

# Allianz DomiDurable 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2021

*immovalor*   
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	17
ANNEXE	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	28
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	29
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

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 :*

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Monsieur Christian BOUTHIE

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Allianz IARD

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Vie

représentée par Monsieur Adrien GUEDY

Immovalor Gestion

représentée par Madame Eva BOUHNİK GENTON

## Commissaire aux Comptes

### *Titulaire :*

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

### *Suppléant :*

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

## Expert immobilier

BPCE Expertise Immobilière - 10, place de la Coupole - 94676 CHARENTON LE PONT

## Dépositaire

CACEIS Bank - 1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 24 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

En 2021, le marché immobilier résidentiel français a, une nouvelle fois, prouvé sa résilience en se montrant particulièrement dynamique dans un contexte de crise sanitaire mondiale. Les conditions de financement demeurent très favorables et la pierre est toujours considérée comme une valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers. Un véritable rééquilibrage du territoire se dessine, conséquence des nouvelles règles de télétravail et de l'attrait grandissant pour les villes moyennes, les périphéries des grandes villes ainsi que les zones rurales.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché du logement ancien français enregistre en 2021 une année record avec près d'1,2 million de transactions. Le volume de transactions est donc en nette progression lorsqu'on le compare à 2019 (1.067.000 ventes) et 2020 (1.024.000 ventes). Cet appétit des Français pour l'immobilier résidentiel voit son explication dans un environnement économique sécurisant avec des taux d'intérêts des crédits nouveaux restant à un point bas (1,12% en novembre 2021).

Une redéfinition territoriale tend aujourd'hui à s'opérer : le recours des salariés au télétravail a permis à de nombreux Français de s'éloigner des grands centres urbains et ainsi de se tourner vers un immobilier plus abordable et répondant davantage à leur envie d'espace.

Le dynamisme du marché s'accompagne d'une accélération de la hausse du prix du logement ancien sur l'ensemble du territoire métropolitain (+7,4% entre le 3ème trimestre 2020 et le 3ème trimestre 2021 selon les Notaires de France), bien que celle-ci soit plus marquée en province (+8,8%) qu'en Ile-de-France (+4%). Fin 2021, le prix métrique médian d'un appartement parisien ancien atteint 10.790 € et reste donc stable en un an. Dans la majorité des autres métropoles françaises notamment Lyon, Marseille, Lille et Toulouse, les prix métriques connaissent des hausses allant de 2% à 13%.

Le marché du neuf affiche une performance plus nuancée avec un recul du nombre de réservations depuis un an. Une situation qui confirme la tendance observée depuis quelques trimestres même si le secteur bénéficie de mesures de soutien par l'incitation fiscale : le dispositif PINEL représentant près de 50% des ventes de logements neufs. La rareté et le prix élevé du foncier en zones tendues ainsi que la difficulté à l'obtention de nouveaux permis de construire conduisent à un marché largement sous-offreur.

Au-delà de l'engouement des particuliers pour la pierre, l'année 2021 a confirmé l'intérêt grandissant des investisseurs institutionnels pour cette typologie d'actifs qui répond à un besoin vital et offre donc une sécurité locative indéniable en comparaison avec l'immobilier d'entreprise. Les taux de rendement affichent actuellement des niveaux historiquement bas et le secteur est désormais au cœur des stratégies des investisseurs institutionnels.

