



Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2023

En liquidation amiable depuis le 28 mai 2022

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	7
COMPTES	23
ANNEXE	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	38

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

au capital de 187 874 544 €

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

512 758 376 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Liquidateur

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur Général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de surveillance

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Membres :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Alain GONDELMANN

Monsieur Pascal LEROUX

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Didier VANHAMME

Allianz Vie

Représentée Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

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

Expert immobilier

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

RAPPORT 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 2023 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Dans un contexte marqué par la hausse des taux de crédit immobiliers et le resserrement des conditions d'accès au financement, le marché immobilier du logement ancien français a vu son volume d'investissements diminuer de manière significative en 2023.

A fin novembre 2023, les volumes de ventes s'établissent à 855 000 transactions soit une baisse annuelle de - 21,1 %. La baisse semble s'accroître de mois en mois avec une performance désormais très éloignée du record de l'été 2021 où le volume de transaction annuelle dépassait les 1,2 million.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Conséquence de la hausse des taux de crédits et du faible dynamisme de marché, les prix du logement ancien en France ont commencé à décroître au cours de l'année. Au 3ème trimestre, ils ont baissé de -1,8 % en un an et les projections des Notaires annoncent une baisse supérieure à - 4 % d'ici février 2024.

En province, l'évolution annuelle approcherait les -3 % à fin février 2024. En Ile-de-France, le prix des appartements diminuerait de -7 % en un an à Paris, de - 8,7 % en petite couronne et -6,4 % en grande couronne.

S'agissant du marché du neuf, il continue de montrer des signes de difficultés en lien avec l'inflation, la raréfaction du foncier disponible et la baisse des logements autorisés à la construction. Leur nombre (373 100) a diminué de - 23,7 % par rapport à l'an passé. Au troisième trimestre 2023, le nombre de réservations a subi une baisse annuelle significative (- 40 %) de même que les mises en ventes (- 32,9 %).

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 2,8 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2023 (dont 1,1 milliard sur des actifs gérés), soit une baisse de l'ordre de - 52 % par rapport à l'année 2022. A l'instar des autres typologies d'actifs, le marché immobilier résidentiel a été fortement marqué par la remontée des taux suscitant l'attente et la prudence des acteurs.

Les niveaux de loyer continuent d'être soutenus par les évolutions des indices d'indexation des loyers. L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de 3,50 % sur un an au 4ème trimestre 2023.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Si une reprise du marché ne semble toujours pas à l'ordre du jour, les dernières décisions de la BCE laissent entrevoir les perspectives d'une stabilisation des taux directeurs et de l'inflation. Des conditions qui pourraient permettre de ralentir la baisse des volumes de transactions au cours des prochains mois.

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

Pour la SCPI Domivalor 4, les tendances les plus marquantes de 2023 se résument comme suit :

- Poursuite de la vente du patrimoine avec les propriétés situées à Loos-Lez-Lille, Massy, Decines-Charpieu, Toulouse (Urban Spirit), Ville-la-Grand (Horizon et Tiffany), Châtenay-Malabry et 2 appartements à Voisins-le-Bretonneux.
- Légère hausse du taux d'occupation financier : 93,19 % en 2023 contre 92,75 % en 2022.
- Un dividende annuel de 22,20 € par part en 2023 contre 29,40 € en 2022.

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	156 014 700 €
Nombre de parts	164 226
Valeur nominale de la part	950 €
Nombre d'associés	4 956

Évolution du capital

Date d'immatriculation	29 mai 2009	Capital initial	762 500 €
Nominal initial de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2018	205 282 500		164 226	4 807		999,00
2019	205 282 500		164 226	4 802		999,11
2020	205 282 500		164 226	4 806		1 010,10
2021	205 282 500		164 226	4 827		1 066,71
2022	187 874 544		164 226	4 893		
2023	156 014 700		164 226	4 956		

*Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

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 Antibes au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe TwentyTwo Real Estate. Le prix de vente en bloc convenu était de 207,5 M€ net vendeur, prix qui était très proche de la dernière valeur d'expertise connue de la SCPI en date du 31 décembre 2020 à savoir 208,03 M€.

Concernant l'immeuble situé à Lille Hellemmes, la demande initiée auprès de l'administration fiscale au regard du dispositif Scellier pour pouvoir vendre les appartements avant l'expiration de la durée légale de détention est restée sans retour formalisé et il est à ce stade très peu probable que l'administration fiscale réponde positivement à cette demande.

S'agissant des quatre immeubles suivants :

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

Le prix de vente des lots restant à vendre est supérieur de 8,06 % par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2023 en intégrant :

- La valeur d'expertise au 31 décembre 2023 pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux
- Les prix indiqués dans les promesses de vente pour les autres immeubles

La cession des actifs s'est poursuivie en 2023. Ainsi, 203 appartements ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 35 199 538 €, dégagant une moins-value nette après impôt de 3 379 725,84 € et une moins-value depuis la mise en liquidation de 2 773,86 €.

Depuis le début de la liquidation, sur les 936 appartements acquis, 328 lots ont été vendus pour un total de prix de vente de 71 709 483 € avec une plus-value brute de 2,6 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une moins-value quasi nulle (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits).

