



Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCCELLIER

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	17
Annexe	23
Rapport du conseil de surveillance	27
Rapports du commissaire aux comptes	28
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	30

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 205 282 500 €

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

512 758 376 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n°09-28 du 30 octobre 2009.

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Allianz Vie

Représentée par Mr Christian CUTAYA

Membres :

Monsieur Jean-Pierre AUBRY

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Madame Caroline CARRIERE

Monsieur Alain GONDELMANN

Monsieur Pascal LEROUX

Monsieur Jean-Marie LALANDE

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE

8, rue Montalivet - 75008 PARIS

Suppléant :

Monsieur Daniel BUREAU - 8, rue Montalivet - 75008 PARIS

Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

Avec près de 850.000 ventes enregistrées en 2016, le marché résidentiel de l'ancien a atteint son plus haut volume depuis 2000, 2014 ayant été le point bas avec 694.000 ventes. (1)

Bien que la confiance des ménages en l'avenir ne soit pas rétablie, le dynamisme du marché a été porté par un contexte de taux très bas. Au 4ème trimestre, ils étaient en moyenne de 1,32 % pour une inflation de 0,62 %.

Ainsi, le volume des crédits immobiliers a progressé pour atteindre, en 2016, 154 milliards d'euros. La durée moyenne des crédits est de l'ordre de 18 ans.

Le marché de l'ancien a également profité de la réforme du prêt à taux zéro.

Les rythmes de commercialisation s'étant accélérés, les vendeurs ont pu maintenir leurs ambitions initiales de prix de présentation et limiter les négociations. Entre 2008 et 2016, la capacité d'achat des ménages s'est accrue de 24 % grâce à la baisse des taux d'intérêt ; les prix de l'immobilier étant aujourd'hui plutôt à une valeur d'équilibre et non clairement attractifs.

Une augmentation des prix a été observée entre le 3ème trimestre 2015 et le 3ème trimestre 2016 de l'ordre de 1,8 % qui fait suite à une baisse cumulée de 6,3 % entre 2011 et 2015.

Il n'en demeure pas moins une forte disparité de situation entre Paris / Ile de France et la province. Aussi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros / m² à Paris et à 3.674 euros / m² à Marseille. Les prix ont baissé dans des villes comme Aix en Provence, Besançon, le Havre ou Le Mans.

Selon l'Observatoire Clameur, l'activité de location privée a progressé de 8,9 % au cours de 10 premiers mois de l'année. Le marché est devenu plus fluide puisqu'un appartement sur trois a changé d'occupant sur l'année.

A noter que la colocation est devenue un mode de logement à part entière mais davantage par contrainte financière que par choix assumé. Ce phénomène est surtout sensible dans les grandes agglomérations.

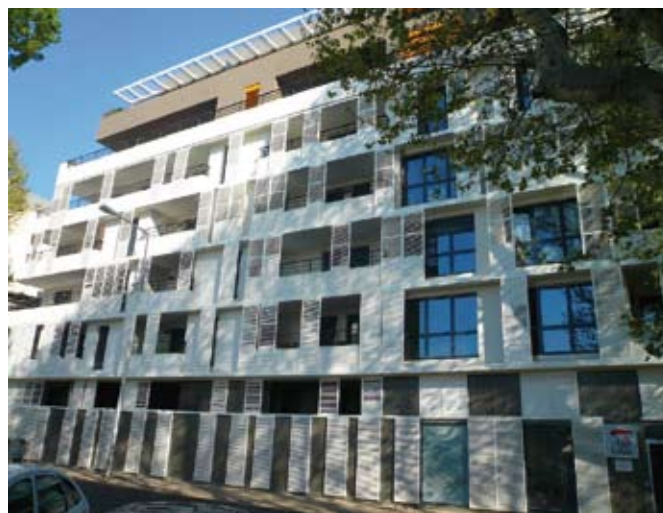
Les loyers sont restés stables dans une tendance où l'évolution des loyers depuis 10 ans s'inscrit dans un mouvement de ralentissement. Les bailleurs ont dû en effet faire preuve de modération pour s'adapter à des locataires dont les revenus sont plus contraints.

