

# Allianz DomiDurable 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2020

*immovalor*   
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	17
ANNEXE	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	29
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	34

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 22.675.093 €

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

819.664.491 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 16-04 du 29/04/2016.



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## Société de gestion de Portefeuille

### Immovalor Gestion

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

### Conseil de Surveillance

#### *Président :*

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

#### *Membres :*

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Monsieur Christian BOUTHIE

Allianz IARD

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Immovalor Gestion

représentée par Eva BOUHNİK GENTON

### Commissaires aux Comptes

#### *Titulaire :*

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

#### *Suppléant :*

Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU – 63, rue de Villiers – 92208 NEUILLY-SUR-SEINE

### Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS

## 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](http://www.immovalor.fr) et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

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

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## 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).

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis ce jour en assemblée générale ordinaire pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements s'est stabilisée. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages expliquent ce ralentissement. En effet, en juin 2020, le nombre de prêts bancaires accordés est en très nette baisse avec - 11,7 % contre + 3,4 % en juin 2019. Après avoir atteint des niveaux historiquement bas, le taux d'apport moyen repart à la hausse à + 8 % contre - 5,2 % un an plus tôt. L'assouplissement des conditions d'accès au financement a permis l'accession à la propriété de la plupart des ménages français. Le durcissement de ces conditions suite à la crise pourrait toucher les ménages les plus modestes.

Néanmoins, le marché résidentiel semble résilient et les taux d'intérêts bas restent un facteur de soutien à la demande.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique (+ 31 % par rapport à 2019), les réservations se sont fortement ralenties au cours du 2ème trimestre. Cette chute de l'activité dans la construction neuve peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction.

Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021, bien que le secteur bénéficie de mesures de soutien : prolongation du dispositif Pinel jusqu' en 2024, mesures d'aide au BTP...

A l'inverse, dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse, la part des acquisitions au titre d'un investissement locatif représentant près de 30 % des transactions.

Le budget moyen d'investissement est de 233.000 euros, ce qui représente un studio de 22 mètres carrés à Paris et un F3 de 60 mètres carrés avec balcon à Marseille.

Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990.000 ventes.

Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de + 5,5 % des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème trimestre 2019. Notons que les prix de l'ancien varient plus que ceux du neuf, à savoir respectivement + 5,8 % et + 2,3 % en un an. La hausse des prix concerne l'ensemble du territoire français.

En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.500 € d'après les Notaires de Paris, soit + 8 % en un an. En province, les prix suivent la tendance francilienne (hors Paris). Ceux-ci sont en hausse de + 5,5 %, performance tirée par les grandes métropoles notamment Lyon, Bordeaux, Nantes et Toulouse. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers. Néanmoins, certaines zones comme Nantes, Lille ou Strasbourg devraient rester dynamiques.

S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec + 0,3 % au 2ème trimestre 2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32 €/m<sup>2</sup>. En IDF, le prix moyen se situe à 25 €/m<sup>2</sup>. Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19 €/m<sup>2</sup> pour Nice et Aix-en-Provence, 17 €/m<sup>2</sup> pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2021, l'immobilier résidentiel devrait continuer à bénéficier de l'effet de valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers et la faiblesse de rendement des placements de taux.

Pour la SCPI Allianz Domicurable 4, les tendances les plus marquantes de 2020 se résument comme suit :

- Livraison de 4 immeubles et réception de 38 appartements.
- Versement d'un dividende de 15,45 € par part.

## Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 12 avril 2016, avec un capital initial de 760.529 €, divisé en 913 parts au nominal de 833 € plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 17 mai 2017 après clôture de sa première augmentation de capital.