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
2 impasse du Filoir - 77000 MELUN	2	2	-15,83%	-18,9%
25, allée R. Doisneau - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19	19	37,1%	31,5%
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier - 13002 MARSEILLE	14	14	-14,5%	-16,0%
12 allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire - 92320 CHATILLON	29	29	30,5%	20,9%
6 allée Berlin Spandau - 92600 ASNIERES	17	17	23,9%	22,0%
28/34 av. de la Division Leclerc - 92290 CHATENAY-MALABRY	18	18	21,2%	19,5%
4 allée Edouard Gignac - 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX	26	2	-13,9%	-16,0%
12 rue Marco Polo - 91300 MASSY	39	39	-2,2%	-3,4%
535 rue Clémenceau - 59120 LOOS-LEZ-LILLE	24	24	-23,3%	-24,2%
22/24 allée du Puits - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29	0		
93 avenue du Pont Juvenal - 34000 MONTPELLIER	44	44	-7,3%	-8,4%
30 allée du Dr Robert Lafon - 64100 BAYONNE	40	0		
9 rue Jacqueline Auriol - 31200 TOULOUSE	22	0		
73 rue Roger Salengro - 59260 HELLEMMES	61	0		
7 rue de la Crédence - 13012 MARSEILLE	37	0		
52 av. Perié - 33520 BRUGES	30	0		
40 2ème Avenue - 06600 ANTIBES	50	0		
55 rue Paul Bert - 69275 DECINES-CHARPIEU	26	26	-17,1%	-18,1%
41 rue des Tournelles - 74100 VILLE-LA-GRAND	25	25	-7,8%	-8,9%
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc - 94340 JOINVILLE-LE-PONT	28	0		
Av. des Près d' Arènes - 34000 MONTPELLIER	25	0		
4 rue Jacques et René Knecht - 67000 STRASBOURG	23	0		
13/15 rue du Passeur de Boulogne - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	16	0		
37 av. Louis Breguet - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	62	0		
2 rue Andrée Cheddid - 44000 NANTES	38	0		
38 rue Félix Faure - 92700 COLOMBES	38	0		
145 et 149 rue Marius Berliet - 69008 LYON	20	0		
9 rue Françoise Giroud - 31200 TOULOUSE	47	47	-13,3%	-14,3%
Zac des Bords de Seine - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30	0		
16-18 rue des Voirons - 74100 VILLE-LA-GRAND	22	22	-10,8%	-11,9%
Chemin de Moularès - 34000 MONTPELLIER	17	0		
5 rue Victoria Marino - 13009 MARSEILLE	18	0		
TOTAL ACQUIS A L'ORIGINE	936	328	2,6%	0,0%

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

Plus ou moins-values réalisées en 2023 :

Immeubles	Plus ou moins- values brutes	Plus ou moins-values nettes
CHATENAY-MALABRY		
1 ^{er} semestre	-1,8%	-5,3%
2 ^{ème} semestre	23,7%	22,2%
DECINES-CHARPIEU		
1 ^{er} semestre	-17,1%	-18,1%
LOOS-LEZ-LILLE		
1 ^{er} semestre	-23,3%	-24,2%
MASSY		
1 ^{er} semestre	-2,2%	-3,4%
TOULOUSE (Urban Spirit)		
2 ^{ème} semestre	-13,3%	-14,3%
VILLE-LA-GRAND (Horizon)		
2 ^{ème} semestre	-10,8%	-11,9%
VILLE-LA-GRAND (Le Tiffany)		
2 ^{ème} semestre	-7,8%	-8,9%
VOISINS-LE-BRETONNEUX		
	-13,9%	-16,0%
TOTAL	-7,7%	-8,9%

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2022 et 2023

Expertise

L'expert immobilier nommé par l'Assemblée générale, BPCE Expertises Immobilières, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2023. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 129 710 000 €.

Comparée à l'expertise du 31 décembre 2022 et à périmètre constant, la valeur d'expertise diminue de 11,15 % avec des variations à la baisse de 11,11 % pour la région parisienne et 11,19 % pour la province.

Toutefois, la valeur vénale retenue pour la valorisation du patrimoine au 31 décembre 2023 correspond aux prix des promesses

de vente signées avec Powerhouse pour 101,5 k€ (hors immeubles vendus) et des valeurs d'expertise pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux. Cette valeur vénale s'établit à 140 160 517 €, en hausse de 8,06 % par rapport à la valeur d'expertise 2023 (+ 12,84 % pour la région parisienne et 3,01 % pour la province) et en baisse de 3,99 % au regard de l'expertise 2022 (+ 0,30 % pour la région parisienne et -8,51 % pour la province).

