

# Allianz DomiDurable 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2019

*immovalor*   
GESTION  
Membre d' 



## 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.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président :*

Allianz Vie  
représentée par Monsieur Adrien GUEDY

### *Membres :*

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Allianz IARD  
représentée par Monsieur Sébastien CHEMOUNY  
Allianz France  
représentée par Monsieur Florian DUSSERT  
Allianz Banque  
représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS  
Génération Vie  
représentée par Monsieur Florian DUSSERT

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

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

### *Suppléant :*

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

## Expert immobilier

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 2019 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

En 2019, le marché est demeuré dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

Les conditions de crédit sont restées excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Courant 2019, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43 % en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le vingtième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés qui est de l'ordre de 20 ans en moyenne.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste stimulé par des facteurs favorables. Dans l'ancien, le nombre de transactions a battu un record en dépassant la barre du million d'opérations. Le dynamisme du marché s'explique par la préoccupation de la préparation à la retraite, du niveau bas des taux d'intérêts impactant les taux de rendement des placements financiers et favorisant des arbitrages vers l'investissement immobilier qui apparaît plus rentable dans ce contexte.

Dans le neuf, les volumes restent importants avec environ 128 000 ventes, mais poursuivent le retrait amorcé en 2018. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Les échéances municipales ne sont pas favorables à l'octroi de nouveaux permis de construire. Il faut ajouter également la rareté et le prix élevé du foncier dans les zones tendues.

Au quatrième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter. La hausse est de l'ordre de 5,6 % pour les maisons et 4,3 % pour les appartements.

L'Île-de-France continue à creuser l'écart avec les autres territoires. Si l'on retient le prix moyen d'un logement ancien en France qui s'élève à 251 000 euros on peut acheter 24 m<sup>2</sup> à Paris et 119 m<sup>2</sup> au Havre.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

À l'aube de l'année 2020, les facteurs positifs semblaient devoir perdurer sur la base des considérations suivantes : taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas, ; augmentation des prix à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la Région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes. Maintien d'un volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoignant d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée.

Néanmoins, il était probable que, à la suite de la pression des autorités et notamment le Haut-Commissariat à la Sécurité Financière, les banques resserrent les conditions exigées des acquéreurs en termes de solvabilité et de durée des prêts.

Surtout, au moment où ce rapport est finalisé, il apparaît que la plupart de ces considérations sont bouleversées par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020 et auront des effets significatifs encore imprévisibles sur le secteur des fonds immobiliers, comme sur tous les secteurs économiques.



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

Pour la SCPI Allianz Domicurable 4, les tendances les plus marquantes de 2019 se résument comme suit :

- Livraison de 4 immeubles et réception de 41 appartements.
- Versement d'un premier dividende de 1,02 € 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>	475

## 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'années (€)	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	1 000
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		



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2019

### Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI Allianz DomiDurable 4 a été achevée le 12 novembre 2018 : 10 immeubles ont été acquis en VEFA pour un montant global de 23.309.744 € hors frais d'acquisition.

Après un premier immeuble réceptionné en novembre 2018 à Antony (8 lots), la livraison de 4 nouveaux immeubles est intervenue en 2019 et 41 appartements ont été réceptionnés à :

- Boissy Saint Léger (16 logements) le 11 janvier 2019,
- Viroflay (7 appartements) le 30 juillet 2019,
- Rosny sous Bois (8 logements) le 6 décembre 2019,
- Bois d'Arcy (10 appartements) le 5 décembre 2019.

Sur les 49 appartements réceptionnés et commercialisés, 18 lots étaient vacants au 31 décembre 2019, compte tenu des très récentes livraisons.

La réception des 5 derniers immeubles est attendue début 2020. Comme pour celles de 2018, des retards de livraison ont été constatés par suite des nombreuses intempéries observées et de la tension dans le secteur de la construction en 2019.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles : la valeur est estimée à 21.820.828 €, inférieure de 6,39% à son prix de revient hors frais (-8% par rapport au prix de revient frais d'acquisition inclus).