Rappel :

<b>Capital social</b>	22 675 093 €
<b>Nombre de parts</b>	27 221
<b>Valeur nominale de la part</b>	833 €
<b>Nombre d'associés</b>	477

## Évolution du capital

<b>Date d'immatriculation</b>	12 avril 2016	<b>Capital initial</b>	760 529 €
<b>Nominal de la part</b>	833 €	<b>Durée de la société</b>	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	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 (€)
2016	15 238 902	17 381 000	18 294	305	2 085 720	1000
2017	22 675 093	8 927 000	27 221	475	1 071 240	1 000
2018	22 675 093		27 221	475		
2019	22 675 093		27 221	475		
2020	22 675 093		27 221	477		



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2020

### Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI Allianz DomiDurable 4 a été achevée le 12 novembre 2018 avec l'achat de 10 immeubles en VEFA pour un montant global de 23.217.991 € hors frais d'acquisition.

Après un premier immeuble réceptionné en 2018 à Antony (8 appartements) et 4 nouveaux immeubles en 2019 à Boissy Saint-Léger (16 appartements), Viroflay (7 appartements), Rosny-sous-Bois (8 appartements) et Bois d'Arcy (10 appartements), la SCPI a pris livraison de 4 autres immeubles en 2020 :

- Viroflay (9 appartements) le 25 février 2020

- Blanc Mesnil (8 appartements) le 28 février 2020

- Clamart (6 appartements) le 28 mai 2020

- Livry Gargan (15 appartements) le 20 juillet 2020

La dernière propriété située à Franconville a été livrée le 4 février 2021.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles : la valeur à l'avancement est estimée à 24.234.467 €, supérieure de 3,33% à son prix de revient hors frais (23.453.469 €) et 1,58 % par rapport au prix de revient frais d'acquisition inclus (23.857.579 €).

### Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2020

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeur d'expertise aux 31 décembre 2019 et 2020 :

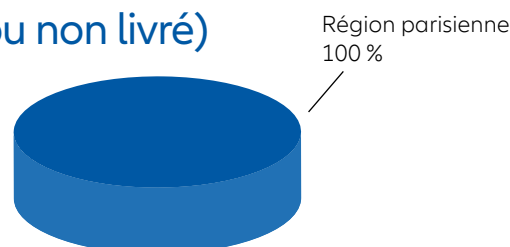
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC en €	Travaux d'aménagement en €	Montants versés en €	Montants restant à verser en €	Valeur comptable en €	Frais d'acquisition en €	Valeur d'expertise 2019 en €	Valeur d'expertise 2020 en €	Date dernière visite
9/11 avenue du Général Leclerc <b>78220 VIROFLAY</b>	22/11/2017	30/07/2019	Habitation 7 appart.	341	1 866 489	24 288	1 872 113	18 665	1 890 777	32 405			16/09/2019
44 rue de Jouy <b>78220 VIROFLAY</b>	29/06/2018	30/01/2020	Habitation 9 appart.	459	2 691 273	32 158	2 642 692	80 738	2 723 430	47 900			01/10/2020
Rue Jacques Tati <b>78390 BOIS D'ARCY</b>	21/12/2017	05/12/2019	Habitation 10 appart.	548	2 192 120	0	2 172 732	19 388	2 192 120	38 330			21/09/2019
29 rue de la Porte de Trivaux <b>92140 CLAMART</b>	26/07/2018	14/04/2020	Habitation 6 appart.	359	1 994 115	23 733	1 958 025	59 823	2 017 848	34 682			15/09/2020
Rue de la Renaissance <b>92160 ANTONY</b>	29/12/2017	16/11/2018	Habitation 8 appart.	556	2 893 072	37 433	2 930 505	0	2 930 505	49 520			05/11/2018
Rue de la Mare Huguet <b>93110 ROSNY SOUS BOIS</b>	04/07/2018	06/12/2019	Habitation 8 appart.	526	2 084 968	34 540	2 056 959	62 549	2 119 508	35 967			15/10/2020
119 avenue Henri Barbusse <b>93150 LE BLANC MESNIL</b>	07/09/2017	03/02/2020	Habitation 8 appart.	397	1 567 913	0	1 567 913	0	1 567 913	27 755			15/09/2020
34/40 avenue de la Gare de Gargan <b>93190 LIVRY GARGAN</b>	21/12/2017	20/07/2020	Habitation 15 appart.	731	2 931 831	53 285	2 897 161	87 955	2 985 116	50 082			25/09/2020
5 rue Wagram <b>94470 BOISSY SAINT LEGER</b>	29/05/2018	11/01/2019	Habitation 16 appart.	737	3 182 198	44 107	3 226 306	0	3 226 306	54 468			17/09/2020
270/276 rue du Général Leclerc <b>95130 FRANCONVILLE LA GARENNE</b>	05/12/2017	non livré *	Habitation 10 appart.	474	1 799 946	0	1 564 467	0	1 564 467	33 000			28/09/2020
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			<b>97 appart</b>	<b>5 128</b>	<b>23 203 926</b>	<b>249 544</b>	<b>22 888 872</b>	<b>329 119</b>	<b>23 217 991</b>	<b>404 109</b>	<b>21 820 828</b>	<b>24 234 467</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>97 appart</b>	<b>5 128</b>	<b>23 203 926</b>	<b>249 544</b>	<b>22 888 872</b>	<b>329 119</b>	<b>23 217 991</b>	<b>404 109</b>	<b>21 820 828</b>	<b>24 234 467</b>	

