Allianz

Allianz
Immovalor

Rue de la Renaissance - **92160 Antony**

Allianz Domi 4

SCPI de logements
Dispositif fiscal Pinel

Rapport annuel 2025

Sommaire rapport annuel 2025

05 Organes de gestion et de contrôle

07 Rapport de la Société de gestion

20 Comptes

24 Annexe

31 Rapport du Conseil de surveillance

32 Rapports du Commissaire aux comptes

35 Résolutions présentées à l'Assemblée générale

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 22 675 093 €
Siège social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
819 664 491 RCS Nanterre
La note d'information a reçu le visa AMF n°16-04 du 29/04/2016.

Organes de gestion et de contrôle

Société de gestion de portefeuille

Allianz Immovalor
Société anonyme au capital
de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre
Agrément AMF :
GP - 07000035 du 26/06/2007

- **Etienne PELCE**
  Président du Conseil d'administration
- **Christian CUTAYA**
  Directeur Général
- **Florian DUSSERT**
  Directeur Général Adjoint
- **Kévin GSELL**
  Directeur Général Adjoint
- **Nathalie HASSID**
  Directrice Générale Adjointe

Conseil de Surveillance

Président :
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres :

Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Allianz Banque
représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Allianz IARD
représentée par Monsieur Igor SEGARD

Allianz Vie
représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Immovalor
représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Commissaire aux comptes

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

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank
89-91, rue Gabriel Péri
92120 Montrouge

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes.

Préambule

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

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

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

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

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

Sources : Notaires de France, FNAIM

Pour la SCPI Allianz Domi 4, les faits marquants de 2025 sont les suivants :

- Une valeur d'expertise relativement stable par rapport à 2024 (– 0,27 %).
- Une légère baisse du taux d'occupation financier : 98,05 % en 2025 contre 98,45 % en 2024.
- Un maintien du dividende annuel à 22,50 € par part en 2025, stable par rapport à 2024.

Le capital social

La société a été immatriculée le 12 avril 2016, avec un capital initial de 760 529 €, divisé en 913 parts au nominal de 833 € plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.
La société est dite fermée depuis le 17 mai 2017 après clôture de sa première augmentation de capital.
Rappel :

Capital social	22 675 093 €
Nombre de parts	27 221
Valeur nominale de la part	833 €
Nombre d'associés	496

Évolution du capital

Date d'immatriculation	12 avril 2016
Capital initial	760 529 €
Nominal de la part	833 €
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	22 675 093		27 221	477		
2022	22 675 093		27 221	480		
2023	22 675 093		27 221	482		
2024	22 675 093		27 221	492		
2025	22 675 093		27 221	496		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 26 juillet 2018 pour un montant total de 23 896 841 € frais et droits inclus.

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2025. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à un montant de 22 330 000 €, inférieur de 6,56 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus, et relativement stable par rapport à l'année précédente (22 390 000 €).

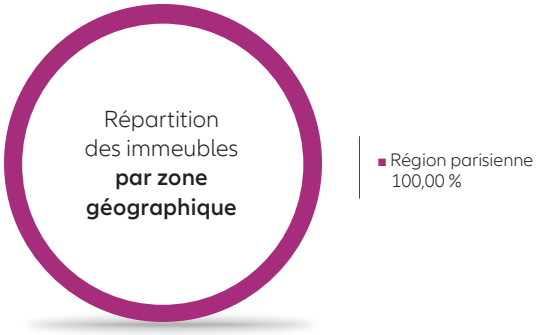
Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