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

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2023 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur vénale retenue (*)
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	28/10/2009	15/03/2010	Habitation	125	389 000							
			2 appart.									
	31/12/2021		-2 appart.	-125	-389 000							
37 avenue Louis Breguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/2011	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573					
			62 appart.									
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/2010	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		5 713 856		386 876			
			26 appart.									
	13/11/2023		-2 appart.	-78	-386 876							
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	15/10/2010	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394			7 614 394				
			39 appart.									
	30/03/2023		-39 appart.	-2 054	-7 614 394							
25 allée R. Doisneau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	08/12/2009	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375		116 599				
			19 appart.									
	31/12/2022		-19 appart.	-1 141	-6 648 285	-21 375						
22/24 allée du Puits 92130 ISSY LES MOULINEAUX	26/11/2010	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	122 721				
			29 appart.									
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	30/05/2013	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564	5 700				
			30 appart.									
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	04/10/2011	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457					
			16 appart.									
28/34 avenue de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY	01/04/2010	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198			52 043	4 284 198			
			18 appart.									
	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	1 845	7 662 210	5 424						
			29 appart.									
	29/11/2022		-29 appart.	-1 845	-7 662 210	-5 424						
6 allée Berlin Spandau 92600 ASNIERES	22/12/2009	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602		80 100				
			17 appart.									
	29/11/2022		-17 appart.	-975	-4 681 440	-6 602						
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	21/11/2011	18/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	153 795				
			38 appart.									
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/2011	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	138 126				
			28 appart.									
REGION PARISIENNE			351 appart.	13059	69 000 648	6 014	69 006 661	669 084	12 285 468	87 790 000	66 600 000	75 148 789

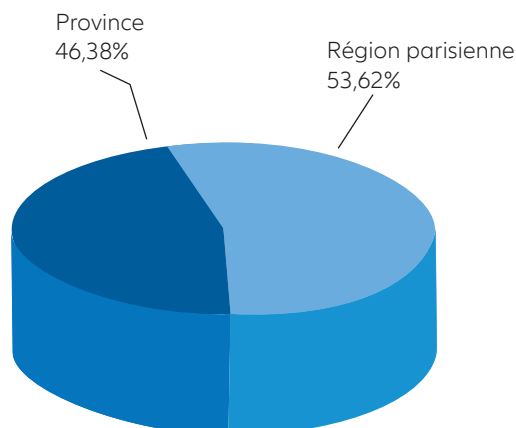
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2023 (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Valeur vénale retenue (*)
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	15/06/2011	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214					
			50 appart.									
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE	15/12/2009	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500		45 603				
	28/07/2022		-14 appart.	-878	-3 293 000	-4 500						
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905	60 298				
			18 appart.									
7 rue de la Crédençe 13012 MARSEILLE	28/12/2010	29/11/2012	Habitation	1 966	7 186 133	130 985	7 317 118	122 279				
			37 appart.									
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	07/04/2011	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870					
			22 appart.									
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	14/12/2011	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402			141 038	8 295 402			
	28/09/2023		4-7 appart.	-2 611	-8 295 402							
52 avenue Perié 33520 BRUGES	02/02/2011	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819					
			30 appart.									
93 avenue du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	25/11/2010	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356			155 105				
	24/05/2011		44 appart.		1 156 218							
	31/12/2022		-44 appart.	-2 310	-9 074 573							
Avenue des Près d'Arènes 34000 MONTPELLIER	28/07/2011	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094	96 528				
			25 appart.									
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349	61 966				
			17 appart.									
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	19/10/2011	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600	123 263				
			38 appart.									
535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/2010	21/12/2011	Habitation	1 424	3 948 000	2 009		68 280	3 950 009			
	30/03/2023	21/12/2011	-24 appart.	-1 424	-3 948 000	-2 009						
73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMES	23/12/2010	16/07/2019	Habitation	3 063	11 536 501	4 906	11 541 407	160 629				
			61 appart.									
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	26/11/2010	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					
	12/10/2011		40 appart.		60 000							
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	22/07/2011	08/04/2013	Habitation	1 501	4 236 452	57 500	5 507 500					
	01/06/2012		23 appart.		1 213 548							
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	29/11/2011	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 318 050	45 962				
			20 appart.									
55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU	28/06/2011	13/06/2013	Habitation	1 604	4 386 164			75 137	4 386 164			
	28/06/2023		-26 appart.	-1 604	-4 386 164							
41 rue des Tournelles 74100 VILLE LA GRAND	28/04/2011	23/09/2013	Habitation	1 365	4 573 192	5 855		78 284	4 579 047			
	02/10/2023		-25 appart.	-1 365	-4 573 192	-5 855						
16-18 rue des Voirons 74100 VILLE LA GRAND	29/03/2012	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700			79 637	4 646 700			
	28/09/2023		-22 appart.	-1 315	-4 646 700							
PROVINCE			583 appart.	21 232	78 036 990	595 826	78 632 816	1 314 008	25 857 322	97 340 000	63 110 000	65 011 728
TOTAL GENERAL			934 appart.	34 291	147 037 637	601 840	147 639 477	1 983 092	38 142 790	185 130 000	129 710 000	140 160 517

*valeur vénale retenue 2023 : prix de vente correspondant aux prix des promesses de vente signées avec Powerhouse pour 101,5 k€ (hors immeubles vendus) et des valeurs d'expertise pour les immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux.