\* livraison effectuée le 4 février 2021

### Composition du patrimoine immobilier (livré ou non livré)

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région Parisienne	100%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



## Gestion immobilière

Pour mémoire, le patrimoine de la SCPI est composé de 10 immeubles dont 1 livré en 2018, 4 livrés en 2019, 4 livrés en 2020 et le dernier en 2021.

Au cours de l'exercice 2020, 4 propriétés ont été livrées à Viroflay (25 février 2020), Blanc-Mesnil (28 février 2020), Clamart (28 mai 2020) et Livry Gargan (20 juillet 2020).

Au 31 décembre 2020, seule la propriété située à Franconville n'a pas été réceptionnée. Celle-ci ayant été livrée le 4 février 2021, la SCPI devrait entrer en vitesse de croisière à compter du 2ème trimestre 2021.

Le taux d'occupation financier moyen est de 87,07 % en 2020 (82,38 % en 2019), avec de fortes variations en cours d'année en fonc-

tion des dates de livraison des immeubles et de leur délai de commercialisation. Le taux d'occupation financier est de 81,88 % au premier trimestre, de 74,42 % au deuxième trimestre, puis de 90,45 % au troisième trimestre pour atterrir à 97,56 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2020, sur les 87 appartements livrés, 4 appartements (180 m<sup>2</sup>) étaient vacants.

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.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 657.642,31 €, sont en hausse par rapport à 2019 (195.941,17 €). Ils traduisent la pleine exploitation des propriétés livrées durant l'exercice 2019 et la mise en location de celles réceptionnées en 2020.

### Charges immobilières

Les charges immobilières s'établissent à 102.659,06 € en 2020 (26.572,86 € en 2019).

Les principales variations proviennent :

- travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 17.547,75 € (rien en 2019)
- hausse des charges non récupérables sur le patrimoine locatif pour 35.020,00 € (3.382,00 € en 2019), du fait des propriétés livrées en 2019.

- honoraires d'expertise à 11.136,00 € (11.904,00€ en 2019).

- impôts, taxes, et assurances non récupérables auprès des locataires pour 36.694,00 € (10.677,00 € en 2019).

### Provisions pour gros entretien

Comme en 2019, 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 554.983,25 € contre 169.368,31 € en 2019, en hausse de 227,68 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Il n'y a pas de produit d'exploitation en 2020.

### 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 2020, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 4.142,21 € (rien en 2019),

Le coût net des impayés s'établit à 4.142,21 € équivalent à 0,63 % des loyers.

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2020 est de 4.142,21 €.

#### - Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses s'élèvent à 167.562,89 € en 2020 (76.123,06 € en 2019). Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (78.528,69 €), les frais de relocation et état des lieux (44.692,56 €), les honoraires des commissaires aux comptes (14.724,00 €), les honoraires du dépositaire (13.243,49 €), rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (6.904,13 €), les frais de contentieux (8.954,48 €) et des cotisations diverses (515,48 €).