### Le patrimoine immobilier au 31 décembre 2019 (livré ou non livré)

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeur d'expertise aux 31 décembre 2018 et 2019 :

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Date certification attestation bbc	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix d'acquisition TTC en €	Travaux d'aménagement en €	Montants versés en €	Montants restant à verser en €	Valeur comptable en €	Frais d'acquisition en €	Valeur d'expertise 2018 en €	Valeur d'expertise 2019 en €	Date dernière visite
9/11 avenue du Général Leclerc	22/11/2017	30/07/2019	29/07/2019	Habitation	341	1 866 489	24 288	1 834 783	55 995	1 890 777	32 405			16/09/2019
<b>78220 VIROFLAY</b>				7 appart.										
44 rue de Jouy	29/06/2018	1T2020	2T2020	Habitation	459	2 691 273		2 072 280	618 993	2 072 280	47 900			non livré
<b>78220 VIROFLAY</b>		(1)		9 appart.										
Rue Jacques Tati	21/12/2017	05/12/2019	2T2020	Habitation	548	2 192 120		2 128 889	63 231	2 192 120	38 330			21/09/2019
<b>78390 BOIS D'ARCY</b>				10 appart.										
29 rue de la Porte de Trivaux	26/07/2018	25/02/2020	2T2020	Habitation	359	1 994 115		1 595 292	398 823	1 595 292	34 682			non livré
<b>92140 CLAMART</b>		(2)		6 appart.										
Rue de la Renaissance	29/12/2017	16/11/2018	20/12/2018	Habitation	556	2 893 072	37 433	2 843 713	86 792	2 930 505	49 520			05/11/2018
<b>92160 ANTONY</b>				8 appart.										
Rue de la Mare Hugué	04/07/2018	06/12/2019	20/11/2019	Habitation	528	2 084 968		2 022 419	62 549	2 084 968	38 000			24/09/2019
<b>93110 ROSNY SOUS BOIS</b>				8 appart.										
119 avenue Henri Barbusse	07/09/2017	1T2020	2T2020	Habitation	397	1 567 913		1 364 084	203 829	1 364 084	28 900			non livré
<b>93150 LE BLANC MESNIL</b>		(3)		8 appart.										
34/40 avenue de la Gare de Gargan	21/12/2017	1T2020	2T2020	Habitation	731	2 931 831		2 550 693	381 138	2 931 831	50 082			non livré
<b>93190 LIVRY GARGAN</b>		(4)		15 appart.										
5 rue Wagram	29/05/2018	11/01/2019	22/11/2018	Habitation	737	3 182 198	44 107	3 226 306		3 226 306	54 468			20/11/2018
<b>94470 BOISSY SAINT LEGER</b>				16 appart.										
270/276 rue du Général Leclerc	05/12/2017	1T2020	3T2020	Habitation	474	1 799 946		1 168 479	631 467	1 799 946	33 000			non livré
<b>95130 FRANCONVILLE LA GARENNE</b>				10 appart.										
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>97 appart.</b>	<b>5 129</b>	<b>23 203 926</b>	<b>105 828</b>	<b>20 806 938</b>	<b>2 502 817</b>	<b>23 309 754</b>	<b>407 288</b>	<b>3 470 000</b>	<b>21 820 828</b>	

(1) Livraison effectuée le 24/02/2020

(2) Livraison effectuée le 25/02/2020

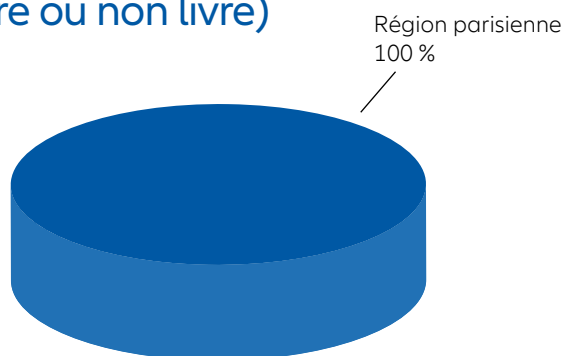
(3) Livraison effectuée le 28/02/2020

(4) Livraison prévue le 30/04/2020

## 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>



## Résultat de l'activité immobilière

Les immeubles étant achetés en VEFA, leur règlement s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Pour mémoire, après les livraisons déjà réceptionnées (1 en 2018, 4 en 2019) 5 immeubles restaient au 31 décembre 2019 à livrer.

Par ailleurs, compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêts bancaires, votre société de gestion n'a pas réalisé de placements financiers et les capitaux demeurent déposés en banque.