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région parisienne	53,62%
Province	46,38%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière et la cession du patrimoine s'est poursuivie avec les propriétés situées à Loos-Lez-Lille, Massy, Decines-Charpieu, Toulouse (Urban Spirit), Ville-la-Grand (Horizon et Tiffany), Châtenay-Malabry et 2 appartements à Voisins-le-Bretonneux.

Le taux d'occupation financier est en légère hausse : il est passé de 92,75 % en 2022 à 93,19 % en 2023. D'un niveau de 90,83 % au dernier trimestre 2022, il est passé au premier trimestre 2023 à 92,67 %, avant de connaître une hausse à 93,20 % au deuxième trimestre, puis une légère baisse à 93,04 % au troisième trimestre, pour atterrir à 93,99 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2023, sur les 608 appartements détenus, la SCPI a enregistré 120 départs et 103 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 16,94 % à comparer à un taux de 19,48 % en 2022.

Ce taux moyen est dépassé à Bruges (11 relocations sur 30 appartements), à Toulouse Montaudran (8 relocations sur 22 appartements), à Issy-les-Moulineaux rue du passeur (9 relocations sur 30 appartements), à Joinville-le-Pont (8 relocations sur 28 appartements), à Bayonne (10 relocations sur 40 appartements), à Antibes (12 relocations sur 50 appartements), à Issy-les-Moulineaux – Bords de Seine (3 relocations sur 16 appartements) et à Montpellier (3 relocations sur 17 appartements).

40 appartements (2.137,27 m²) étaient vacants au 31 décembre 2023 : 5 à Bayonne, 4 à Voisins-le-Bretonneux, Vélizy-Villacoublay, Colombes et Issy-les-Moulineaux rue du passeur et Ville-la-Grand, 3 à Issy-les-Moulineaux Ovelys, 2 à Hellemmes, à Antibes et à Montpellier et 1 à Toulouse Montaudran, à Marseille Saint-Julien, à Strasbourg, à Issy-les-Moulineaux Bords de Seine, à Nantes et à Marseille Parc de Manon.

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 6 839 201,75 €, sont en baisse (- 16,11 %) par rapport à 2022 (8 152 882,60 €), avec la vente du patrimoine.

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 25,22 % et s'élèvent à 2 369 011,23 € en 2023 (1 891 804,68 € en 2022).

Ceci résulte à la fois de :

- La diminution des impôts et taxes qui s'élèvent à 777 510,55 € dont 133 633,99 € récupérés auprès des locataires (contre 866 676,23 € en 2022 dont 133 035,92 € récupérés).
- La hausse des travaux d'entretien des immeubles qui s'élèvent à 823 261,91 € (334 257,96 € en 2022). Cette forte augmentation s'explique principalement par les propriétés situées à Marseille, Joinville-le-Pont, Colombes et Toulouse. Elle provient de travaux mis en œuvre dans le cadre des cessions des immeubles et de remises en état d'appartements libérés.

- La hausse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 768 238,77 € (690 870,49 € en 2022), dont des régularisations sur reddition de charges des années antérieures pour 188 802,38 € en 2023 (206 547,20 € en 2022).

Provisions pour gros entretien

Comme en 2022, 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 4 470 190,52 € contre 6 261 077,92 € en 2022, en baisse de 28,60 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 485 470,76 € et sont composés des reprises de provisions pour créances douteuses, d'apurements de soldes locataires et de soldes sinistres.

Charges d'exploitation

- Provisions pour créances douteuses

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

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

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

Pour l'exercice 2023, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 271 554,48 € (311 342,14 € en 2022),
- des passages en pertes de créances pour 121 683,76 € (81 596,55 € en 2022).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 249 452,33 €, le coût net des impayés s'établit à 143 785,91 € équivalent à 2,14 % des loyers (293 613,86 € en 2022 soit 3,66 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2023 est de 833 297,51 € (811 195,36 € en 2022).

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses augmentent de 9,41 %, passant de 1 371 262,86 € en 2022 à 1 500 245,78 € en 2023. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (831 920,90 €), les frais de relocation et état des lieux (53 093,92 €), des honoraires divers liés aux différents diagnostics pour la vente du patrimoine (296 885,62 €), les honoraires des Commissaires aux comptes (19 296,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (35 798,46 €), les frais de contentieux (112 959,05 €), des frais bancaires (485,00 €) et des cotisations diverses (3 648,46 €).

La perte d'exploitation résultante (- 1 286 229,50 €) diminue de - 14,45 % par rapport à 2022 (- 1 503 559,05 €). 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 479 085,38 € (2 588,08 € en 2022) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale mixte des associés en date du 30 juin 2023 ; les associés ont délégué à la société de gestion le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 49 267 800,00 € et les associés ont perçu des acomptes pour 300 € par part :

Date	€ par part
31/07/2022	106,00
31/01/2023	104,00
31/07/2023	90,00
Total	300,00

Résultat net 2023

Le résultat de votre SCPI s'établit à 3 663 046,40 € au 31 décembre 2023 contre 4 760 151,87 € en 2022, soit une diminution de - 23,05 %, s'expliquant principalement par la vente du patrimoine.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	3 663 046,40 €	Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, sera affecté comme suit :	
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2 653 714,33 €	• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	3 645 817,20 €
Donne un résultat distribuable de	6 316 760,73 €	• Au titre du report à nouveau à concurrence de	2 670 943,53 €
			6 316 760,73 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 22,20 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2023. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'Assemblée générale et à une baisse de 24,49 % par rapport à 2022.