La perte d'exploitation résultante est de - 171.705,09 € (- 76.123,06 € en 2019). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Le risque de contrepartie a été apprécié dans le contexte évolutif de crise sanitaire économique.

## Résultat exceptionnel

Suite aux retards de livraisons des propriétés situées à Blanc Mesnil et Rosny-sous-Bois, la SCPI a perçu respectivement 50.000 € et 20.000 € d'indemnités.

## Résultat 2020

Le résultat de votre SCPI s'établit à 453.278,16 € au 31 décembre 2020, comparé à 114.100,50 € en 2019. Cette forte progression s'explique par la pleine exploitation des propriétés livrées en 2019 (Viroflay, Bois d'Arcy, Boissy-Saint-Léger et Rosny-sous-Bois) et par les livraisons en 2020 des propriétés situées à Blanc Mesnil, Livry Gargan, Viroflay et Clamart.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	453.278,16 €
Qui augmenté d'un report à nouveau de	<u>7.011,55 €</u>
Donne un résultat distribuable de	460.289,71 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :

Acompte sur dividendes distribués	420.564,45 €
Au report à nouveau, à concurrence de	39.725,26 €

Un revenu brut annuel de 15,45 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020 contre 1,02 € en 2019.

## Perspectives 2021

La propriété située à Franconville a été livrée le 4 février 2021. Le patrimoine étant intégralement livré, la SCPI devrait atteindre sa vitesse de croisière au 2ème trimestre 2021 permettant ainsi une augmentation du dividende.

Votre société de gestion visera à obtenir un bon taux d'occupation et maîtriser les loyers de relocation. Elle restera également vigilante quant à la progression des nouvelles charges.

## Dispositif fiscal Pinel

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est de 18 % pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées.

La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription effectivement versé par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300.000 €.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts est intervenue, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2020		2019	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	23 217 991	852,94	21 075 504	774,24
Valeur nette des autres actifs	364 189	13,38	2 470 783	90,77
Valeur comptable	23 582 180	866,32	23 546 287	865,00
Valeur vénale hors droits hors taxes	24 234 467	890,29	21 820 828	801,62
Valeur nette des autres actifs	364 189	13,38	2 470 783	90,77
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	24 598 656	903,66	24 291 611	892,38
Droits (6,90 %)	1 672 178	61,43	1 505 637	55,31
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 582 387	131,60	3 517 803	129,23
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	29 853 221	1 096,70	29 315 051	1 076,93

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2020. Pour les immeubles non livrés la valeur vénale est équivalente à la valeur d'achat.

<sup>(2)</sup> 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 2020.

## Valeur de l'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 2020 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 2021 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
98,52%	903,66 €	890,29 €

## 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 acheté 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 de 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 à partir de 2029.

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

## Évolution du marché secondaire des parts

Aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> 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 les cessions ou les retraits (en euros H.T.)
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €) <sup>(1)</sup>	1 000,00	869,38	885,74	892,38	903,66
Dividende versé au titre de l'année (en €)			1,02	15,45	
Dividende sur la valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>			0,12	1,73	
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en €)	-0,76	-1,58	-2,91	0,26	

<sup>(1)</sup> Prix de souscription 2017. Valeur de réalisation à compter de 2018.

<sup>(2)</sup> Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de la part acquéreur moyen (prix de souscription). La rentabilité de la part est non significative en période de constitution de patrimoine

### 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 », 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.

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>Fonds collectés</b>	22 675 093		22 675 093
- Prime d'émission	4 507 561		4 507 561
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	-79 324	86 335	7 012
- Commission de souscription	-3 643 378	3 178	-3 640 200
- Achat d'immeubles	-12 218 848	-9 185 132	-21 403 980
- Aménagements	-105 828	-143 716	-249 544
- Achat travaux immobilisés	-10 985 078	9 420 611	-1 564 467
- Frais d'acquisition			
- Remboursement de capital			
- Divers (publicité légale)			
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>150 199</b>	<b>181 277</b>	<b>331 475</b>