En termes de marché locatif, la tendance est globalement haussière au cours de ces dernières années. Toutefois, cette évolution semble s'être stabilisée au cours de l'année 2021. En effet, selon les dernières données rapportées par CLAMEUR, le loyer mensuel médian français par m<sup>2</sup> est resté stable en 2021 par rapport à 2020 et se situe à 11,4 €/m<sup>2</sup> hors charges. Paris conserve sans grande surprise la première position au classement des villes aux loyers les plus élevés avec un loyer mensuel médian s'établissant à 25,2 €/m<sup>2</sup> HC (18,7 €/m<sup>2</sup> HC pour l'Ile-de-France). S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médian à : 11,2 €/m<sup>2</sup> HC à Nantes Métropole, 11,6 €/m<sup>2</sup> HC à Bordeaux Métropole, 11,9 €/m<sup>2</sup> HC pour la Métropole Européenne de Lille, 12,6 €/m<sup>2</sup> à Montpellier Méditerranée Métropole et 11 €/m<sup>2</sup> HC à Toulouse Métropole. Au 4ème trimestre, l'Indice de Référence des Loyers a progressé de +0,72% sur un trimestre et +1,61% sur un an.

Dans la plupart des marchés, la distorsion entre une offre limitée et une demande soutenue explique la progression des loyers au cours des dernières années et nous rappelle que cette classe demeure très attractive pour les investisseurs.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout amène à penser que le rythme inédit auquel a crû le marché immobilier en 2021 se poursuivra pour l'année à venir à condition que les règles de restriction des crédits n'altèrent pas la solvabilité des ménages. Pour ce qui est de la nouvelle géographie immobilière qui se dessine, si rien n'indique qu'elle pourrait se retourner à court terme, il faudra néanmoins attendre le printemps, saison déterminante pour le marché et qui donne le ton de l'année, pour savoir si la désaffection des acquéreurs pour les grandes métropoles et Paris se confirme.

Sources pour les données chiffrées : Notaires de France, CBRE Résidentiel, FNAIM bilan 2021, Meilleurs Agents, CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), INSEE.

#### Pour la SCPI Allianz DomiDurable 4 :

##### - Les faits les plus marquants de 2021 se résument comme suit :

- L'augmentation de la valeur d'expertise de 2,25 %.
- Une forte hausse du taux d'occupation financier : 96,71 % en 2021 contre 87,07 % en 2020.
- Une augmentation du dividende annuel de 24,60 € par part en 2021 contre 15,45 € en 2020.

##### - Les évènements importants intervenus entre le 31 décembre 2021 et la date à laquelle de présent rapport est publié :

- Il est porté à la connaissance des associés un changement de gouvernance au sein de la société de gestion Immovalor Gestion à compter du 1er janvier 2022. Jean-Pierre Quatrhomme a fait valoir ses droits à la retraite et est remplacé au poste de Directeur Général d'Immovalor Gestion par Christian Cutaya jusqu'alors Directeur Général Délégué. Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos a été nommé Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion

## Le capital social

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

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

Rappel :

<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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€) *
2017	22.675.093	8.927.000	27.221	475	1.071.240	1.000,00
2018	22.675.093		27.221	475		
2019	22.675.093		27.221	475		
2020	22.675.093		27.221	477		
2021	22.675.093		27.221	477		

\* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2021

### Le patrimoine immobilier

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 26 juillet 2018 pour un montant total de 23.608.035 € frais et droits inclus.

La propriété située à Franconville a été livrée le 04 février 2021, le patrimoine est ainsi intégralement constitué et livré.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE EXPERTISE IMMOBILIERE, a procédé à l'évaluation des immeubles

au 31 décembre 2021. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 24.780.000 € en hausse de 3,70 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en progression de 2,25 % par rapport à l'année précédente (24.234.467 €).

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

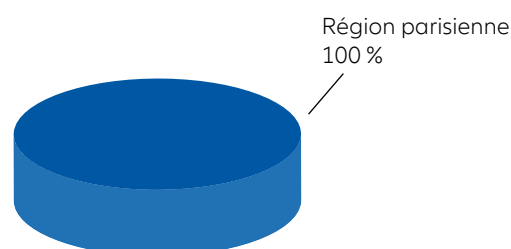
### Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2020 et 2021

