



Allianz DomiDurable 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL PINEL

Rapport annuel 2023

Allianz  | Allianz
Immovalor

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

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur Général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Conseil de surveillance

Président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres :

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Stanislas de NOBLET LA CLAYETTE

Allianz Banque

représentée par Monsieur Wilfried DESCHAMPS

Allianz IARD

représentée par Monsieur Igor SEGARD

Allianz Vie

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Allianz Immovalor

représentée par Monsieur Pierre-Yves BRIEND

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

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

Suppléant :

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

Expert immobilier

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

Dépositaire

CACEIS Bank - 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 et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

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

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

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

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

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

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

Sources : Notaires de France, INSEE, Jones Lang LaSalle

Pour la SCPI Allianz DomiDurable 4, les faits les plus marquants de 2023 se résument comme suit :

- La baisse de la valeur d'expertise de - 6,87 %.
- Une légère hausse du taux d'occupation financier : 98,80 % en 2023 contre 98,46 % en 2022.
- Un maintien du dividende annuel à 22,50 € par part en 2023 comme en 2022.

Le capital social

La société a été immatriculée le 12 avril 2016, avec un capital initial de 760 529 €, divisé en 913 parts au nominal de 833 € plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

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

Rappel :

Capital social	22 675 093 €
Nombre de parts	27 221
Valeur nominale de la part	833 €
Nombre d'associés	482

Évolution du capital

Date d'immatriculation	12 avril 2016	Capital initial	760 529 €
Nominal de la part	833 €	Durée de la société	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 (€) *
2019	22 675 093		27 221	475		
2020	22 675 093		27 221	477		
2021	22 675 093		27 221	477		
2022	22 675 093		27 221	480		
2023	22 675 093		27 221	482		

* Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier

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

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE EXPERTISE IMMOBILIERE, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2023. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à

un montant de 23 330 000 €, inférieur de 2,37 % par rapport à son prix d'acquisition frais et travaux inclus. Cette valeur est en diminution de 6,87 % par rapport à l'année précédente (25 050 000 €).

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

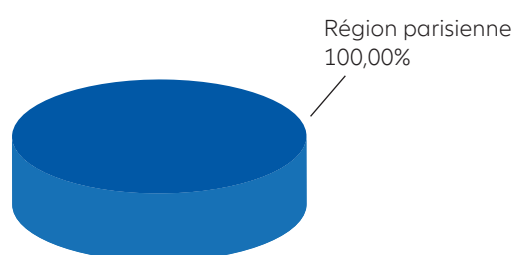
Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2022 et 2023

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Montants versés en €	Montants restant à verser (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2022 (€)	Valeur d'expertise 2023 (€)	Date de dernière visite
9/11 avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	22/11/2017	30/07/2019	Habitation 7 appart.	341	1 866 489	24 288	1 890 777		1 890 777	32 405			16/09/2019
44 rue de Jouy 78220 VIROFLAY	29/06/2018	30/01/2020	Habitation 9 appart.	459	2 691 273	32 158	2 723 430		2 723 430	47 900			01/10/2020
Rue Jacques Tati 78390 BOIS D'ARCY	21/12/2017	05/12/2019	Habitation 10 appart.	548	2 192 120		2 192 120		2 192 120	38 330			21/09/2019
29 rue de la Porte de Trivaux 92140 CLAMART	26/07/2018	14/04/2020	Habitation 6 appart.	359	1 994 115	23 733	2 017 848		2 017 848	34 682			15/09/2020
Rue de la Renaissance 92160 ANTONY	29/12/2017	16/11/2018	Habitation 8 appart.	556	2 893 072	37 433	2 930 505		2 930 505	49 520			07/08/2023
Rue de la Mare Huguet 93110 ROSNY SOUS BOIS	04/07/2018	06/12/2019	Habitation 8 appart.	526	2 084 968	34 540	2 119 508		2 119 508	35 967			15/10/2020
119 avenue Henri Barbusse 93150 LE BLANC MESNIL	07/09/2017	03/02/2020	Habitation 8 appart.	397	1 567 913		1 567 913		1 567 913	27 755			15/09/2020
34/40 avenue de la Gare de Gargan 93190 LIVRY GARGAN	21/12/2017	20/07/2020	Habitation 15 appart.	731	2 931 831	53 285	2 955 798	29 318	2 985 116	50 082			25/09/2020
5 rue Wagram 94470 BOISSY SAINT LEGER	29/05/2018	11/01/2019	Habitation 16 appart.	737	3 182 198	44 107	3 226 306		3 226 306	54 468			17/09/2020
270/276 rue du Général Leclerc 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE	05/12/2017	04/02/2021	Habitation 10 appart.	474	1 799 946	39 263	1 837 723	1 486	1 839 209	33 000			28/09/2020
RÉGION PARISIENNE			97 appart.	5 128	23 203 926	288 806	23 435 328	57 404	23 492 732	404 109	25 050 000	23 330 000	
TOTAL GENERAL			97 appart.	5 128	23 203 926	288 806	23 461 928	30 804	23 492 732	404 109	25 050 000	23 330 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Région Parisienne	100,00%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Gestion immobilière