Perspectives 2024

Pendant la période de liquidation, la gestion du parc immobilier sera assurée avec l'objectif de maintenir un bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation. Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés. Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués. En parallèle, l'activité principale en 2024 sera le suivi de la vente en bloc du patrimoine à la société Powerhouse Habitat et les ventes à la découpe pour les propriétés situées à Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux Bords de Seine, avec le versement d'acomptes sur réduction de capital.

Un acompte sur réduction de capital a été distribué pour 124,00 € par part le 31 janvier 2024.

Dispositif fiscal Scellier

L'article 31 de la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a instauré le régime « Scellier ». Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif, codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et/ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2023		2022	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	147 650 553	899,07	185 780 947	1 131,25
Valeur nette des autres actifs	20 623 292	125,58	17 715 238	107,87
Valeur comptable	168 273 845	1 024,65	203 496 185	1 239,12
Valeur vénale hors droits hors taxes	140 160 517	853,46	179 780 055	1 094,71
Valeur nette des autres actifs	20 623 292	125,58	17 715 238	107,87
Valeur de réalisation⁽²⁾	160 783 809	979,04	197 495 293	1 202,58
Droits 6,90 %	9 671 076	58,89	12 404 824	75,54
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	2 812 267	17,12	28 622 743	174,29
Valeur de reconstitution⁽³⁾	193 698 732	1 179,46	238 522 860	1 452,41

⁽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 2023.

Au 31 décembre 2023, la valeur vénale retenue est le prix de vente des promesses signées à l'exclusion des immeubles de Lille Hellemmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux pour lesquels la valeur d'expertise au 31 décembre 2023 a été retenue et hors immeubles vendus.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2022.

A noter que les associés ont perçu des acomptes de réduction de capital pour 194 € par part qui explique l'essentiel de la baisse de la valeur de réalisation.

Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2023 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 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
87,17 %	125,58	853,46

Conditions de souscription et de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement loué au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

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

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2018	256	0,16	155	NS	13 003,00
2019	764	0,46	263	NS	76 817,00
2020	1 167	0,71	37	NS	51 318,00
2021	545	0,33	124	NS	30 197,00
2022	476	0,29	0	NS	28 487,00
2023					

Depuis fin 2022, le marché secondaire est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 284,70	1 309,87	1 319,48	1 316,96	1 202,58	979,04
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	45,30	35,10	33,00	29,40	22,20	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	3,02	2,34	2,20	1,96	1,48	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	1,44	16,93	16,59	16,57	16,16	

⁽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 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	187 874 544	-31 859 844	156 014 700
Prime d'émission	41 001 600	-	41 001 600
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)	3 376 952	-3 379 726	-2 774
+ Divers (report à nouveau après distribution)	2 721 807	-68 093	2 653 714
- Commission de souscription	-29 407 245	-	-29 407 245
- Achats / ventes d'immeubles	-184 838 405	37 789 692	-147 048 713
- Travaux immobilisés	-609 704	7 864	-601 840
- Frais d'acquisition	-1 983 313	-	-1 983 313
- Remboursement capital	-	-	-
- Divers (publicité légale)	-20 067	-	-20 067
= sommes restant à investir	18 116 169	2 489 893	20 606 062

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	51,58	98,53%	51,82	98,28%	52,22	98,35%	48,83	99,05%	40,83	90,36%
Produits financiers avant prélèvement libératoire							-0,02	-0,03%	2,92	6,46%
Produits divers	0,77	1,47%	0,91	1,72%	0,87	1,65%	0,49	0,98%	1,44	3,19%
TOTAL revenus	52,35	100,00%	52,73	100,00%	53,09	100,00%	49,30	100,00%	45,19	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commissions de gestion	6,19	11,82%	3,81	7,23%	3,87	7,28%	3,68	7,45%	2,55	5,65%
Autres frais de gestion	1,58	3,02%	4,27	8,10%	5,08	9,57%	4,67	9,48%	6,58	14,56%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,76	1,45%	1,03	1,95%	1,87	3,52%	2,04	4,13%	5,01	11,09%
Charges locatives non récupérées	10,37	19,81%	8,60	16,31%	8,66	16,31%	8,67	17,59%	8,60	19,03%
Sous-total charges externes	18,90	36,09%	17,71	33,59%	19,47	36,68%	19,06	38,66%	22,75	50,34%
Charges exceptionnelles	0,01	0,02%								
Produits exceptionnels	27,63	52,78%			0,04	0,08%				
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres	0,29	0,55%	0,26	0,48%	0,68	1,29%	1,29	2,62%	0,13	0,30%
Sous-total charges internes	-27,33	-52,20%	0,26	0,49%	0,64	1,21%	1,29	2,62%	0,13	0,30%
TOTAL charges	(8,43)	-16,11%	17,97	34,08%	20,11	37,88%	20,35	41,27%	22,88	50,64%
RÉSULTAT COURANT	60,79	116,11%	34,76	65,92%	32,98	62,12%	28,95	58,73%	22,30	49,36%
Variation report à nouveau	15,49	29,59%	-0,34	-0,65%	-0,02	-0,04%	-0,45	-0,90%	0,10	0,23%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	59,63%	22,20	49,13%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%	29,40	59,63%	21,56	47,71%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.