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes							7,12	98,98%	23,84	98,68%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers							0,07	1,02%	0,32	1,32%
<b>TOTAL revenus</b>							<b>7,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,16</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion							0,85	11,88%	2,88	11,94%
Autres frais de gestion	0,71	ns	1,06	ns	1,34	ns	1,94	26,97%	3,27	13,54%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice									0,64	2,67%
Charges locatives non récupérées							0,98	13,56%	3,13	12,94%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>0,71</b>	<b>ns</b>	<b>1,06</b>	<b>ns</b>	<b>1,34</b>	<b>ns</b>	<b>3,77</b>	<b>52,41%</b>	<b>9,93</b>	<b>41,09%</b>
Amortissements nets										
- patrimoine										
Charges exceptionnelles	101,55	ns	48,15	ns	6,68	ns	1,24	17,29%	-0,12	-0,48%
Produits exceptionnels	101,23	ns	48,15	ns	6,68	ns	-0,48	-6,65%	2,45	10,16%
Charges financières	0,27	ns		ns						
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres									0,15	0,63%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,05</b>	<b>ns</b>		<b>ns</b>		<b>ns</b>	<b>-0,77</b>	<b>-10,64%</b>	<b>-2,42</b>	<b>-10,01%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>0,66</b>	<b>ns</b>	<b>1,06</b>	<b>ns</b>	<b>1,34</b>	<b>ns</b>	<b>3,01</b>	<b>41,77%</b>	<b>7,51</b>	<b>31,08%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-0,66</b>	<b>ns</b>	<b>-1,06</b>	<b>ns</b>	<b>-1,34</b>	<b>ns</b>	<b>4,19</b>	<b>58,23%</b>	<b>16,65</b>	<b>68,92%</b>
Variation report à nouveau	-0,66	ns	-1,06	ns	-1,34	ns	3,17	44,06%	1,20	4,97%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire							1,02	14,17%	15,45	63,95%
Revenus distribués après prélèvement libératoire							1,02	14,17%	15,45	63,95%

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

# 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, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

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

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'Immovalor Gestion 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 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

Immovalor Gestion 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. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2020 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 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. En rythme de croisière de la SCPI, les actifs considérés comme non liquides ont vocation à représenter 100% des actifs. Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 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.

### Effet de levier

#### Financement :

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés. L'assemblée générale constitutive a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10.000.000 €. A ce jour, la société de gestion n'a pas utilisé et ne compte pas utiliser cette autorisation.

#### Calcul du levier :

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

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

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

Le fonds n'a pas recours à l'endettement. Le calcul du levier tient compte uniquement de la trésorerie ou équivalent.

Au 31/12/2020, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est de 96 %, et de 100% selon la méthode de l'engagement.



Rue de la Renaissance - Antony (92)  
Allianz DomiDurable 4



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

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

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

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

### I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

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

### III – État hors-bilan.

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

## IV – Compte de résultat.

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

### + Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

### + Résultat financier

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

### + Résultat exceptionnel

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

### = Résultat net

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

## V – Annexe.

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

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2020

	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	21 653 523,39	22 669 999,85	12 324 675,76	13 069 999,51
• Immobilisations en cours	1 564 467,15	1 564 467,15	8 750 828,49	8 750 828,49
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>23 217 990,54</b>	<b>24 234 467,00</b>	<b>21 075 504,25</b>	<b>21 820 828,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières				
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	53 920,41	53 920,41	24 902,41	24 902,41
• Autres créances	595,50	595,50		
• Provisions pour dépréciation des créances	-4 142,21	-4 142,21		
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	989 477,41	989 477,41	2 789 257,58	2 789 257,58
<b>TOTAL</b>	<b>1 039 851,11</b>	<b>1 039 851,11</b>	<b>2 814 159,99</b>	<b>2 814 159,99</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-71 699,83	-71 699,83	-25 314,83	-25 314,83
• Dettes d'exploitation	-413 250,20	-413 250,20	-296 270,99	-296 270,99
• Dettes diverses	-190 711,95	-190 711,95	-27 765,42	-27 765,42
<b>TOTAL</b>	<b>-675 661,98</b>	<b>-675 661,98</b>	<b>-349 351,24</b>	<b>-349 351,24</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance			5 974,50	5 974,50
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>			<b>5 974,50</b>	<b>5 974,50</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>23 582 179,67</b>		<b>23 546 287,50</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>24 598 656,13</b>		<b>24 291 611,25</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	22 675 093,00			22 675 093,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	4 507 561,00			4 507 561,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 643 378,05		3 178,46	-3 640 199,59
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>ACOMPTE SUR DISTRIBUTION, BONI DE LIQUIDATION ET CAPITAL</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU	-79 323,53	86 335,08		7 011,55
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	114 100,50	-114 100,50	453 278,16	453 278,16
Acomptes sur distribution	-27 765,42	27 765,42	-420 564,45	-420 564,45
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 546 287,50</b>		<b>35 892,17</b>	<b>23 582 179,67</b>