La gestion locative est en rythme de croisière.

Le taux d'occupation financier est en hausse (0,34 points), avec 98,80 % en 2023 à comparer avec 98,46 % en 2022. Après le niveau de 98,24 % atteint au 1er trimestre 2023, le taux a connu une forte hausse avec un taux de 99,69 % au second trimestre, avant de diminuer à 98,96 % au troisième trimestre puis atteindre 98,29 % au quatrième trimestre 2023.

En 2023, sur les 97 appartements détenus, la SCPI a enregistré 14 départs et 14 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 14,43 %.

Ce taux de relocation moyen est dépassé à Viroflay (4 relocations sur 9 appartements), à Rosny-sous-Bois (2 relocations sur 8 appartements), à Boissy-Saint-Léger (4 relocations sur 16 appartements) et à Bois-D'Arcy (2 relocations sur 10 appartements).

1 appartement situé à Antony, pour une surface de 64,45 m² était vacant au 31 décembre 2023.

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 995 481,29 € sont en augmentation (3,26 %) par rapport à 2022 (964 018,27 €) du fait de la hausse des loyers.

Charges immobilières

Les charges immobilières d'un montant de 185 208,34 € affichent une hausse importante (15,27 %) par rapport à 2022 (160 674,85 €). Celle-ci s'explique principalement par la hausse des impôts et taxes non récupérés passant de 93 468,00 € en 2022 à 127 118,00 € en 2023.

Provisions pour gros entretien

Comme en 2022, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et 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 810 272,95 € contre 803 343,42 € en 2022, en hausse de 0,86 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 9 514,91 € (635,81 € en 2022) et sont composés uniquement 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 2023, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 26 960,16 € (26 354,85 € en 2022).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 9 504,87 €, le coût net des impayés s'établit à 17 455,29 € équivalent à 1,79 % des loyers (25 719,04 € en 2022 soit 2,72 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2023 est de 52 573,63 € (35 118,34 € en 2022)

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

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

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en hausse de 10,61 % passant de 163 668,55 € en 2022 à 181 040,71 € en 2023. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (118 526,13 €), les frais de relocation et états des lieux (13 415,81 €), les honoraires des commissaires aux comptes (20 247,60 €), les honoraires du dépositaire (13 000,00 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (3 608,38 €), les frais de contentieux (11 636,00 €), et des cotisations diverses (464,22 €).

La perte d'exploitation de 198 485,96 € augmente de 4,80 % par rapport à 2022 (189 357,59 €). Rappelons que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation, compte tenu de la faible part de produits ne relevant pas du « résultat immobilier ».

Résultat financier

Produits financiers

Les produits financiers s'élèvent à 13 482,77 € (néant en 2022) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Résultat exceptionnel

En 2023, le résultat exceptionnel est de 26 600,00 € du fait d'une indemnité de retard perçue sur Livry Gargan. Le résultat exceptionnel était nul en 2022.