Le système de contrôle d'Allianz Immovalor s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule autour des thèmes suivants :

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.
- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles.

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2023 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

Information sur la finance durable

Règlement Disclosure

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

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

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

Taxinomie Européenne

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La définition d'une activité durable se structure autour de 6 objectifs environnementaux :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation aux changements climatiques
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
- La prévention et la réduction de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH ») et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Domivalor 4

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 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 2023 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2023 (€)	Primes variables perçues en 2023 (au titre de 2022) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	45,5	3 694 813	401 918
<u>dont</u> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,6	1 105 000	155 566

⁽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**

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

- produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;
- charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ; »

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

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

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	147 650 552,90	140 160 517,00	185 448 108,63	179 780 055,00
• Immobilisations en cours			332 838,54	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	147 650 552,90	140 160 517,00	185 780 947,17	179 780 055,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Immobilisations financières non contrôlées				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	40 943,43	40 943,43	77 616,94	77 616,94
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	842 365,03	842 365,03	946 442,59	946 442,59
• Autres créances	1 217 342,84	1 217 342,84	1 211 974,17	1 211 974,17
• Provisions pour dépréciation des créances	-833 297,51	-833 297,51	-811 195,36	-811 195,36
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	24 850 513,77	24 850 513,77	20 844 638,09	20 844 638,09
TOTAL	26 117 867,56	26 117 867,56	22 269 476,43	22 269 476,43
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-478 471,75	-478 471,75	-612 490,20	-612 490,20
• Dettes d'exploitation	-1 382 720,19	-1 382 720,19	-1 572 455,09	-1 572 455,09
• Dettes diverses	-363 383,98	-363 383,98	-2 392 914,12	-2 392 914,12
TOTAL	-5 494 575,92	-5 494 575,92	-4 577 859,41	-4 577 859,41
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance			23 621,00	23 621,00
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL			23 621,00	23 621,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	168 273 844,54		203 496 185,19	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		160 783 808,64		197 495 293,02

Les créances locataires s'analysent ainsi :

- Locataires soldes débiteurs :	931 171,80
- Locataires soldes créditeurs :	- 177 200,27
- Total débiteur net :	753 971,53
- Locataires, factures à établir :	88 393,50
- Total créances locataires :	842 365,03

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (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	187 874 544,00		-31 859 844,00	156 014 700,00
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	3 376 951,98		-3 379 725,85	-2 773,87
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	2 721 806,86	-68 092,53		2 653 714,33
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-			
Résultat de l'exercice	4 760 151,87	-4 760 151,87	3 663 046,40	3 663 046,40
Acomptes sur distribution	-4 828 244,40	4 828 244,40	-3 645 817,20	-3 645 817,20
TOTAL GÉNÉRAL	203 496 185,19	0,00	- 35 222 340,65	168 273 844,54

Engagements hors bilan

La SCPI est engagée par promesses de vente pour la vente en bloc de son patrimoine à hauteur de 101 540 518 € (ensemble du patrimoine hors Lille Hellelmes, Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux Bords de de Seine et ventes déjà réalisées).

Compte de résultat

Au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	6 705 567,76	8 019 846,68
. Charges facturées	133 633,99	133 035,92
. Produits annexes		
. Reprise de provisions		
TOTAL I : Produits immobiliers	6 839 201,75	8 152 882,60
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	133 985,61	133 035,92
. Impôts et taxes non récupérés	643 524,94	733 640,31
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	823 261,91	334 257,96
. Travaux de gros entretiens		
. Dotation aux provisions pour gros entretien		
. Autres charges immobilières	768 238,77	690 870,49
TOTAL II : Charges immobilières	2 369 011,23	1 891 804,68
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	4 470 190,52	6 261 077,92
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	236 118,43	79 721,12
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	249 452,33	99 324,83
TOTAL I : Produits d'exploitation	485 570,76	179 045,95
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Commissions de la société de gestion	419 417,17	603 592,63
. Diverses charges d'exploitation	578 556,70	523 648,47
. Dotation provisions pour créances douteuses	271 554,48	311 342,14
. Pertes sur créances irrécouvrables	121 683,76	81 596,55
. Autres charges	380 588,15	162 425,21
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 771 800,26	1 682 605,00
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 286 229,50	-1 503 559,05
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	479 085,38	2 588,08
TOTAL I : Produits financiers	479 085,38	2 588,08
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	479 085,38	2 588,08
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		44,92
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	44,92
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	44,92
RESULTAT NET	3 663 046,40	4 760 151,87

NOTE PRÉLIMINAIRE

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

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.

