société de gestion nous a également informé que désormais la distribution se ferait sans acompte. Ainsi, nous percevrons un dividende uniquement à fin janvier 2027 en fonction du résultat obtenu.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation est de 298,13 €.

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

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 et d'avoir réouvert le marché secondaire des parts.

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.

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'accord, entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun et nous la remercions.

Fait à Paris La Défense, le 18 mars 2026
Le Président du Conseil de surveillance
Patrick KONTZ

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :
- les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées au paragraphe « changement de méthodes comptables » des comptes annuels.
- 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 de l'annexe « Règles et méthodes comptables / I - Informations sur les règles générales d'évaluation », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur 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 2025)

**Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de 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 13 avril 2026
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 2025)

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 2025 s'élève à 288 884,70 € TTC, dont 88 877,28 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 200 007,42 € 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 2025 à 178 878,09 €.

Paris, le 13 avril 2026
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, le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 865 896,77 €.

### 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'affection du résultat suivante :

| | |
|---|---|
| Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de | 865 896,77 €<br>Soit 5,27 € par part. |
| Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de | 2 347 577,39 €<br>Soit 14,29 € par part. |
| Donne un résultat distribuable de | 3 213 474,16 €<br>Soit 19,56 € par part. |

Qui sera affecté comme suit :

| | |
|---|---|
| A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de | 985 356,00 €<br>Soit 6,00 € par part. |
| Au titre du report à nouveau à concurrence de | 2 228 118,16 €<br>Soit 13,56 € par part. |
| | 3 213 474,16 €<br>Soit 19,56 € 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 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 sans montant minimum, 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 2026.

### Sixième résolution

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

# Lexique

**Associé**
Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

**Cession**
Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

**Commission de souscription**
Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

**Marché secondaire**
Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

**Parts en attente de cession**
Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

**Prix d'exécution**
Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

**Taux d'occupation financier (TOF)**
Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

**Taux de Rentabilité Interne (TRI)**
Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :
- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$PA + \sum + = 0\ R\ (1+TRI)\ PV\ (1+TRI)\ t$$

**Valeurs du patrimoine de la SCPI**
« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-109 al 5). »

Allianz

Allianz
Immovalor

**Allianz Immovalor**
Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
N°IDU : FR379654_01AUYV - N°TVA intracommunautaire : FR 13328398706

**www.immovalor.fr**

Imprimé sur papier recyclé. Ne pas jeter sur la voie publique.