## Engagement hors-bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentaient des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 23.309.744 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 329.118,82 €.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2020

	2020	2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	648 964,07	193 944,17
. Produits ayant leur contrepartie en charges	8 678,24	1 997,00
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>657 642,31</b>	<b>195 941,17</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	36 694,00	10 677,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	17 547,75	
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	48 417,31	15 895,86
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>102 659,06</b>	<b>26 572,86</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>554 983,25</b>	<b>169 368,31</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	0,01	
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>0,01</b>	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	78 528,69	23 273,30
. Diverses charges d'exploitation	53 647,04	22 088,04
. Dotation provisions pour créances douteuses	4 142,21	
. Autres charges	35 387,16	30 761,72
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>171 705,10</b>	<b>76 123,06</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-171 705,09</b>	<b>-76 123,06</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels	70 000,00	20 855,25
. Transfert de charges	-3 178,46	-13 025,87
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>66 821,54</b>	<b>7 829,38</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles	-3 178,46	-13 025,87
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-3 178,46</b>	<b>-13 025,87</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>70 000,00</b>	<b>20 855,25</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>453 278,16</b>	<b>114 100,50</b>

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

#### Placements immobiliers

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

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

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

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

#### Provisions pour gros entretien

Les dépenses de gros entretien sont définies comme « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.»

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

#### Provisions pour créances douteuses

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

#### Capitaux propres

« En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :

- les frais d'établissement
- les commissions de souscription,
- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »

### II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

#### Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :
  - soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
  - soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 «Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

## Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.
- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :
  - les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
  - les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.
- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

- Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « dépréciations pour créances douteuses » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « Reprises de provisions pour créances douteuses » compris dans les produits de l'activité immobilière.

## 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 pertes sur créances irrécouvrables ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des autres charges.

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation.

Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

## III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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



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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2020		2019	
<b>Valeur nette comptable</b>		23 217 990,54		21 075 504,25
Coût historique	21 653 523,39		12 324 675,76	
Construction en cours	1 564 467,15		8 750 828,49	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		<b>24 234 467,00</b>		<b>21 820 828,00</b>

Immobilisations locatives : variations	31/12/2019	acquisitions	cessions	31/12/2020
Constructions	12 324 675,76	9 185 131,80		21 509 807,56
Immobilisations en cours	8 750 828,49		7 186 361,34	1 564 467,15
Aménagements		143 715,83		143 715,83
<b>TOTAUX</b>	<b>21 075 504,25</b>	<b>9 328 847,63</b>	<b>7 186 361,34</b>	<b>23 217 990,54</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2020		2019	
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de Roulement Syndics				

Créances	2020		2019	
Locataires		53 920,41		24 902,41
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-4 142,21		
<b>Autres créances</b>		<b>595,50</b>		
Comptes de gérants extérieurs	595,50			
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2019	dotations 2020	reprises 2020	31/12/2020
Créances locatives		4 142,21		4 142,21
<b>TOTAUX</b>		<b>4 142,21</b>		<b>4 142,21</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	2020		2019	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		989 477,41		2 789 257,58