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.

n.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE PARTIES LIEES

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Annexe

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2023		2022	
Valeur nette comptable		147 650 552,90		185 780 947,17
Coût historique	147 650 552,90		185 448 108,63	
Constructions en cours			332 838,54	
Valeur actuelle estimée		140 160 517,00		179 780 055,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2022	acquisitions	cessions	31/12/2023
Constructions	184 838 404,81		37 789 691,56	147 048 713,25
Aménagements	609 703,82	-7 864,17		601 839,65
Constructions en cours	332 838,54	-332 838,54		0,00
TOTAUX	185 780 947,17	-340 702,71	37 789 691,56	147 650 552,90
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2023		2022	
Immobilisations financières		40 943,43		77 616,94
Fonds de Roulement Syndics	40 943,43		77 616,94	
Créances	2023		2022	
Locataires		842 365,03		946 442,59
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-833 297,51		-811 195,36
Autres créances		1 217 342,84		1 211 974,17
Comptes de gérants extérieurs	159 248,33		149 951,21	
. Comptes de syndic et provisions locataires	1 029 072,00		1 005 668,48	
. Comptes de sinistres à régulariser				
. Débiteurs et créditeurs divers			22,81	
. Fournisseurs avoirs à recevoir	29 022,51		29 022,51	
. Créances sur cessions d'immobilisations			27 309,16	
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2022	dotations 2023	reprise 2023	31/12/2023
Créances locatives	811 195,36	271 554,48	249 452,33	833 297,51
TOTAUX	811 195,36	271 554,48	249 452,33	833 297,51
Valeurs de Placements et disponibilités	2023		2022	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		24 850 513,77		20 844 638,09
Dettes	2023		2022	
Dépôts de garantie des locataires		478 471,75		612 490,20
Dettes d'exploitation		1 382 720,19		1 572 455,09
. Fournisseurs à payer	111 056,61		177 295,36	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	33 161,60		79 628,60	
. Fournisseurs factures non parvenues	1 233 014,45		1 187 807,51	
. Comptes de syndic et provisions locataires				
. Débiteurs et créditeurs divers				
. Comptes de sinistres à régulariser	5 487,53		127 723,62	
Dettes diverses		3 633 383,98		2 365 604,96
. Associés capital à rembourser	362,63		-27 309,16	
. Associés capital à rembourser	1 684 943,00		897 608,00	
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	1 576 569,60		1 133 159,40	
. Dividendes à régulariser	371 508,75		362 146,72	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2023		2022	
Charges constatées d'avance			23 621,00	
Produits constatés d'avance				

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2023		2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	147 650 552,90	140 160 517,00	185 448 108,63	179 780 055,00
TOTAL	147 650 552,90	140 160 517,00	185 448 108,63	179 780 055,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations			332 838,54	
TOTAL			332 838,54	
TOTAL GÉNÉRAL	147 650 552,90	140 160 517,00	185 780 947,17	179 780 055,00

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

Variation des Capitaux propres	2023	2022
Capital	156 014 700,00	187 874 544,00
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	-2 773,87	3 376 951,98
Acompte sur distribution boni liquidation et capital		
Report à nouveau	2 653 714,33	2 721 806,86
Résultat de l'exercice	3 663 046,40	4 760 151,87
Acompte sur dividendes	-3 645 817,20	-4 828 244,40
TOTAUX	168 273 844,54	203 496 185,19

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2023		2022	
Loyers		6 705 567,76		8 019 846,68
Produits ayant leur contrepartie en charges		133 282,37		133 035,92
• Refacturation taxes ordures ménagères	133 282,37		133 035,92	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	6 838 850,13	TOTAL	8 152 882,60
Charges immobilières	2023		2022	
Impôts et taxes non récupérables		643 524,94		733 640,31
Impôts et charges refacturés aux locataires		133 985,61		133 035,92
Travaux entretien des immeubles		823 261,91		334 257,96
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		43 909,70		30 776,72
Charges non récupérables du patrimoine locatif		702 585,07		647 824,97
Honoraires d'expertises		21 744,00		12 268,80
	TOTAL	2 369 011,23	TOTAL	1 891 804,68
Produits d'exploitation de la Société	2023		2022	
Ajustement des comptes		236 118,43		79 721,12
Reprise des provisions pour créances douteuses		249 452,33		99 324,83
	TOTAL	485 570,76	TOTAL	179 045,95
Charges d'exploitation de la Société	2023		2022	
- Rémunération de la Société de Gestion		419 417,17		603 592,63
- Rémunération des gérants extérieurs		412 503,73		355 373,62
- Frais contentieux		112 959,05		69 246,45
- Honoraires de location + état des lieux		53 093,92		99 028,40
- Provisions pour créances douteuses		271 554,48		311 342,14
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		502 271,91		244 021,76
- Honoraires divers	296 885,62		91 216,83	
- Honoraires des commissaires aux comptes	19 296,00		17 800,56	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	35 798,46		33 396,81	
- Cotisations diverses	3 648,46		3 938,38	
- Frais bancaires	485,00		15 728,00	
- Pertes sur créances irrécouvrables	121 683,76		81 596,55	
- Ajustement des comptes	24 474,61		344,63	
	TOTAL	1 771 800,26	TOTAL	1 682 605,00
Produits financiers	2023		2022	
Autres produits financiers		479 085,38		2 588,08
	TOTAL	479 085,38	TOTAL	2 588,08
Charges financières	2023		2022	
Autres charges financières				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Produits exceptionnels	2023		2022	
Produits exceptionnels				44,92
	TOTAL	0,00	TOTAL	44,92
Charges exceptionnelles	2023		2022	
Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	419 417,17
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cession (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	422 394,45

* Au titre de l'exercice 2023, les commissions de gestion s'élèvent à 831 920,90 € TTC, dont 412 503,73 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 419 417,17 € pour la société de gestion.