Résultat net 2023

Le résultat de votre SCPI s'établit à 651 869,76 € au 31 décembre 2023 contre 613 955,83 € en 2022, soit une augmentation de 6,18 %, s'expliquant principalement par une indemnité de retard de livraison perçue et la hausse des loyers qui compensent celle des taxes foncières.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	651 869,76 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	29 647,23 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 681 516,99 €

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

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	612 472,50 €
Au titre du report à nouveau à concurrence de	69 044,49 €
	<hr/> 681 516,99 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 22,50 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2023. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et sont identiques à 2022.

Perspectives 2024

L'activité principale de l'année 2024 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 comptables, de réalisation et de reconstitution de la part de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « Montant global » :

	2023		2022	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	23 492 732	863,04	23 492 732	863,04
Valeur nette des autres actifs	118 767	4,36	79 370	2,92
Valeur comptable	23 611 499	867,40	23 572 102	865,95
Valeur vénale hors droits hors taxes	23 330 000	857,06	25 050 000	920,25
Valeur nette des autres actifs	118 767	4,36	79 370	2,92
Valeur de réalisation ⁽²⁾	23 448 767	861,42	25 129 370	923,16
Droits 6,90 %	1 609 770	59,14	1 728 450	63,50
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	3 417 073	125,53	3 662 430	134,54
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	28 475 610	1 046,09	30 520 250	1 121,20

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

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2023.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2023.

Remarque importante :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2023 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de de l'IFI au titre du 1er janvier 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,49%	861,42	857,06

Conditions de souscription et de cession

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

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

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

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 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)
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-

En 2023, aucune opération n'a eu lieu sur le marché secondaire.

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription ou valeur de réalisation au 1er janvier (en €)	885,74	892,38	903,66	913,19	923,16	861,42
Dividende versé au titre de l'année (en €)	1,02	15,45	24,60	22,50	22,50	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) ⁽¹⁾	0,10	1,55	2,46	2,25	2,25	
Report à nouveau cumulé par part (en €)	-2,91	0,26	1,46	1,03	1,09	

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

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
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)	28 164	1 483	29 647
- Commission de souscription	-3 228 174		-3 228 174
- Achat d'immeubles	-23 203 926		-23 203 926
- Travaux immobilisés	-288 806		-288 806
- Frais d'acquisition	-404 109		-404 109
- Remboursement capital			
- Frais de constitution	-7 916		-7 916
= sommes restant à investir	77 886	1 483	79 370

Information sur les délais de paiement

	Article D.441 L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 L.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-	-	-	-	-	-	-	61	7	3	32	103
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	16 933	5 921	2 720	35 501	61 075
% 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%	1,70%	0,59%	0,27%	3,57%	6,14%
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures exclues	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Montant total des factures exclues (HT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 30 jours fin de mois						Délais contractuels : 30 jours fin de mois					
	Délais légaux :						Délais légaux :					

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 € et hors taxes)

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	7,12	98,98%	23,84	98,68%	33,50	98,41%	34,73	98,07%	35,86	96,74%
Produits financiers avant prélèvement libératoire									0,50	1,34%
Produits divers	0,07	1,02%	0,32	1,32%	0,54	1,59%	0,68	1,93%	0,71	1,93%
TOTAL revenus	7,20	100,00%	24,16	100,00%	34,04	100,00%	35,41	100,00%	37,07	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	0,85	11,88%	2,88	11,94%	4,00	11,74%	3,95	11,17%	4,35	11,75%
Autres frais de gestion	1,94	26,97%	3,27	13,54%	2,79	8,21%	2,06	5,81%	2,30	6,19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,64	2,67%	0,90	2,64%	0,81	2,28%	0,98	2,65%
Charges locatives non récupérées	0,98	13,56%	3,13	12,94%	4,65	13,65%	5,10	14,39%	5,82	15,70%
Sous-total charges externes	3,77	52,41%	9,93	41,09%	12,34	36,23%	11,92	33,64%	13,45	36,30%
Charges exceptionnelles	1,24	17,23%	-0,12	-0,48%						
Produits exceptionnels	-0,48	-6,67%	2,45	10,16%	2,66	7,81%			0,98	2,64%
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux										
- autres			0,15	0,63%	0,19	0,57%	0,94	2,67%	0,64	1,73%
Sous-total charges internes	1,72	23,89%	-2,42	-10,01%	-2,47	-7,24%	0,94	2,67%	-0,34	-0,91%
TOTAL charges	5,49	76,31%	7,51	31,08%	9,87	28,99%	12,86	36,31%	13,12	35,39%
RÉSULTAT COURANT	1,71	23,69%	16,65	68,92%	24,18	71,01%	22,55	63,69%	23,95	64,61%
Variation report à nouveau	3,17	44,06%	1,20	4,97%	-0,42	-1,25%	0,05	0,15%	1,45	3,90%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	1,02	14,17%	15,45	63,95%	24,60	72,26%	22,50	63,53%	22,50	60,70%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	1,02	14,17%	15,45	63,95%	24,60	72,26%	22,50	63,53%	21,99	59,33%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI.

Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- Le contrôle périodique (troisième niveau) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

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

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

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 31/12/2023, l'indicateur de levier de la SCPI selon la méthode brute est 98,34 % et est de 100 % selon la méthode de l'engagement.

Information sur la finance durable

Règlement Disclosure

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

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

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

Taxinomie Européenne

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

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

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

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

Alignement à la taxinomie de la SCPI Allianz Domidurable 4

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



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**

Comptes annuels

au 31 décembre 2023 (en €)

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

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

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	23 492 731,94	23 330 000,00	23 492 731,94	25 050 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	23 492 731,94	23 330 000,00	23 492 731,94	25 050 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières				
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	75 071,48	75 071,48	44 356,66	44 356,66
• Autres créances	94 650,83	94 650,83	97 652,57	97 652,57
• Provisions pour dépréciation des créances	-52 573,63	-52 573,63	-35 118,34	-35 118,34
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	390 210,13	390 210,13	301 476,57	301 476,57
TOTAL	507 358,81	507 358,81	408 367,46	408 367,46
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-80 176,78	-80 176,78	-81 273,78	-81 273,78
• Dettes d'exploitation	-135 581,33	-135 581,33	-100 994,18	-100 994,18
• Dettes diverses	-172 833,74	-172 833,74	-173 689,80	-173 689,80
TOTAL	-388 591,85	-388 591,85	-355 957,76	-355 957,76
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance			26 960,00	26 960,00
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL			26 960,00	26 960,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	23 611 498,90		23 572 101,64	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		23 448 766,96		25 129 369,70

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	22 675 093,00			22 675 093,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	4 507 561,00			4 507 561,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-3 640 199,59			-3 640 199,59
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	28 163,90	1 483,33		29 647,23
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	613 955,83	-613 955,83	651 869,76	651 869,76
Acomptes sur distribution	-612 472,50	612 472,50	-612 472,50	-612 472,50
TOTAL GÉNÉRAL	23 572 101,64		39 397,26	23 611 498,90

Engagement hors-bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	976 042,04	945 454,53
. Produits ayant leur contrepartie en charges	18 970,77	18 563,74
. Charges facturées		
. Produits annexes	468,48	
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	995 481,29	964 018,27
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes	127 118,00	93 468,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	26 783,17	21 960,00
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	31 307,17	45 246,85
TOTAL II : Charges immobilières	185 208,34	160 674,85
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	810 272,95	803 343,42
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	10,04	
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	9 504,87	635,81
TOTAL I : Produits d'exploitation	9 514,91	635,81
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	118 526,13	107 635,63
. Diverses charges d'exploitation	25 051,81	22 771,36
. Dotation provisions pour créances douteuses	26 960,16	26 354,85
. Autres charges	37 462,77	33 261,56
. Pertes sur créances irrécouvrables		
TOTAL II : Charges d'exploitation	208 000,87	190 023,40
RESULTAT D'EXPLOITATION	-198 485,96	-189 387,59
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	13 482,77	
TOTAL I : Produits financiers	13 482,77	
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER	13 482,77	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels	26 600,00	
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	26 600,00	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	26 600,00	
RESULTAT NET	651 869,76	613 955,83

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs estimées ». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable. Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

- les frais d'établissement

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;

- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

Produits et charges d'exploitation autres que l'activité immobilière

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des pertes sur créances irrécouvrables ;
- des autres charges.