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés en €	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Date dernière visite
9/11 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	22/11/2017	30/07/2019	341	1 866 489	24 288	1 890 777		1 890 777	32 405			16/09/2019
44 rue de Jouy 78220 VIROFLAY	29/06/2018	30/01/2020	459	2 691 273	32 158	2 723 430		2 723 430	47 900			01/10/2020
Rue Jacques Tati 78390 BOIS D'ARCY	21/12/2017	05/12/2019	548	2 192 120		2 192 120		2 192 120	38 330			21/09/2019
29 rue de la Porte de Trivaux 92140 CLAMART	26/07/2018	14/04/2020	359	1 994 115	23 733	2 017 848		2 017 848	34 682			15/09/2020
Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	29/12/2017	16/11/2018	556	2 893 072	37 433	2 930 505		2 930 505	49 520			05/11/2018
Rue de la Mare Huguet 93110 ROSNY SOUS BOIS	04/07/2018	06/12/2019	526	2 084 968	34 540	2 098 659	20 850	2 119 508	35 967			15/10/2020
119 avenue Henri Barbusse 93150 LE BLANC MESNIL	07/09/2017	03/02/2020	397	1 567 913		1 567 913		1 567 913	27 755			15/09/2020
34/40 avenue de la Gare de Gargan 93190 LIVRY GARGAN	21/12/2017	20/07/2020	731	2 931 831	53 285	2 897 161	87 955	2 985 116	50 082			25/09/2020
5 rue Wagram 94470 BOISSY SAINT LEGER	29/05/2018	11/01/2019	737	3 182 198	44 107	3 226 306		3 226 306	54 468			17/09/2020
270/276 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	05/12/2017	04/02/2021	474	1 799 946	39 263	1 801 724	37 485	1 839 209	33 000			28/09/2020
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			<b>5 128</b>	<b>23 203 926</b>	<b>288 806</b>	<b>23 346 443</b>	<b>146 289</b>	<b>23 492 732</b>	<b>404 109</b>	<b>24 234 467</b>	<b>24 780 000</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>5 128</b>	<b>23 203 926</b>	<b>288 806</b>	<b>23 346 443</b>	<b>146 289</b>	<b>23 492 732</b>	<b>404 109</b>	<b>24 234 467</b>	<b>24 780 000</b>	

### Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

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



## Gestion immobilière

La gestion locative est en rythme de croisière.

Le taux d'occupation financier est en hausse (9,64 points), avec 96,71 % en 2021 à comparer avec 87,07 % en 2020. Après le niveau de 95,74 % atteint au 1er trimestre 2021, le taux a connu une légère baisse avec un taux de 95,65 % au second trimestre, avant d'augmenter à 96,73 % au troisième trimestre puis atteindre 98,69 % au quatrième trimestre 2021.

Cette variation à la hausse résulte de l'entrée en pleine exploitation des propriétés livrées en 2020 à Viroflay, Blanc-Mesnil, Clamart et Livry-Gargan.

Au 31 décembre 2021, sur les 97 appartements détenus, la SCPI a enregistré 25 départs et 28 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 28,87 %.

1 appartement situé à Clamart, pour une surface de 63,90 m<sup>2</sup> était vacant au 31 décembre 2021.

Les loyers en relocation sont stables par rapport aux loyers de sortie : en moyenne 15,73 €/m<sup>2</sup> pour les loyers entrants et 15,79 €/m<sup>2</sup> pour les loyers sortants.

La société de gestion a continué d'appliquer avec rigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers d'un montant de 926.730,52 € sont en hausse (40,92 %) par rapport à 2020 (657.642,31 €) du fait de la hausse des loyers avec l'entrée en pleine exploitation du patrimoine.

### Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 150.951,68 € affichent une hausse importante (47,04 %) par rapport à 2020 (102.659,06 €). Celle-ci s'explique par la hausse des impôts et taxes non récupérés passant de 36.694,00 € en 2020 à 75.765,00 € en 2021 du fait de la fin de période d'exonération des taxes foncières.