Dettes	2020		2019	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		71 699,83		25 314,83
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>413 250,20</b>		<b>296 270,99</b>
• Fournisseurs à payer	5 962,00		1 000,00	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	329 118,82		268 566,63	
• Fournisseurs factures non parvenues	84 895,60		45 621,64	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-6 726,22		-18 917,28	
• Comptes de sinistre à régulariser				
• Comptes travaux immeubles à payer				
<b>Dettes diverses</b>		<b>190 711,95</b>		<b>27 765,42</b>
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	189 739,65		27 765,42	
• Dividendes à régulariser	972,30			

Comptes de régularisation Actif et Passif	2020		2019	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2020		2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	21 653 523,39	22 669 999,85	12 324 675,76	13 069 999,51
<b>TOTAL</b>	<b>21 653 523,39</b>	<b>22 669 999,85</b>	<b>12 324 675,76</b>	<b>13 069 999,51</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	1 564 467,15	1 564 467,15	8 750 828,49	8 750 828,49
<b>TOTAL</b>	<b>1 564 467,15</b>	<b>1 564 467,15</b>	<b>8 750 828,49</b>	<b>8 750 828,49</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 217 990,54</b>	<b>24 234 467,00</b>	<b>21 075 504,25</b>	<b>21 820 828,00</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2020		2019	
Capital		22 675 093,00		22 675 093,00
Prime d'émission		4 507 561,00		4 507 561,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-3 228 174,00		-3 228 174,00
• Frais d'acquisition		-404 109,15		-407 287,61
• Frais caution banque		-5 662,72		-5 662,72
• Frais de publicité légale		-2 253,72		-2 253,72
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		7 011,55		-79 323,53
Résultat de l'exercice		453 278,16		114 100,50
Acompte sur dividendes		-420 564,45		-27 765,42
	<b>Total</b>	<b>23 582 179,67</b>	<b>Total</b>	<b>23 546 287,50</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2020		2019	
Loyers		648 964,07		193 944,17
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		<b>8 678,24</b>		<b>1 997,00</b>
• Refacturation taxes ordures ménagères	8 678,24		1 997,00	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>657 642,31</b>	<b>TOTAL</b>	<b>195 941,17</b>
Charges immobilières	2020		2019	
Impôts et taxes non récupérés		36 694,00		10 677,00
Travaux entretien des immeubles		17 547,75		
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		2 261,14		609,86
Charges non récupérables du patrimoine locatif		35 020,17		3 382,00
Honoraires d'expertises		11 136,00		11 904,00
	<b>TOTAL</b>	<b>102 659,06</b>	<b>TOTAL</b>	<b>26 572,86</b>
Produits d'exploitation de la Société	2020		2019	
Ajustement des comptes		0,01		
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	<b>TOTAL</b>	<b>0,01</b>	<b>TOTAL</b>	
Charges d'exploitation de la Société	2020		2019	
- Rémunération de la Société de Gestion		56 676,19		17 931,30
- Rémunération des gérants extérieurs		21 852,50		5 342,00
- Frais contentieux		8 954,48		
- Honoraires de location + état des lieux		44 692,56		22 088,04
- Provisions pour créances douteuses		4 142,21		
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>35 387,16</b>		<b>30 761,72</b>
- Honoraires divers				
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 724,00		9 724,00	
- Honoraires dépositaire	13 243,49		13 475,95	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	6 904,13		7 026,83	
- Cotisations diverses	515,48		534,94	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	0,06			
	<b>TOTAL</b>	<b>171 705,10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>76 123,06</b>
Produits financiers	2020		2019	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2020		2019	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2020		2019	
- Transfert de charges				
- Commission de souscriptions (correspond aux charges exceptionnelles)				
- Frais acquisition des immeubles		-3 178,46		-13 025,87
- Frais caution banque				
- Indemnités pour retard de livraison d'immeubles		70 000,00		20 855,25
- Frais de publicité légale				
	<b>TOTAL</b>	<b>66 821,54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>7 829,38</b>
Charges exceptionnelles	2020		2019	
- Transfert de charges		-3 178,46		-13 025,87
- Pertes sur créances irrécouvrables				
	<b>TOTAL</b>	<b>-3 178,46</b>	<b>TOTAL</b>	<b>-13 025,87</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2020
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	56 676,19
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

## Evènements « post clôture »

Livraison de la propriété située à Franconville le 04 février 2021.

## Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Immovalor Gestion s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document, elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.

### Principes généraux

La politique de rémunération d'Immovalor Gestion 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'Immovalor Gestion 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<sup>(1)</sup>. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2020 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2020 (€)	Primes variables perçues en 2020 (au titre de 2019) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	44,6	3 291 611	408 156
<b>dont</b> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(2)</sup>	10,7	1 434 059	243 958

<sup>(1)</sup> Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

<sup>(2)</sup> Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2020, les 17 mars et 12 novembre 2020 afin de suivre l'activité de la SCPI.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2020. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ces documents.

Après un premier immeuble livré en 2018 et 4 en 2019, 4 nouveaux immeubles (Viroflay, Blanc Mesnil, Clamart et Livry Gargan) ont été réceptionnés et mis en location rapidement et dans de bonnes conditions. La livraison de la dernière propriété, située à Franconville, a été effectuée le 4 février 2021.

La pleine exploitation des propriétés livrées en 2019 et les livraisons 2020 ont porté le résultat à 16,65 € par part permettant le versement d'un dividende en forte progression de 15,45 € par part au titre de l'exercice 2020, contre 1,02 € en 2019. Ce montant est appelé à progresser également en 2021. Le report à nouveau a été porté de 7 011 € à 39 725 €.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Notre SCPI entrera en rythme de croisière en 2021 mais le conseil de surveillance relève d'ores et déjà les résultats satisfaisants de gestion et de progression de la valeur de nos immeubles.

## Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

Le mandat de la société CREDIT FONCIERE EXPERTISE, en qualité d'expert immobilier indépendant arrivant à échéance, il vous est proposé de le renouveler pour une durée de 5 exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Nous remercions les représentants de la société de gestion qui ont facilité l'accomplissement de notre mission.

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

Fait à Paris la Défense, le 30 mars 2021  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Jean-Pierre Barbelin

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'assemblée générale  
**ALLIANZ DOMIDURABLE 4**  
1 Cours Michelet  
92800 PUTEAUX

## **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ALLIANZ DOMIDURABLE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « I- Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

## **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## **RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 15 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale

## **ALLIANZ DOMIDURABLE 4**

1 Cours Michelet  
92800 PUTEAUX

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

#### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

#### **Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Rémunération de la société de gestion :

Conformément à l'article 18 des statuts d'Allianz Domidurable 4, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

##### a) Une commission de souscription

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles.

Au titre de 2020, cette commission n'a pas porté effet.

##### b) Une commission de gestion

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres...), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, ...).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- le prix d'acquisition de son patrimoine tout honoraires droits et taxes inclus, frais et études y compris en cas de non aboutissement de l'acquisition,
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert immobilier,
- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,
- cotisations aux organes de tutelle et professionnels des SCPI,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 56 676,19 €



c) Une commission de cession d'actifs immobiliers

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % hors taxes du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms,
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- suivi et négociation des actes de ventes,
- distribution le cas échéant des plus-values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

Au titre de 2020, cette commission n'a pas porté effet.

d) Une commission de cession de parts sociales

Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la société de gestion. Cette commission est fixée à 5 % hors taxes du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € hors taxes est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'assemblée générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

Ces commissions sont facturées par la société de gestion directement aux associés et n'ont pas d'impact sur les comptes de votre société.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale

## Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 453.278,16 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis 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 de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	453.278,16 €
Qui augmenté d'un report à nouveau de	7.011,55 €
Donne un résultat distribuable de	<u>460.289,71 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Acompte sur dividendes distribués de	420.564,45 €
Au report à nouveau, à concurrence de	39.725,26 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 866,32 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 903,66 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.096,70 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIERE EXPERTISE arrive à échéance, décide de le renouveler pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## Huitième résolution

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



**immovalor** ■ ■  
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

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

Tél. : 01 85 63 65 55

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Allianz 