Ils doivent également s'adapter à la politique d'encadrement des loyers en vigueur à Paris et qui a été étendue depuis février à Lille.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP, 30 % des relocations à Paris ont fait l'objet d'une baisse des loyers en 2016. Il faut rapprocher ce chiffre de celui observé pour le marché locatif qui venait de perdre 10.000 logements entre 2014 et 2016 à Paris.

Pour 2017, le marché devrait rester soutenu mais sera dépendant de l'évolution des taux dont une hausse est anticipée.

(1) source Crédit Foncier



98, avenue du Pont Juvenal à Montpellier (34)
Domivalor 4

Pour la SCPI Domivalor 4, les données les plus marquantes de 2016 se résument comme suit :

- Un taux d'occupation financier de 97,07 %.
- Une hausse de la valeur d'expertise des immeubles livrés (+0,25 %) par rapport à 2015.
- Un dividende de 34,80 €/part en 2016 à comparer à un dividende de 35,10 €/part en 2015.

Évolution du capital social

La société a été immatriculée le 29 mai 2009, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans.

La société est dite fermée depuis le 21 décembre 2010 après clôture de sa quatrième augmentation de capital.

Au total la SCPI est constituée de 164.226 parts, y compris celles des fondateurs.

Rappel :

Capital social	205.282.500 €
Nombre de parts	164.226
Valeur nominale de la part	1.250 €
Nombre d'associés	4.753

Évolution du capital

Date d'immatriculation	29 mai 2009	Capital initial	762.500 €
Nominal de la part	1.250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2012	205 282 500	246 284 100	164 226	4 733	-	-
2013	205 282 500	246 284 100	164 226	4 733	-	-
2014	205 282 500	246 284 100	164 226	4 739	-	-
2015	205 282 500	246 284 100	164 226	4 753	-	-
2016	205 282 500	246 284 100	164 226	4 752	-	-

Le patrimoine immobilier

Les 31 immeubles livrés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 199.875.000 € au 31 décembre 2016, soit une hausse de 0,25% par rapport à 2015, dont +1,13 % en Région Parisienne et -0,67 % en Province.

Par rapport à leur prix de revient hors travaux et frais, l'écart est de -2,52 %. Il s'explique par une baisse en Province de -7,22% compensée par une hausse en Région Parisienne de 2,34 %.

Les immeubles livrés avant 2011 ont une valeur toujours positive par rapport à leur prix de revient (9,50 %) et leur valeur augmente de 1,50% par rapport à leur valeur d'expertise 2015. La valeur des immeubles livrés les années suivantes reste inférieure à leur prix de revient (-4,97% pour ceux réceptionnés en 2012, -3,88% en 2013, -1,32% en 2014). La valeur d'expertise des immeubles les plus récents progresse entre 2015 et 2016 de + 3,18 % pour les immeubles livrés en 2014.

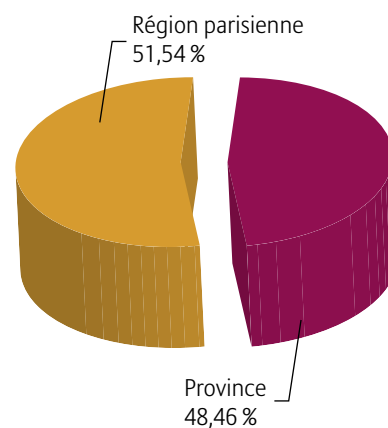
Fin 2016, l'immeuble de LILLE HELLEMES restait à livrer (cf plus bas).