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

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés (€)	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2024 (€)	Valeur d'expertise 2025 (€)	Date de dernière visite
9/11 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	22/11/2017	30/07/2019	Habitation 7 appart.	341	1 866 489	24 288	1 890 777		1 890 777	32 405			27/09/2024
44 rue de Jouy 78820 VIROFLAY	29/06/2018	30/01/2020	Habitation 9 appart.	459	2 691 273	32 158	2 723 430		2 723 430	47 900			01/10/2020
Rue Jacques Tati 78390 BOIS D'ARCY	21/12/2017	05/12/2019	Habitation 10 appart.	548	2 192 120		2 192 120		2 192 120	38 330			27/09/2024
29 rue de la Porte de Trivaux 92140 CLAMART	26/07/2018	14/04/2020	Habitation 6 appart.	359	1 994 115	23 733	2 017 848		2 017 848	34 682			15/09/2020
Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	29/12/2017	16/11/2018	Habitation 8 appart.	556	2 893 072	37 433	2 930 505		2 930 505	49 520			07/08/2023
Rue de la Mare Huguet 93110 ROSNY SOUS BOIS	04/07/2018	06/12/2019	Habitation 8 appart.	526	2 084 968	34 540	2 119 508		2 119 508	35 967			15/10/2020
119 avenue Henri Barbusse 93150 LE BLANC MESNIL	07/09/2017	03/02/2020	Habitation 8 appart.	397	1 567 913		1 567 913		1 567 913	27 755			15/09/2020
34/40 avenue de la Gare de Gargan 93190 LIVRY GARGAN	21/12/2017	20/07/2020	Habitation 15 appart.	731	2 931 831	53 285	2 955 798		2 985 116	50 082			25/09/2020
5 rue Wagram 94470 BOISSY SAINT LEGER	29/05/2018	11/01/2019	Habitation 16 appart.	737	3 182 198	44 107	3 226 306		3 226 306	54 468			17/09/2020
270/276 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	05/12/2017	04/02/2021	Habitation 10 appart.	474	1 799 946	39 263	1 837 723		1 839 209	33 000			28/09/2020
REGION PARISIENNE			**97 appart.**	**5 128**	**23 203 926**	**288 806**	**23 461 928**		**23 492 732**	**404 109**	**22 390 000**	**22 330 000**	
TOTAL GENERAL			**97 appart.**	**5 128**	**23 203 926**	**288 806**	**23 461 928**		**23 492 732**	**404 109**	**22 390 000**	**22 330 000**	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)



Gestion immobilière

Dans la continuité des années précédentes, la SCPI présente une situation locative stable en 2025.
La SCPI affiche un taux d'occupation financier élevé de 98,05% en 2025, relativement stable par rapport à 2024 (98,45%). Après le niveau de 99,78 % atteint au 1er trimestre 2025, le taux a connu une baisse avec un taux de 97,99 % au second trimestre, puis 97,32 % au troisième trimestre pour atteindre 97,11 % au quatrième trimestre 2025.
A ce titre, seuls 3 appartements sont vacants (2 à Livry Gargan et 1 à Bois d'Arcy) sur les 97 appartements détenus au 31 décembre 2025.

En 2025, sur les 97 appartements détenus, la SCPI a enregistré 15 départs et 12 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 12,37 %.
Ce taux de relocation moyen est dépassé à Franconville (3 relocations sur 10 appartements), à Rosny-sous-Bois (2 relocations sur 8 appartements), à Boissy-Saint-Léger (3 relocations sur 16 appartements) et à Viroflay avenue du Général Leclerc (1 relocation sur 7 appartements).
La société de gestion a continué d'appliquer avec rigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers
Les produits immobiliers d'un montant de 1 041 371,29 € sont en augmentation (1,78 %) par rapport à 2024 (1 023 111,05 €) du fait de la hausse des loyers.
Charges immobilières
Les charges immobilières d'un montant de 241 849,51 € affichent une hausse importante (55,37 %) par rapport à 2024 (155 661,92 €). Celle-ci s'explique principalement par les hausses des travaux de 7 898,22 € en 2024 à 26 379,57 € en 2025 et des autres charges immobilières de 14 357,70 € en 2024 à 80 720,94 € en 2025.

Provisions pour gros entretien
Comme en 2024, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 799 521,78 € contre 867 449,13 € en 2024, en baisse de 7,83 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation
Les produits d'exploitation s'élèvent à 4 513,16 € (8 423,38 € en 2024) et sont composés uniquement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation
- Les provisions pour créances douteuses
La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.
Pour l'exercice 2025, cela se traduit par :
- des provisions nouvelles pour 45 048,03 € (41 272,94 € en 2024).
Après reprise de provision pour récupération de créances de 4 511,82 €, le coût net des impayés s'établit à 40 536,21 € équivalent à 3,98 % des loyers (33 601,06 € en 2024 soit 3,35 % des loyers).
Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2025 est de 126 710,90 € (86 174,69 € en 2024).

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

- les autres charges d'exploitation
Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 15,22 % passant de 177 175,80 € en 2024 à 204 143,55 € en 2025. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (123 342,74 €), les honoraires divers (1 425,84 €), les frais de relocation et états des lieux (6 116,87 €), les honoraires du Commissaire aux comptes (18 342,24 €), les honoraires du dépositaire (13 557,45 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (26 721,15 €), les frais de contentieux (12 712,67 €), et des cotisations diverses (468,00 €).
La perte d'exploitation de 244 678,42 € augmente de 16,50 % par rapport à 2024 (210 025,36 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat financier

Produits financiers
Les produits financiers s'élèvent à 7 622,20 € (15 233,34 € en 2024) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat exceptionnel

Comme en 2024, le résultat exceptionnel est nul en 2025.