Evènements « post clôture »

Le 31 janvier 2024, la SCPI a versé un acompte de réduction de capital pour un montant de 20 364 024 € soit 124 € par part.

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

Rapport d'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2023. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

La SCPI a poursuivi sa stratégie de cession en bloc des actifs au profit de Powerhouse Habitat, en respectant l'engagement de location de neuf ans. Ainsi, au cours de l'exercice 2023, 7 propriétés situées à Loos-les-Lille, Massy, Decines-Charpieu, Toulouse (Urban Spirit), Ville-la-Grand (Horizon et Tiffany) et Châtenoy-Malabry et 2 lots à Voisins-le-Bretonneux ont été cédés pour un montant de 35 199 538 € et dégageant une moins-value nette de 8,9 %.

Nous observons une baisse du résultat net, du fait de la mise en vente du patrimoine, et une augmentation du coût des travaux.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre une diminution du coût net des impayés (représente 2,14 % des loyers) contre 3,66 % en 2022.

Votre Conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2023, les 30 mars et 28 novembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 22,20 € par part, contre 29,40 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera majoré à 2 670 943,53 € (soit 16,26 € par part).

Au 31 décembre 2023, la valeur de réalisation est de 979,04 €.

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 2023. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2023.

Contrairement à ce que nous avons compris, tous les immeubles n'avaient pas fait l'objet d'une promesse de vente.

En raison de rescrits envoyés à l'administration fiscale pour une précision concernant le calcul de la durée de location, les immeubles de Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux (rue du passeur de Boulogne) n'avaient fait l'objet que d'engagements de vendre.

En raison de la crise immobilière due à la hausse des taux de crédit immobiliers, l'acheteur a revu à la baisse son offre d'achat pour ces immeubles. Le prix proposé n'étant pas satisfaisant et aucune réponse n'ayant été apportée par l'administration fiscale, la société de gestion a pris la décision de vendre ces quatre immeubles à la découpe, à la satisfaction du Conseil qui était favorable à cette solution.

A propos du matériel de vote pour l'Assemblée générale, le Conseil regrette qu'une enveloppe T ne soit pas jointe aux documents pour participer au vote sans frais pour les associés. Une demande a été faite à la société de gestion à ce sujet.

Concernant le bulletin de vote que vous avez reçu, soit vous votez directement les résolutions, soit vous donnez procuration.

Nous attirons votre attention que si vous cochez la case « je donne pouvoir au Président », vous donnez procuration à la société de gestion.

Le Conseil de surveillance est notamment composé d'associés que vous avez élu pour vous représenter et qui sont indépendants 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 entretiennent d'excellentes relations de travail, dans le respect de chacun et nous la remercions

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

Fait à Paris La Défense, le 27 mars 2024
Le Président du Conseil de Surveillance
Patrick KONTZ

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.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.

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 30 avril 2024
Le Commissaire aux comptes
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité
représenté par
Pascal COSSÉ

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 s'élève à 831 920,90 € TTC, dont 412 503,73 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 419 417,17 € pour la société de gestion.

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

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

A ce titre, cette commission, comptabilisée en minoration des plus ou moins-values réalisées inscrites au passif du bilan, s'est élevée en 2023 à 422 394,45 €.

Paris, le 30 avril 2024
Le Commissaire aux comptes
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité
représenté par
Pascal COSSÉ

Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

Résolutions à caractère ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par le Liquidateur et le Conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 3 663 046,40 €.

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 décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de <i>Soit 22,30 € par part.</i>	3 663 046,40 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de <i>Soit 16,16 € par part.</i>	2 653 714,33 €
Donne un résultat distribuable de <i>Soit 38,46 € par part.</i>	<hr/> 6 316 760,73 €
Qui sera affecté comme suit :	
• A titre de dividendes (correspondant aux comptes déjà versés) à concurrence de <i>Soit 22,20 € par part.</i>	3 645 817,20 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de <i>Soit 16,26 € par part.</i>	2 670 943,53 €
	<hr/> 6 316 760,73 €

Soit 38,46 € par part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 024,65 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 979,04 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 179,46 € par part.

Septième 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

Huitième résolution

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

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 50 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
 - * fixer le montant de la réduction de capital
 - * procéder au versement des fonds au profit des Associés
 - * accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
 - * modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Neuvième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : Tour Allianz One - 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 85 63 65 55
N°IDU : FR379654_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
www.immovalor.fr