### Provisions pour gros entretien

Comme en 2020, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

**Le résultat de l'activité immobilière** s'élève à 775.778,84 € contre 554.983,25 € en 2020, en forte hausse de 39,78 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 3.704,94 € (néant en 2020) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

### Charges d'exploitation

#### - Provisions pour créances douteuses

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

Pour l'exercice 2021, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 8.962,03 € (4.142,21 € en 2020).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 3.704,94 €, le coût net des impayés s'établit à 5.257,09 € équivalent à 0,58 % des loyers (4.142,21 € en 2020 soit 0,63 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2021 est de 9.399,30 € (4.142,21 € en 2020).

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayé et a

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

#### - Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 10,30 % passant de 167.562,89 € en 2020 à 184.826,51 € en 2021. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (108.787,23 €), les frais de relocation et états des lieux (24.752,84 €), les honoraires des commissaires aux comptes (14.832,00 €), les honoraires du dépositaire (13.276,66 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (9.293,99 €), les frais de contentieux (11.724,40 €), les frais bancaires (1.620,30 €) et des cotisations diverses (539,09 €).

La perte d'exploitation de 190.083,60 € augmente de 10,70 % par rapport à 2020 (171.705,09 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 72 380€ est composé d'une indemnité de retard de livraison sur la propriété située à Franconville.

## Résultat 2021

Le résultat de votre SCPI s'établit à 658.075,24 € en 2021 contre 453.278,16 € en 2020, soit une augmentation de 45,18 %, s'expliquant principalement par l'entrée en pleine exploitation du patrimoine.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	658.075,24 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	39.725,26 €
Donne un résultat distribuable de	<u>697.800,50 €</u>

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

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	669.636,60 €
Au titre du report à nouveau à concurrence de	28.163,90 €
	<u>697.800,50 €</u>

Des acomptes sur dividende pour un total de 24,60 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une hausse de 59,22 % par rapport à 2020.

## Perspectives 2022

L'activité principale de l'année 2022 restera la gestion du parc immobilier, avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation.

Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

## 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 » :

	2021		2020	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	23 492 732	863,04	23 217 991	852,94
Valeur nette des autres actifs	77 886	2,86	364 189	13,38
Valeur comptable	23 570 618	865,90	23 582 180	866,32
Valeur vénale hors droits hors taxes	24 780 000	910,33	24 234 467	890,29
Valeur nette des autres actifs	77 886	2,86	364 189	13,38
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	24 857 886	913,19	24 598 656	903,66
Droits 6,90 %	1 709 820	9,18	1 672 178	61,43
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 622 869	133,09	3 582 387	131,60
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	30 190 575	1 109,09	29 853 221	1 096,70

<sup>(1)</sup> La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2021.

<sup>(3)</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 2021.

### Remarque importante :

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

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

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2021 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 2022 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,69%	913,19	910,33

## Conditions de cession

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

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

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

## Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-

En 2021, aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

## Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	913,19
Dividende versé au titre de l'année (en €)			1,02	15,45	24,60	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) <sup>(2)</sup>			0,10	1,55	2,46	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	-0,76	-1,58	-2,91	0,26	1,46	

<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.

### Remarque importante :

Afin de permettre une meilleure appréciation du dividende versé en pourcentage, par année, celui-ci est maintenant calculé sur le prix d'acquisition et non sur la valeur de réalisation. Ainsi, le pourcentage de distribution devient comparable entre chaque année puisque le prix d'acquisition étant fixe (1 000 €) alors que la valeur de réalisation varie.

## Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	22 675 093		22 675 093
Prime d'émission	4 507 561		4 507 561
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	7 012	32 714	39 725
- Commission de souscription	-3 228 174		-3 228 174
- Achat d'immeubles	-21 403 980		-21 403 980
- Travaux immobilisés	-1 814 011		-1 814 011
- Frais d'acquisition	-404 109		-404 109
- Remboursement capital			
- Frais de constitution	-7 916		-7 916
= sommes restant à investir	331 475	32 714	364 189

### Remarque importante :

Afin de donner une meilleure transparence, les prélèvements sur prime d'émission sont décomposés en commission de souscription, frais d'acquisition et divers (publicité légale).