Résultat net 2025

Le résultat de votre SCPI s'établit à 562 465,56 € au 31 décembre 2025 contre 672 657,11 € en 2024, soit une diminution de 16,38 %, s'expliquant principalement par l'augmentation des autres charges immobilières et celle du coût des travaux.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	562 465,56 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	129 229,10 €
Donne un résultat distribuable de	691 694,66 €
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	612 472,50 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	79 222,16 €
	691 694,66 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 22,50 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'Assemblée générale et sont identiques à 2024.

Perspectives 2026

L'activité principale de l'année 2026 restera la gestion du parc immobilier, 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.

Dispositif fiscal Pinel

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.
Le taux de la réduction d'impôt est de 18 % pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées.
La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription effectivement versé par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.
Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts est intervenue, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)

	2025		2024	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine [1]	23 492 732	863,04	23 492 732	863,04
Valeur nette des autres actifs	128 945	4,74	178 952	6,57
Valeur comptable	**23 621 677**	**867,77**	**23 671 684**	**869,61**
Valeur vénale hors droits hors taxes	22 330 000	820,32	22 390 000	822,53
Valeur nette des autres actifs	128 945	4,74	178 952	6,57
Valeur de réalisation [2]	**22 458 945**	**825,06**	**22 568 952**	**829,10**
Droits 7,40 % en 2025 - 6,90 % en 2024	1 652 420	60,70	1 544 910	56,75
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 287 913	120,79	3 288 254	120,80
Valeur de reconstitution [3]	**27 399 278**	**1 006,55**	**27 402 115**	**1 006,65**

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

Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :
- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », celui-ci n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.
Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 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 €
99,43%	825,06	820,32

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 une partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.
Compte tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI.
Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

Evolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 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					
2022					
2023					
2024					
2025					

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

Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	**903,66**	**913,19**	**923,16**	**861,42**	**829,10**	**825,06**
Dividende versé au titre de l'année (en €)	**24,60**	**22,50**	**22,50**	**22,50**	**22,50**	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) (1)	2,46	2,25	2,25	2,25	2,25	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	1,46	1,03	1,09	4,75	2,91	

(1) Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de la part acquéreur moyen.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2024	Durant l'année 2025	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	**22 675 093**		**22 675 093**
Prime d'émission	**4 507 561**		**4 507 561**
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	69 044	60 185	129 229
- Commission de souscription	-3 228 174		-3 228 174
- Achat d'immeubles	-23 203 926		-23 203 926
- Travaux immobilisés	-288 806		-288 806
- Frais d'acquisition	-404 109		-404 109
- Remboursement capital			
- Frais de constitution	-7 916		-7 916
= sommes restant à investir	**118 767**	**60 185**	**178 952**

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	33,50	98,41%	34,73	98,07%	35,86	96,74%	36,86	96,56%	37,44	97,16%
Produits financiers avant prélèvement libératoire					0,50	1,34%	0,56	1,47%	0,28	0,73%
Produits divers	0,54	1,59%	0,68	1,93%	0,71	1,93%	0,75	1,98%	0,81	2,11%
TOTAL revenus	**34,04**	**100,00%**	**35,41**	**100,00%**	**37,07**	**100,00%**	**38,17**	**100,00%**	**38,54**	**100,00%**
Charges [1]										
Commissions de gestion	4,00	11,74%	3,95	11,17%	4,35	11,75%	4,49	11,77%	4,53	11,76%
Autres frais de gestion	2,79	8,21%	2,06	5,81%	2,30	6,19%	2,02	5,28%	2,92	7,59%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,90	2,64%	0,81	2,28%	0,98	2,65%	0,29	0,76%	0,97	2,51%
Charges locatives non récupérées	4,65	13,65%	5,10	14,39%	5,82	15,70%	5,43	14,22%	7,92	20,54%
Sous-total charges externes	**12,34**	**36,23%**	**11,92**	**33,64%**	**13,45**	**36,30%**	**12,23**	**32,03%**	**16,34**	**42,40%**
Charges exceptionnelles									0,04	0,12%
Produits exceptionnels	2,66	7,81%			0,98	2,64%				
Charges financières										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	0,19	0,57%	0,94	2,67%	0,64	1,73%	1,23	3,23%	1,49	3,86%
Sous-total charges internes	**-2,47**	**-7,24%**	**0,94**	**2,67%**	**-0,34**	**-0,91%**	**1,23**	**3,23%**	**1,53**	**3,98%**
TOTAL charges	**9,87**	**28,99%**	**12,86**	**36,31%**	**13,12**	**35,39%**	**13,46**	**35,27%**	**17,87**	**46,38%**
Résultat courant	**24,18**	**71,01%**	**22,55**	**63,69%**	**23,95**	**64,61%**	**24,71**	**64,73%**	**20,66**	**53,62%**
Variation report à nouveau	-0,42	-1,25%	0,05	0,15%	1,45	3,90%	2,21	5,79%	-1,84	-4,77%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	24,60	72,26%	22,50	63,53%	22,50	60,70%	22,50	58,94%	22,50	58,39%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	24,60	72,26%	22,50	63,53%	21,99	59,33%	21,95	57,50%	22,25	57,74%