### Produits immobiliers

La gestion locative a été consacrée à la mise en location des 49 appartements réceptionnés : la commercialisation des appartements de Viroflay (7 lots), d'Antony (8 lots) et de Boissy Saint Léger (16 lots), était terminée avant la fin de l'année. La commercialisation des immeubles de Bois d'Arcy et de Rosny-sous-Bois, livrés en décembre se poursuivra en 2020.

Le taux d'occupation financier moyen est de 82,38 %, avec de fortes variations en cours d'année en fonction des dates de livraison des

immeubles et de leur délai de commercialisation, passant de 15,74 % au premier trimestre à 90,32 % au deuxième trimestre, à 100 % au troisième trimestre pour atterrir à 85,26 % au quatrième trimestre.

Au 31 décembre 2019, les produits locatifs s'élevaient à 195.944,17 €.

### Charges immobilières

Les charges immobilières s'élevaient à 26.572,86 € et incluent :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 10.677,00 €,
- des assurances non récupérables auprès des locataires pour 609,86 €,
- des charges non récupérables du patrimoine locatif pour 3.382,00 €,
- des honoraires d'expertises pour 11.904,00 € montant correspondant à la première expertise après livraison.

**Le résultat de l'activité immobilière** en 2019 s'élève à 169.368,31 €.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Il n'y a pas de produit d'exploitation en 2019.

### 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 %.

Il n'y a pas de créances douteuses au titre de l'exercice 2019.

#### - Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élevaient à 76.123,06 € en 2019 contre 36.437,85 € en 2018. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (23.273,30 €), les frais de location et état des lieux (22.088,04 €), les honoraires des commissaires aux comptes (9.724,00 €), les honoraires du dépositaire (13.475,95 €) et les frais de rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (4.035,21 €).

La perte d'exploitation s'élève en définitive à 76.123,06 € en 2019 à comparer à une perte de 36.437,85 € en 2018. Il est rappelé que la présentation distincte d'un résultat d'exploitation et d'un résultat immobilier engendre structurellement une perte d'exploitation compte tenu de l'absence de produits autres qu'immobiliers.

## Résultat exceptionnel

Les charges d'acquisitions exceptionnelles pour un montant de 13.025,87 €, concernant les frais des immeubles qui sont compensées par des produits exceptionnels correspondant à leur imputation sur la prime d'émission pour le même montant.

Votre société a comptabilisé par ailleurs une première indemnité de 20.855,25 € au titre des retards de livraison sur la base du contrat de vente et de l'acceptation formelle du promoteur de l'immeuble à Bois d'Arcy.

## Résultat 2019

Le résultat 2019 se solde en définitive par un résultat bénéficiaire de 114.100,50 € contre une perte de 36.437,85 €, en 2018.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de	114.100,50 €
Qui augmenté d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 79.323,53 €
Donne un résultat distribuable de	<u>34.776,97 €</u>

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

Acompte sur dividendes distribués	27.765,42 €
Au report à nouveau, à concurrence de	7.011,55 €

Un premier dividende a été versé au titre de l'exercice 2019 d'un montant de 1,02 € par part.

## Perspectives 2020

L'année 2020 sera consacrée, d'une part, à la prise en charge des 5 immeubles restant à livrer et à la commercialisation des 48 lots réceptionnés et d'autre part au démarrage de la gestion courante du patrimoine livré. Au moment de la rédaction du rapport, 3 immeubles ont été livrés en 2020.

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Dates de livraison prévues
BLANC MESNIL	119, avenue Henri Barbusse	8	28/02/2020
FRANCONVILLE LA GARENNE	270/276, rue du Général Leclerc	10	3T 2020
LIVRY GARGAN	34/40, avenue de la Gare de Gargan	15	30/04/2020
VIROFLAY	44, rue de Jouy	9	25/02/2020
CLAMART	29, rue de la Porte de Trivaux	6	25/02/2020

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.

Le dividende de l'année 2020 augmentera en fonction de l'avancement des locations. Ce n'est cependant qu'en 2021 que l'objectif d'un dividende de 24 € par part devrait être atteint après une année pleine de locations de la totalité du patrimoine.