## Information sur les délais de paiement

	Article D441-6 : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D441-6 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>( A ) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>												
Nombre de factures concernées	0	0	0	0	0	0	0	40	2	1	2	45
Montant total des factures concernées (TTC)							-	10 711	2 622	624	9 544	23 501
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
% du CA de l'exercice (TTC)							0,00%	1,16%	0,28%	0,07%	1,03%	2,54%
<b>( B ) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>												
Nombre de factures exclues	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montant total des factures exclues (HT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Les délais de paiement de référence sont en conformité avec le délai légal (article L441-10 du Code de commerce).

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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>					7,12	98,98%	23,84	98,68%	33,50	98,41%
Recettes locatives brutes										
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers					0,07	1,02%	0,32	1,32%	0,54	1,59%
<b>TOTAL revenus</b>					<b>7,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,04</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion					0,85	11,88%	2,88	11,94%	4,00	11,74%
Autres frais de gestion	1,06	ns	1,34	ns	1,94	26,97%	3,27	13,54%	2,79	8,21%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,64	2,67%	0,90	2,64%
Charges locatives non récupérées					0,98	13,56%	3,13	12,94%	4,65	13,65%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>12,34</b>	<b>36,23%</b>
Charges exceptionnelles	48,15	ns	6,68	ns	1,24	17,23%	-0,12	-0,48%	0,00	0,00%
Produits exceptionnels	48,15	ns	6,68	ns	-0,48	-6,67%	2,45	10,16%	2,66	7,81%
Charges financières										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres							0,15	0,63%	0,19	0,57%
<b>Sous-total charges internes</b>		<b>ns</b>		<b>ns</b>	<b>1,72</b>	<b>23,89%</b>	<b>-2,42</b>	<b>-10,01%</b>	<b>-2,47</b>	<b>-7,24%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>1,06</b>	<b>ns</b>	<b>1,34</b>	<b>ns</b>	<b>5,49</b>	<b>76,31%</b>	<b>7,51</b>	<b>31,08%</b>	<b>9,87</b>	<b>28,99%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-1,06</b>	<b>ns</b>	<b>-1,34</b>	<b>ns</b>	<b>1,71</b>	<b>23,69%</b>	<b>16,65</b>	<b>68,92%</b>	<b>24,18</b>	<b>71,01%</b>
Variation report à nouveau	-1,06	ns	-1,34	ns	3,17	44,06%	1,20	4,97%	-0,42	-1,25%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire					1,02	14,17%	15,45	63,95%	24,60	72,26%
Revenus distribués après prélèvement libératoire					1,02	14,17%	15,45	63,95%	24,60	72,26%

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

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Dispositif de contrôle interne et de conformité

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

### Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, 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 2021 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 31/12/2021, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 97,86 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.



## Information sur la finance durable

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

les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E\* et/ou S\* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

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

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



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 nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

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

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

### I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III – État hors-bilan.

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

### IV – Compte de résultat.

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

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

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

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

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

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

#### + Résultat financier

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

#### + Résultat exceptionnel

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

#### = Résultat net

*« Le résultat net est égal à la somme :*

- *du résultat de l'activité immobilière ;*
- *du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;*
- *du résultat financier ;*
- *du résultat exceptionnel. »*

### V – Annexe.

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

# État du patrimoine

au 31 décembre 2021 (en €)