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

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	2023		2022	
Valeur nette comptable		23 492 731,94		23 492 731,94
Coût historique	23 492 731,94		23 492 731,94	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		23 330 000,00		25 050 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2022	acquisitions	cessions	31/12/2023
Constructions	23 203 925,56			23 203 925,56
Constructions en cours				
Aménagements	288 806,38			288 806,38
TOTAUX	23 492 731,94			23 492 731,94
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2023		2022	
Immobilisations financières				
Fonds de Roulement Syndics				
Créances	2023		2022	
Locataires		75 071,48		44 356,66
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-52 573,63		-35 118,34
Autres créances		94 650,83		97 652,57
Comptes de gérants extérieurs	94 650,83		92 557,86	
Comptes de syndic et provisions locataires créditeurs			5 094,71	
Comptes de sinistres à régulariser				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2022	dotations 2023	reprises 2023	31/12/2023
Créances locatives	35 118,34	26 960,16	9 504,87	52 573,63
TOTAUX	35 118,34	26 960,16	9 504,87	52 573,63
Valeurs de Placements et disponibilités	2023		2022	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		390 210,13		301 476,57
Dettes	2023		2022	
Dépôts de garantie des locataires		80 176,78		81 273,78
Dettes d'exploitation		135 581,33		100 994,18
. Fournisseurs à payer				
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	30 804,18		57 404,18	
. Fournisseurs factures non parvenues	79 723,65		43 590,00	
. Locataires avances et acomptes	13 996,86			
. Comptes de syndic et provisions locataires	11 056,64			
. Comptes de sinistre à régulariser				
Dettes diverses		172 833,74		173 689,80
. Associés capital à rembourser	1 191,43			
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	171 492,30			
. Dividendes à régulariser	150,01		173 689,80	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2023		2022	
Charges constatées d'avance			26 960,000	
Produits constatés d'avance				

Annexe

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en €)

	2023		2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	23 492 731,94	23 330 000,00	23 492 731,94	25 050 000,00
TOTAL	23 492 731,94	23 330 000,00	23 492 731,94	25 050 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	23 492 731,94	23 330 000,00	23 492 731,94	25 050 000,00

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

Variation des Capitaux propres	2022	2023
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	29 647,23	28 163,90
Résultat de l'exercice	651 869,76	613 955,83
Acompte sur dividendes	-612 472,50	-612 472,50
Totaux	23 611 498,90	23 572 101,64

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2023		2022	
Loyers		976 042,04		945 454,53
Produits annexes		468,48		0,00
Produits ayant leur contrepartie en charges		18 970,77		18 563,74
. Refacturation taxes ordures ménagères	18 970,77		18 563,74	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	995 481,29	TOTAL	964 018,27
Charges immobilières	2023		2022	
Impôts et charges		127 118,00		93 468,00
Travaux entretien des immeubles		26 783,17		21 960,00
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		3 682,07		3 433,30
Charges non récupérables du patrimoine locatif		23 785,10		39 509,55
Honoraires d'expertises		3 840,00		2 304,00
	TOTAL	185 208,34	TOTAL	160 674,85
Produits d'exploitation de la Société	2023		2022	
Ajustement des comptes		10,04		
Reprise des provisions pour créances douteuses		9 504,87		635,81
	TOTAL	9 514,91	TOTAL	635,81
Charges d'exploitation de la Société	2023		2022	
- Rémunération de la Société de Gestion		80 350,13		64 004,71
- Rémunération des gérants extérieurs		38 176,00		43 630,92
- Frais contentieux		11 636,00		12 132,00
- Honoraires de location + état des lieux		13 415,81		10 639,36
- Provisions pour créances douteuses		26 960,16		26 354,85
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		37 462,77		33 261,56
- Honoraires divers	132,30		157,69	
- Honoraires des commissaires aux comptes	20 247,60		11 952,00	
- Honoraires dépositaire	13 000,00		13 304,65	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	3 608,38		6 347,88	
- Cotisations diverses	464,22		452,29	
- Frais bancaires	0,00		1 043,37	
- Pertes sur créances irrécouvrables	0,00		0,00	
- Ajustement des comptes	10,27		3,68	
	TOTAL	208 000,87	TOTAL	190 023,40
Produits financiers	2023		2022	
- Autres produits financiers		13 482,77		
	TOTAL	13 482,77	TOTAL	0,00
Charges financières	2023		2022	
- Autres charges financières				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00
Produits exceptionnels	2023		2022	
- Produits exceptionnels		26 600,00		
	TOTAL	26 600,00	TOTAL	0,00
Charges exceptionnelles	2023		2022	
- Charges exceptionnelles				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion*	Allianz Immovalor	Société de gestion	80 350,13
Commissions de souscription	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de + ou - value)	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant

* Au titre de l'exercice 2023, les commissions de gestion s'élèvent à 118 526,13 € TTC, dont 38 176,00 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 80 350,13 € pour la société de gestion.

Evènements « post clôture »

Néant.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

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

Allianz Immovalor a défini et applique une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme d'Allianz Immovalor et notamment, à les dissuader des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Allianz Immovalor n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Le personnel d'Allianz Immovalor n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.

La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques ⁽¹⁾.

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

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

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

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre conseil s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2023, le 15 mars afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Rapport sur l'activité de l'exercice

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

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

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (23 330 000 €) par l'expert immobilier indépendant traduit, pour la première fois depuis sa création, une baisse de la valeur d'expertise du patrimoine de 6,87 % par rapport à l'exercice 2022 (25 050 000 €). La valeur du patrimoine devient ainsi inférieure de 2,37 % à son prix d'acquisition frais et aménagements inclus (23 896 841 €). La composition du patrimoine est restée inchangée.

Nous observons une augmentation du résultat net car la hausse des produits locatifs et l'indemnité de retard de livraison à Livry-Gargan compensent la hausse des taxes foncières.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine et au taux d'occupation financier, qui restent à un niveau tout à fait satisfaisant. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un coût net des impayés qui diminue (représente 1,79 % des loyers contre 2,72 % en 2022).

Le Conseil de surveillance acte de la diminution du prix de la valorisation de son patrimoine qui découle de la baisse du marché.

Le résultat obtenu permet le versement d'un revenu annuel brut de 22,50 € par part, identique à l'exercice précédent et d'augmenter le report à nouveau à 69 044,49 € (soit 2,54 € par part).

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2023.

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

Fait à Paris La Défense, le 15 mars 2024
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Pierre BARBELIN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « I – Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre 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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre 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 18 avril 2024
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice BRICKER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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 oeuvre 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 Allianz Immovalor :

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 2023, 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 2023, cette commission s'élève à 80 350,13€.

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 2023, cette commission est nulle en l'absence de cession d'actifs sur l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 18 avril 2024

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 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 651 869,76 €.

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 <i>soit 23,95 € par part</i>	651 869,76 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de <i>soit 1,09 € par part</i>	29 647,23 €
Donne un résultat distribuable de <i>soit 25,04 € par part</i>	681 516,99 €
Qui sera affecté comme suit :	
● A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de <i>soit 22,50 € par part</i>	612 472,50 €
● Au titre du report à nouveau à concurrence de <i>soit 2,54 € par part</i>	69 044,49 €
	<hr/>
<i>soit 25,04 € par part</i>	681 516,99 €

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 867,40 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 861,42 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 046,09 € par part.

Septième résolution

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

Résolutions à caractère extraordinaire

Huitième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire prend acte du changement de dénomination sociale de la SCPI Allianz Domidurable 4 et décide en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 3 des statuts comme suit :

« La Société prend la dénomination de : « Allianz Domi 4 » »

Neuvième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se 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 :

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

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 214-109 al 5). »



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