Ces objectifs pourraient être influencés par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## 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 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» :

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	21 075 504	774,24	15 485 984	568,90
Valeur nette des autres actifs	2 470 783	90,77	7 960 943	292,46
Valeur comptable	23 546 287	865,00	23 446 927	861,35
Valeur vénale hors droits hors taxes	21 820 828	801,62	16 149 704	593,28
Valeur nette des autres actifs	2 470 783	90,77	7 960 943	292,46
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	24 291 611	892,38	24 110 647	885,74
Droits (6,90 %)	1 505 637	55,31	1 114 330	40,94
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 517 803	129,23	3 439 770	126,36
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	29 315 051	1 076,93	28 664 747	1 053,04

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2019. 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 2019.

## 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 l'IFI au titre du 1er janvier 2020 est de :

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
89,83%	892,38 €	801,62 €

## 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	-	-	-	-	-

## Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €) <sup>(1)</sup>	1 000,00	1 000,00	869,38	885,74	892,38
Dividende versé au titre de l'année (en €)	-	-	-	1,02	-
Dividende sur la valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>	-	-	-	0,12	-
Report à nouveau cumulé par part au 1er janvier (en €)	-	-0,76	-1,58	-2,91	-

<sup>(1)</sup> Prix de souscription en 2016 et 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).

### 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 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
<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)	-42 886	-36 438	-79 324
- Commission de souscription	-3 656 404	13 026	-3 643 378
- Achat d'immeubles	-2 893 072	-9 325 776	-12 218 848
- Travaux immobilisés	-20 310 854	9 219 948	-11 090 906
- Frais d'acquisition			
- Remboursement de capital			
- Divers (publicité légale)			
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>279 439</b>	<b>-129 240</b>	<b>150 199</b>

## Évolution par part des résultats financiers au cours des 4 derniers exercices (en euros hors taxes)

	2016		2017		2018		2019	
	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%
Produits financiers avant prélèvement libératoire								
Produits divers							0,07	1,02%
<b>TOTAL revenus</b>							<b>7,20</b>	<b>100%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion							0,85	11,88%
Autres frais de gestion	0,71	ns	1,06	ns	1,34	ns	1,94	26,97%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice								
Charges locatives non récupérées							0,98	13,56%
<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>
Amortissements nets								
- patrimoine								
Produits exceptionnels	101,55	ns	48,15	ns	6,68	ns	-0,48	-6,65%
Charges exceptionnelles	101,23	ns	48,15	ns	6,68	ns	1,24	17,29%
Charges financières	0,27	ns						
Provisions nettes <sup>(2)</sup>								
- pour travaux								
- autres								
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,05</b>	<b>ns</b>				<b>ns</b>	<b>-0,77</b>	<b>-10,64%</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>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>
Variation report à nouveau	-0,66	ns	-1,06	ns	-1,34	ns	3,17	44,06%
Variation autres réserves (éventuellement)								
Revenus distribués avant prélèvement libératoire							1,02	14,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire							1,02	14,17%

<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 contrôle. Le RCCI est rattaché au Président 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) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

### 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.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

Des procédures sont formalisées sur ces sujets, sont mises à jour périodiquement 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 2019 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 : 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 31/12/2019, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est non significatif à ce stade d'acquisition de patrimoine locatif, 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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	12 324 675,76	21 820 828,00	2 806 279,84	3 470 000,00
• Immobilisations en cours	8 750 828,49	8 750 828,49	12 679 704,40	12 679 704,40
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>21 075 504,25</b>	<b>30 571 656,49</b>	<b>15 485 984,24</b>	<b>16 149 704,40</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	24 902,41	24 902,41	-	-
• Autres créances	-	-	-	-
• Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 789 257,58	2 789 257,58	7 992 142,31	7 992 142,31
<b>TOTAL</b>	<b>2 814 159,99</b>	<b>2 814 159,99</b>	<b>7 992 142,31</b>	<b>7 992 142,31</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-25 314,83	-25 314,83	-	-
• Dettes d'exploitation	-296 270,99	-296 270,99	-31 200,00	-31 200,00
• Dettes diverses	-27 765,42	-27 765,42	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-349 351,24</b>	<b>-349 351,24</b>	<b>-31 200,00</b>	<b>-31 200,00</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>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>23 546 287,50</b>		<b>23 446 926,55</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>24 291 611,25</b>		<b>24 110 646,71</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019