	2021		2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	23 492 731,94	24 780 000,00	21 653 523,39	22 669 999,85
• Immobilisations en cours			1 564 467,15	1 564 467,15
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>23 492 731,94</b>	<b>24 780 000,00</b>	<b>23 217 990,54</b>	<b>24 234 467,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières				
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	23 501,30	23 501,30	53 920,41	53 920,41
• Autres créances	-	-	595,50	595,50
• Provisions pour dépréciation des créances	-9 399,30	-9 399,30	-4 142,21	-4 142,21
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	532 332,44	532 332,44	989 477,41	989 477,41
<b>TOTAL</b>	<b>546 434,44</b>	<b>546 434,44</b>	<b>1 039 851,11</b>	<b>1 039 851,11</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-79 587,83	-79 587,83	-71 699,83	-71 699,83
• Dettes d'exploitation	-259 777,79	-259 777,79	-413 250,20	-413 250,20
• Dettes diverses	-155 358,45	-155 358,45	-190 711,95	-190 711,95
<b>TOTAL</b>	<b>-494 724,07</b>	<b>-494 724,07</b>	<b>-675 661,98</b>	<b>-675 661,98</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance	26 176,00	26 176,00		
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>26 176,00</b>	<b>26 176,00</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>23 570 618,31</b>		<b>23 582 179,67</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>24 857 886,37</b>		<b>24 598 656,13</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 (en €)

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	-3 640 199,59			-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 DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU	7 011,55	32 713,71		39 725,26
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	453 278,16	-453 278,16	658 075,24	658 075,24
Acomptes sur distribution	-420 564,45	420 564,45	-669 636,60	-669 636,60
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 582 179,67</b>		<b>-11 561,36</b>	<b>23 570 618,31</b>

## Engagement hors-bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2021 (en €)

	2021	2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	912 001,95	648 964,07
. Produits ayant leur contrepartie en charges	14 728,57	8 678,24
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	926 730,52	657 642,31
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	0,00
. Impôts et taxes	75 765,00	36 694,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 438,71	17 547,75
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	50 747,97	48 417,31
TOTAL II : Charges immobilières	150 951,68	102 659,06
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>775 778,84</b>	<b>554 983,25</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits		0,01
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	3 704,94	0,00
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 704,94	0,01
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	108 787,23	78 528,69
. Diverses charges d'exploitation	36 477,24	53 647,04
. Dotation provisions pour créances douteuses	8 962,03	4 142,21
. Autres charges	39 562,04	35 387,16
. Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
TOTAL II : Charges d'exploitation	193 788,54	171 705,10
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-190 083,60</b>	<b>-171 705,09</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels	72 380,00	70 000,00
. Transfert de charges	0,00	-3 178,46
TOTAL I : Produits exceptionnels	<b>72 380,00</b>	<b>66 821,54</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles		-3 178,46
TOTAL II : Charges exceptionnelles		-3 178,46
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>72 380,00</b>	<b>70 000,00</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>658 075,24</b>	<b>453 278,16</b>

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

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

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation. Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice, la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

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

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

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

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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2021		2020	
<b>Valeur nette comptable</b>		23 492 731,94		23 217 990,54
Coût historique	23 492 731,94		21 653 523,39	
Construction en cours	0,00		1 564 467,15	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		<b>24 780 000,00</b>		<b>24 234 467,00</b>
Immobilisations locatives : variations	31/12/2020	acquisitions	cessions	31/12/2021
Constructions	21 403 979,56	1 799 946,00		23 203 925,56
Constructions en cours	1 564 467,15		1 564 467,15	
Aménagements	249 543,83	39 262,55		288 806,38
<b>TOTAUX</b>	<b>23 217 990,54</b>	<b>1 839 208,55</b>	<b>1 564 467,15</b>	<b>23 492 731,94</b>
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2021		2020	
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de Roulement Syndics				
Créances	2021		2020	
Locataires		23 501,30		53 920,41
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-9 399,30		-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	31/12/2020	dotations 2021	reprise 2021	31/12/2021
Créances locatives	4 142,21	8 962,03	3 704,94	9 399,30
<b>TOTAUX</b>	<b>4 142,21</b>	<b>8 962,03</b>	<b>3 704,94</b>	<b>9 399,30</b>
Valeurs de Placements et disponibilités	2021		2020	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		532 332,44		989 477,41
Dettes	2021		2020	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		79 587,83		71 699,83
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>259 777,79</b>		<b>413 250,20</b>
. Fournisseurs à payer	58 637,40		5 962,00	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	146 289,41		329 118,82	
. Fournisseurs factures non parvenues	56 182,63		84 895,60	
. Comptes de syndic et provisions locataires	-1 331,65		-6 726,22	
. Etat charges à payer	0,00		0,00	
. Comptes de sinistre à régulariser	0,00		0,00	
<b>Dettes diverses</b>		<b>155 358,45</b>		<b>190 711,95</b>
. Associés capital à rembourser	0,00		0,00	
. Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	146 993,40		187 825,00	
. Dividendes à régulariser	8 365,05		2 886,95	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2021		2020	
Charges constatées d'avance	26 176,00			
Produits constatés d'avance				



## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2021		2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	23 492 731,94	24 780 000,00	21 653 523,39	22 669 999,85
<b>TOTAL</b>	<b>23 492 731,94</b>	<b>24 780 000,00</b>	<b>21 653 523,39</b>	<b>22 669 999,85</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations			1 564 467,15	1 564 467,15
<b>TOTAL</b>			<b>1 564 467,15</b>	<b>1 564 467,15</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>23 492 731,94</b>	<b>24 780 000,00</b>	<b>23 217 990,54</b>	<b>24 234 467,00</b>

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

Variation des Capitaux propres	2021		2020	
Capital		22 675 093,00		22 675 093,00
Prime d'émission		4 507 561,00		4 507 561,00
Prélèvement sur prime d'émission				
. Commissions de souscriptions		-3 228 174,00		-3 228 174,00
. Frais d'acquisition		-404 109,15		-404 109,15
. Frais caution banque		-5 662,72		-5 662,72
. Frais de publicité légale		-2 253,72		-2 253,72
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles				
Acompte sur distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau		39 725,26		7 011,55
Résultat de l'exercice		658 075,24		453 278,16
Acompte sur dividendes		-669 636,60		-420 564,45
	<b>Total</b>	<b>23 570 618,31</b>	<b>Total</b>	<b>23 582 179,67</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2021		2020	
Loyers		912 001,95		648 964,07
Produits ayant leur contrepartie en charges		14 728,57		8 678,24
• Refacturation taxes ordures ménagères	14 728,57		8 678,24	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>926 730,52</b>	<b>TOTAL</b>	<b>657 642,31</b>
Charges immobilières	2021		2020	
Impôts et charges		75 765,00		36 694,00
Travaux entretien des immeubles		24 438,71		17 547,75
Provisions pour travaux d'entretien		0,00		0,00
Assurances non récupérables		2 698,80		2 261,14
Charges non récupérables du patrimoine locatif		42 673,17		35 020,17
Honoraires d'expertises		5 376,00		11 136,00
	<b>TOTAL</b>	<b>150 951,68</b>	<b>TOTAL</b>	<b>102 659,06</b>
Produits d'exploitation de la Société	2021		2020	
Ajustement des comptes				0,01
Reprise des provisions pour créances douteuses		3 704,94		
	<b>TOTAL</b>	<b>3 704,94</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,01</b>
Charges d'exploitation de la Société	2021		2020	
- Rémunération de la Société de Gestion		72 530,29		56 676,19
- Rémunération des gérants extérieurs		36 256,94		21 852,50
- Frais contentieux		11 724,40		8 954,48
- Honoraires de location + état des lieux		24 752,84		44 692,56
- Provisions pour créances douteuses		8 962,03		4 142,21
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>39 562,04</b>		<b>35 387,16</b>
- Honoraires divers				
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 832,00		14 724,00	
- Honoraires dépositaire	13 276,66		13 243,49	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	9 293,99		6 904,13	
- Cotisations diverses	539,09		515,48	
- Frais bancaires	1 620,30			
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Ajustement des comptes			0,06	
	<b>TOTAL</b>	<b>193 788,54</b>	<b>TOTAL</b>	<b>171 705,10</b>
Produits financiers	2021		2020	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2021		2020	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2021		2020	
- Produits exceptionnels		72 380,00		66 821,54
	<b>TOTAL</b>	<b>72 380,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>66 821,54</b>
Charges exceptionnelles	2021		2020	
- Charges exceptionnelles				-3 178,46
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	<b>-3 178,46</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2021
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	72 530,29
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