[1] Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Allianz Immovalor établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Allianz Immovalor.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur les principes suivants :

- '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.

Effet de levier

Financement :

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

Calcul du levier :

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

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

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

Au 31/12/2025, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98,13 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

Information sur la finance durable

Règlement Disclosure

Classification SFDR

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'union européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

État du patrimoine

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Compte de résultat et annexe

Comptes annuels
au 31 décembre 2025 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant les années n et n-1 :

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

Cet état résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux.

La colonne « Valeurs estimées » des capitaux propres reprend celle figurant dans la colonne « Valeurs bilantielles ».

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement 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	23 492 731,94	22 330 000,00	23 492 731,94	22 390 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	**23 492 731,94**	**22 330 000,00**	**23 492 731,94**	**22 390 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	1 823,57	1 823,57		
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	142 182,44	142 182,44	101 718,64	101 718,64
• Autres créances	59 549,20	59 549,20	180 313,55	180 313,55
• Provisions pour dépréciation des créances	-126 710,90	-126 710,90	-86 174,69	-86 174,69
Valeurs de placement et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	420 662,41	420 662,41	369 871,13	369 871,13
TOTAL	**497 506,72**	**497 506,72**	**565 728,63**	**565 728,63**
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-80 774,42	-80 774,42	-81 288,94	-81 288,94
• Dettes d'exploitation	-81 231,67	-81 231,67	-113 469,10	-113 469,10
• Dettes diverses	-206 556,00	-206 556,00	-192 019,02	-192 019,02
TOTAL	**-368 562,09**	**-368 562,09**	**-386 777,06**	**-386 777,06**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	**23 621 676,57**		**23 671 683,51**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**22 458 944,63**		**22 568 951,57**

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	22 675 093,00			22 675 093,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	4 507 561,00			4 507 561,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 640 199,59			-3 640 199,59
ÉCART D'ÉVALUATION				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement & prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	69 044,49	60 184,61		129 229,10
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	672 657,11	-672 657,11	562 465,56	562 465,56
Acomptes sur distribution	-612 472,50	612 472,50	-612 472,50	-612 472,50
TOTAL GÉNÉRAL	**23 671 683,51**		**-50 006,94**	**23 621 676,57**

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2025 (en €)

	2025	2024
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 019 215,38	1 003 318,96
. Produits ayant leur contrepartie en charges	19 918,19	19 892,49
. Charges facturées		
. Produits annexes	2 237,72	-100,40
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	**1 041 371,29**	**1 023 111,05**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	134 749,00	133 406,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 379,57	7 898,22
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	80 720,94	14 357,70
TOTAL II : Charges immobilières	**241 849,51**	**155 661,92**
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	**799 521,78**	**867 449,13**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	1,34	751,50
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	4 511,82	7 671,88
TOTAL I : Produits d'exploitation	**4 513,16**	**8 423,38**
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	123 342,74	122 320,91
. Diverses charges d'exploitation	18 829,54	18 404,64
. Dotation provisions pour créances douteuses	45 048,03	41 272,94
. Autres charges	61 971,27	36 450,25
. Pertes sur créances irrécouvrables		
TOTAL II : Charges d'exploitation	**249 191,58**	**218 448,74**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-244 678,42**	**-210 025,36**
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	7 622,20	15 233,34
TOTAL I : Produits financiers	**7 622,20**	**15 233,34**
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières	**0,00**	**0,00**
RESULTAT FINANCIER	**7 622,20**	**15 233,34**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**0,00**	**26 600,00**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**0,00**
RESULTAT NET	**562 465,56**	**672 657,11**

Déclaration fiscale

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.
Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Allianz Domi 4 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.
Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Annexe

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.
Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne « valeurs bilantielles ».
La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.
Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.
Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.
Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Provisions pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien sont définies comme *« les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »*
Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

Provisions pour créances douteuses

La société de gestion provisionne les créances impayées sur les locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés en totalité.