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	-3 656 403,92		13 025,87	-3 643 378,05
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</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	-42 885,68	-36 437,85		-79 323,53
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	-36 437,85	36 437,85	114 100,50	114 100,50
Acomptes sur distribution			-27 765,42	-27 765,42
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 446 926,55</b>	<b>-</b>	<b>99 360,95</b>	<b>23 546 287,50</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 2.502.816 €.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2019

	2019	2018
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	193 944,17	
. Produits ayant leur contrepartie en charges	1 997,00	
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>195 941,17</b>	
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	10 677,00	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif		
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	15 895,86	
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>26 572,86</b>	
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>169 368,31</b>	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits		
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses		
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	23 273,30	
. Diverses charges d'exploitation	22 088,04	
. Dotation provisions pour créances douteuses		
. Autres charges	30 761,72	36 437,85
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>76 123,06</b>	<b>36 437,85</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-76 123,06</b>	<b>-36 437,85</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	20 855,25	
. Transfert de charges	-13 025,87	-181 900,00
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>7 829,38</b>	<b>-181 900,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles	-13 025,87	181 900,00
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-13 025,87</b>	<b>181 900,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>20 855,25</b>	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>114 100,50</b>	<b>-36 437,85</b>

## 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 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 ET COMPTE DE RESULTAT

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2019		2018	
<b>Valeur nette comptable</b>		21 075 504,25		15 485 984,24
Coût historique	12 324 675,76		2 806 279,84	
Construction en cours	8 750 828,49		12 679 704,40	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		<b>21 820 828,00</b>		<b>3 470 000,00</b>

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Constructions	2 806 279,84	9 518 395,92		12 324 675,76
Immobilisations en cours	12 679 704,40		3 928 875,91	8 750 828,49
Aménagements				
<b>TOTAUX</b>	<b>15 485 984,24</b>	<b>9 518 395,92</b>	<b>3 928 875,91</b>	<b>21 075 504,25</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de Roulement Syndics				

Créances	2019		2018	
Locataires		24 902,41		
Provisions pour dépréciations des créances locatives				
<b>Autres créances</b>				
Comptes de gérants ectérieurs				
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	dotations 2019	reprises 2019	31/12/2019
Créances locatives				
<b>TOTAUX</b>				

Valeurs de Placements et disponibilités	2019		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 789 257,58		7 992 142,31

Dettes	2019		2018	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		25 314,83		
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>296 270,99</b>		<b>31 200,00</b>
• Fournisseurs à payer	1 000,00			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	268 566,63			
• Fournisseurs factures non parvenues	45 621,64		31 200,00	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-18 917,28			
• Comptes de sinistre à régulariser				
• Comptes travaux immeubles à payer				
<b>Dettes diverses</b>		<b>27 765,42</b>		
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	27 765,42			
• Dividendes à régulariser				

Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	12 324 675,76	21 820 828,00	2 806 279,84	3 470 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>12 324 675,76</b>	<b>21 820 828,00</b>	<b>2 806 279,84</b>	<b>3 470 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations	8 750 828,49	8 750 828,49	12 679 704,40	12 679 704,40
<b>TOTAL</b>	<b>8 750 828,49</b>	<b>8 750 828,49</b>	<b>12 679 704,40</b>	<b>12 679 704,40</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 075 504,25</b>	<b>30 571 656,49</b>	<b>15 485 984,24</b>	<b>16 149 704,40</b>