## 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 2021 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2021 (€)	Primes variables perçues en 2021 (au titre de 2020) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	43,4	3 325 073	420 786
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(2)</sup>	9,8	1 237 176	253 978

<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.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2021, les 30 mars et 18 novembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

## Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2021. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

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

La propriété située à Franconville a été livrée le 04 février 2021, le patrimoine est ainsi intégralement constitué et livré.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant (24.780.000 €) traduit une nouvelle hausse de la valeur d'expertise du patrimoine de 2,25 % par rapport à l'exercice 2020 (24.234.467 €) et une progression de 3,70 %, entre la valeur du patrimoine et son prix d'acquisition frais et aménagements inclus (23.896.841 €).

Pour les associés, la valeur du patrimoine dépasse le prix d'acquisition (hors commission de souscription), la valeur de réalisation au 31 décembre 2021 étant de 913,19 €.

Nous observons une forte augmentation du résultat net de 45,18 % qui s'explique par l'entrée en pleine exploitation des dernières propriétés livrées.

Ce résultat permet la distribution d'un revenu annuel brut de 24,60 € par part, contre 15,45 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera réduit à 28.163,90 € (soit 1,03 € par part).

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine qui s'élève à 28,87%. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un très bon coût net des impayés (représente 0,58% des loyers).

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, arrivant à échéance, nous prenons acte de la décision de la société de gestion de renouveler PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER, en qualité de Commissaire aux Comptes.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Sapin II (Loi n° 2016-1691 du 9/12/2016), la désignation d'un ou de plusieurs commissaires aux comptes suppléants n'est requise que si le commissaire aux comptes titulaire désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle ; il ne sera pas désigné de commissaire aux comptes suppléant.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2021.

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

Fait à Paris La Défense, le 15 mars 2022  
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 2021, 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 2021 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 « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

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

## **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 immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 Avril 2022  
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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

## CONVENTIONS 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**

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..

#### Avec la société de gestion Immovalor 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 2021, cette commission est nulle en l'absence d'augmentation de capital sur l'exercice .

##### 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, d'information des associés, d'organisation des assemblées).

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 2021, cette commission s'élève à 72 530,29 €

c) Pour la cession et l'acquisition d'actifs immobiliers

Pour toutes cessions 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 2021, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2022  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Fabrice BRICKER



# Résolutions présentées à l'Assemblée générale mixte

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 658.075,24 €.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établi en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	658.075,24 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	39.725,26 €
Donne un résultat distribuable de	<u>697.800,50 €</u>

Qui sera affecté comme suit :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	669.636,60 €
Au titre du report à nouveau à concurrence de	28.163,90 €
	<u>697.800,50 €</u>

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 865,90 € par part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 913,19 € par part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.109,09 € par part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT arrive à échéance, décide de le renouveler, en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

### Huitième résolution

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

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire adopte l'utilisation du vote électronique lors des prochaines assemblées générales aux fins de faciliter la digitalisation des modalités de vote.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte du projet de modification de dénomination sociale de la société de gestion Immovalor Gestion en Allianz Immovalor.

### Onzième résolution

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

## Associé

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

## Cession

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

## Commission de souscription

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

## Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site [www.immovalor.fr](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 :

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

## 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).



**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 