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.

NOTE SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

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

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

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

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

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2025		2024	
Valeur nette comptable		**23 492 731,94**		**23 492 731,94**
Coût historique	23 492 731,94		23 492 731,94	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		**22 330 000,00**		**22 390 000,00**

Immobilisations locatives : variations	31/12/2024	acquisitions	cessions	31/12/2025
Constructions	23 203 925,56			23 203 925,56
Aménagements	288 806,38			288 806,38
TOTAUX	**23 492 731,94**			**23 492 731,94**

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2025		2024	
Immobilisations financières		**1 823,57**		
Fonds de Roulement Syndics	1 823,57			

Créances	2025		2024	
Locataires		142 182,44		101 718,64
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-126 710,90		-86 174,69
Autres créances		**59 549,20**		**180 313,55**
Comptes de gérants extérieurs	38 771,62		92 138,56	
. Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs	20 777,58		32 574,72	
. Comptes de sinistre à régulariser créditeurs				
. Comptes fournisseurs			55 600,27	

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2024	dotations 2025	reprises 2025	31/12/2025
Créances locatives	86 174,69	45 048,03	4 511,82	126 710,90
TOTAUX	**86 174,69**	**45 048,03**	**4 511,82**	**126 710,90**

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	420 662,41	369 871,13

Dettes	2025		2024	
Dépôts de garantie des locataires		80 774,42		81 288,94
Dettes d'exploitation		**81 231,67**		**113 469,10**
. Fournisseurs à payer				
. Fournisseurs d'immobilisations à payer			30 804,18	
. Fournisseurs factures non parvenues	54 819,11		57 994,29	
. Locataires avances et acomptes	18 958,58		19 297,39	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Comptes de sinistre à régulariser	7 453,98		5 373,24	
Dettes diverses		**206 556,00**		**192 019,02**
. Etat charges à payer	477,86		1 401,88	
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4ème trimestre à régler	183 741,75		183 741,75	
. Dividendes à régulariser	22 336,39		6 875,39	

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

Annexe

Détail des dettes et créances par échéances

	Article D441 L.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D441 L.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT													
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-		-	21	8	28	20	77
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-		-	20 651	8 788	20 572	89 294	139 305
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%							
% du CA de l'exercice (TTC)								0,00%	1,98%	0,84%	1,98%	8,57%	13,38%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES													
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois							Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :							Délais légaux :					

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

Variation des capitaux propres	2025	2024
Capital	**22 675 093,00**	**22 675 093,00**
Prime d'émission	4 507 561,00	4 507 561,00
Prélèvement sur prime d'émission		
. Commissions de souscriptions	-3 228 174,00	-3 228 174,00
. Frais d'acquisition	-404 109,15	-404 109,15
. Frais caution banque	-5 662,72	-5 662,72
. Frais de publicité légale	-2 253,72	-2 253,72
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles		
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	**129 229,10**	**69 044,49**
Résultat de l'exercice	562 465,56	672 657,11
Acompte sur dividendes	-612 472,50	-612 472,50
TOTAUX	**23 621 676,57**	**23 671 683,51**

Annexe

Compte de résultat (en €)

Produits de l'activité immobilière	2025		2024	
Loyers		1 019 215,38		1 003 318,96
Produits annexes		2 237,72		-100,40
Produits ayant leur contrepartie en charges		**19 918,19**		**19 892,49**
. Refacturation taxes ordures ménagères	19 918,19		19 892,49	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	**1 041 371,29**	**TOTAL**	**1 023 111,05**

Charges immobilières	2025		2024	
Impôts et charges		134 749,00		133 406,00
Travaux entretien des immeubles		26 379,57		7 898,22
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 829,42		1 954,90
Charges non récupérables du patrimoine locatif		65 987,52		5 106,80
Honoraires d'expertises		11 904,00		7 296,00
	TOTAL	**241 849,51**	**TOTAL**	**155 661,92**

Produits d'exploitation de la société	2025		2024	
Ajustement des comptes		1,34		751,50
Reprise des provisions pour créances douteuses		4 511,82		7 671,88
	TOTAL	**4 513,16**	**TOTAL**	**8 423,38**