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

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
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		-407 287,61		-420 313,48
• 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		-79 323,53		-42 885,68
Résultat de l'exercice		114 100,50		-36 437,85
Acompte sur dividendes		-27 765,42		
	<b>Total</b>	<b>23 546 287,50</b>	<b>Total</b>	<b>23 446 926,55</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		193 944,17		
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		<b>1 997,00</b>		
• Refacturation taxes ordures ménagères	1 997,00			
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>195 941,17</b>	<b>TOTAL</b>	
Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		10 677,00		
Travaux entretien des immeubles				
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		609,86		
Charges non récupérables du patrimoine locatif		3 382,00		
Honoraires d'expertises		11 904,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>26 572,86</b>	<b>TOTAL</b>	
Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes				
Reprise des provisions pour créances douteuses				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		17 931,30		
- Rémunération des gérants extérieurs		5 342,00		
- Frais contentieux				
- Honoraires de location + état des lieux		22 088,04		
- Provisions pour créances douteuses				
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>30 761,72</b>		<b>36 437,85</b>
- Honoraires divers				
- Honoraires des commissaires aux comptes	9 724,00		9 514,00	
- Honoraires dépositaire	13 475,95		16 007,84	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	7 026,83		10 275,86	
- Cotisations diverses	534,94		466,15	
- Frais bancaires			174,00	
- Ajustement des comptes				
	<b>TOTAL</b>	<b>76 123,06</b>	<b>TOTAL</b>	<b>36 437,85</b>
Produits financiers	2019		2018	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2019		2018	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2019		2018	
- Transfert de charges				
- Commission de souscriptions (correspond aux charges exceptionnelles)				
- Frais acquisition des immeubles		-13 025,87		181 900,00
- Frais caution banque				
- Indemnités pour retard de livraison d'immeubles		20 855,25		
- Frais de publicité légale				
	<b>TOTAL</b>	<b>7 829,38</b>	<b>TOTAL</b>	<b>181 900,00</b>
Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Transfert de charges		-13 025,87		181 900,00
- Pertes sur créances irrécouvrables				
	<b>TOTAL</b>	<b>-13 025,87</b>	<b>TOTAL</b>	<b>181 900,00</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	17 931,30
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

## Evénements postérieurs à la date de clôture

Les états financiers de la SCPI ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. La société, compte tenu du caractère récent du démarrage de la crise sanitaire n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes par la société de gestion des états financiers 2019 de la SCPI, la direction de la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remette en cause les estimations retenues pour l'arrêt des comptes 2019.

## 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 2019 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
<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>	10,6	1 310 574 €	243 022 €

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

## Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2019. 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, 4 nouveaux immeubles (Boissy Saint Léger, Viroflay, Rosny-sous-Bois et Bois d'Arcy) ont été réceptionnés et mis en location rapidement et dans de bonnes conditions. Il reste donc 5 immeubles à livrer en 2020.

L'activité de la société de gestion a été intensive en matière de commercialisation, après une période de construction ayant connu quelques délais imputables aux intempéries et aux tensions dans l'activité de promoteurs et constructeurs.

Nous notons le versement d'un premier modeste dividende de 1,02 € par part au titre de l'exercice 2019. Ce montant est appelé à progresser à nouveau en 2020 et c'est en 2021 que nous visons un dividende complet.

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

## Renouvellement Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du conseil de surveillance arrivent à expiration lors de la tenue de la prochaine Assemblée Générale et il a été fait appel à candidatures auprès des associés.

Aux termes de l'article 19 des statuts de Allianz Domicurable 4, le conseil de surveillance doit être composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus. Nous précisons que lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance sont pris en compte. Il n'est pas possible de donner pouvoir à un autre associé ou au président pour cette décision.

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 17 mars 2020  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
représentée par Adrien Guedy

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 4  
C/O Immovalor Gestion  
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 SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

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 de la société de gestion arrêté le 3 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

## **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 20 avril 2020  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier  
SCPI ALLIANZ DOMIDURABLE 4  
C/O Immovalor Gestion  
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

### **Description des conventions autorisées au cours de l'exercice (statuts constitutifs de la société)**

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale constitutive du 25 mars 2016.

#### Rémunération de la société de gestion

##### a) 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 2019, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice.

##### b) 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 2019, cette commission s'élève à 17 931,30 €



c) 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 2019, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

d) 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.

Au titre de 2019, cette commission est nulle en l'absence de cession de parts sur l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 20 avril 2020  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice Bricker

# Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

## 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 2019 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 114.100,50 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-76 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	114.100,50 €
Qui augmenté d'un report à nouveau déficitaire antérieur de	- 79.323,53 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 34.776,97 €

Affecté de la manière suivante :

Acompte sur dividendes distribués de	<hr/> 27.765,42 €
Au report à nouveau, à concurrence de	7.011,55 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 865,00 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 892,38 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.076,93 € par part.

## Septième résolution

Le mandat des membres du conseil de surveillance arrivant à expiration lors de la présente assemblée, l'Assemblée Générale décide que seront nommés comme membres du conseil de surveillance les 7 candidats au moins à 9 candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Sont nommés :

Conformément aux dispositions statutaires, les fonctions des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

## 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 