Charges d'exploitation de la société	2025		2024	
- Rémunération de la Société de Gestion		78 639,14		79 052,72
- Rémunération des gérants extérieurs		44 703,60		43 268,19
- Frais contentieux		12 712,67		3 169,57
- Honoraires de location + état des lieux		6 116,87		15 235,07
- Provisions pour créances douteuses		45 048,03		41 272,94
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		**61 971,27**		**36 450,25**
- Honoraires divers	1 425,84		117,03	
- Honoraires du Commissaire aux comptes	18 342,24		16 567,26	
- Honoraires dépositaire	13 557,45		13 528,44	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	26 721,15		5 602,67	
- Cotisations diverses	468,00		462,42	
- Frais bancaires	235,20		171,20	
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes	1 221,39		1,23	
	TOTAL	**249 191,58**	**TOTAL**	**218 448,74**

Produits financiers	2025		2024	
- Autres produits financiers		7 622,20		15 233,34
	TOTAL	**7 622,20**	**TOTAL**	**15 233,34**

Charges financières	2025		2024	
- Autres charges financières				
	TOTAL	**0,00**	**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	78 639,14
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	**Néant**
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	**Néant**

* Au titre de l'exercice 2025, les commissions de gestion s'élèvent à 123 342,74 € TTC, dont 44 703,60 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 78 639,14 € pour la société de gestion.

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

Evènements « post clôture »

Néant.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

Allianz Immovalor s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document ; elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.
Allianz Immovalor a défini et applique une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme d'Allianz Immovalor et notamment, à les dissuader des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Allianz Immovalor n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.
La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.
Le personnel d'Allianz Immovalor n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.
Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.
La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.
La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.
L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques [1].

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2025 [1]	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2025 (€)	Primes variables perçues en 2025 (au titre de 2024) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	52,0	4 033 799	505 500
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA [2]	7,0	979 625	188 242

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.
Votre conseil s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2025, le 18 mars, afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

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.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (22 330 000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit une légère baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de 0,27 % par rapport à l'exercice 2024 (22 390 000 €) et une évolution de - 6,56 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais et aménagements inclus (23 896 841 €) ; la composition du patrimoine est restée inchangée.

Nous observons une diminution du résultat net du fait de la hausse du coût des travaux et des autres charges immobilières.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine (12,37 % en entrée contre 15,46 % en sortie) et au taux d'occupation financier (98,05 %), qui restent à un niveau tout à fait satisfaisant. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un coût net des impayés en augmentation et qui représente 3,98 % des loyers contre 3,35 % en 2024.

Le Conseil de surveillance acte une légère diminution du prix de la valorisation du prix de la part avec une valeur de réalisation de 825,06 € contre 829,10 € au 31 décembre 2024.

Le résultat obtenu permet le versement d'un revenu annuel brut de 22,50 € par part, identique à l'exercice précédent en effectuant un prélèvement sur le report à nouveau qui passe à 79 222,16 € (soit 2,91 € par part).

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

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

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

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

A l'Assemblée générale
ALLIANZ DOMI 4
1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ DOMI 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 le changement de méthodes comptables décrit dans la note « Note sur le changement de méthode comptable » de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 « Modernisation des états financiers ».

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.
Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.
Comme précisé dans la note « I – Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.
Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.
Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.
Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

A l'Assemblée générale
ALLIANZ DOMI 4
1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.
Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.
Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

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

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 562 456,56 €.

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	562 465,56 € Soit 20,66 € par part.
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	129 229,10 € Soit 4,75 € par part.
Donne un résultat distribuable de	691 694,66 € Soit 25,41 € par part.
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	612 472,50 € Soit 22,50 € par part.
Au titre du report à nouveau à concurrence de	79 222,16 € Soit 2,91 € par part.
	691 694,66 € Soit 25,41 € par part.

Quatrième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée générale décide que seront nommés comme membres du Conseil de surveillance les 3 candidats au moins, à 9 candidats au plus, ayant recueilli le plus grand nombre de voix.
Conformément aux dispositions statutaires, le mandat des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.
La liste des candidats est la suivante :
- Jean-Pierre Barbelin,
- Christian Bouthie,
- Stanislas De Noblet,
- Allianz Banque représentée par Wilfried Deschamps,
- Allianz Immovalor représentée par Pierre-Yves Briend.

Cinquième 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.

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).

Rue de la Renaissance - **92160 Antony**

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.