Année de livraison des immeubles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Frais d'acquisition (€)	Prix de revient travaux et frais inclus (€)	Expertise 2015 (€)	Expertise 2016 (€)	Expertise 2016/Expertise 2015 %	Expertise 2016/Prix de revient frais inclus %	Expertise 2016/Prix de revient hors travaux et frais %
2011	21 940 495 €	33 308 €	230 483 €	22 204 286 €	23 670 000 €	24 025 000 €	1,50%	8,20%	9,50%
2012	52 774 336 €	160 637 €	332 705 €	53 267 678 €	50 600 000 €	50 150 000 €	-0,89%	-5,85%	-4,97%
2013	113 917 120 €	317 769 €	1 202 033 €	115 436 922 €	109 400 000 €	109 500 000 €	0,09%	-5,14%	-3,88%
2014	16 416 469 €	0 €	60 298 €	16 476 767 €	15 700 000 €	16 200 000 €	3,18%	-1,68%	-1,32%
Total des immeubles livrés	205 048 420 €	511 714 €	1 825 519 €	207 385 653 €	199 370 000 €	199 875 000 €	0,25%	-3,62%	-2,52%

Composition du patrimoine immobilier (livré ou non)

(En % du prix de revient)

	Habitations	Bureaux	Locaux d'activités	Commerces	Mixtes	Divers
Paris	0,00 %					
Région Parisienne	51,54 %					
Province	48,46 %					
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%					



Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2016

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2016)

Prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2015 et 2016

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surfaces en M ²	Prix de revient TTC	Travaux réalisés	Montants versés	Montants restant à verser	Frais d'acquisition	Expertise 2015	Expertise 2016
77000 MELUN	28/10/09	oct 2009	Habitation	124	389 000		389 000				
2 impasse du Filoir			2 appart.								
78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/11	déc 2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573				
37 av. Louis Breguet			62 appart.								
78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/10	avril 2012	Habitation	1 368	6 100 732		6 100 732				
4, allée Édouard Gignac			26 appart.								
91300 MASSY	15/10/10	déc 2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394				
12, rue Marco Polo			39 appart.								
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	8/12/09	déc 2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660		116 599		
25, allée Robert Doisneau			19 appart.								
92130 ISSY LES MOULINEAUX	26/11/10	mai 2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000		122 928		
22/24, allée du Puits			29 appart.								
92130 ISSY LES MOULINEAUX	4/10/11	sept 2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457		5 700		
13/15, rue du Passeur de Boulogne			16 appart.								
92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/11	mars 2014	Habitation	1 811	12 039 564		12 039 564				
Zac des Bords de Seine			30 appart.								
92290 CHATENAY MALABRY	31/03/10	juin 2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198		52 043		
28/34, av. de la Division Leclerc			18 appart.								
92320 CHATILLON	21/12/09	déc 2011	Habitation	1 848	7 662 210	5 424	7 667 634				
12 allée Edgard Brandt / 20, rue Voltaire			29 appart.								
92600 ASNIÈRES	22/12/09	fév 2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042		80 100		
6, allée Berlin Spandau			17 appart.								
92700 COLOMBES	21/11/11	juil 2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720		153 795		
38, rue Félix Faure			38 appart.								
94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/11	sept 2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492		138 126		
31-33, boulevard du Maréchal Leclerc			28 appart.								
TOTAL RÉGION PARISIENNE			353	20 291	100 667 051	39 414	100 706 465	-	669 291	101 870 000	103 025 000
06600 ANTIBES	15/06/11	avril 2013	Habitation	2 434	11 088 935	225 279	11 314 214				
40 2 ^{ème} Avenue			50 appart.								
13002 MARSEILLE	15/12/09	mars 2011	Habitation	877	3 293 000	4 500	3 297 350	150	45 603		
1, rue d'Hozier / 36, rue Fauchier			14 appart.								
13012 MARSEILLE	28/12/10	nov 2012	Habitation	1 966	7 184 141		7 184 141		122 279		
7, rue de la Crédence			37 appart.								
13009 MARSEILLE	19/06/12	fév 2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905		60 298		
5, rue Victoria Marino			18 appart.								
31200 TOULOUSE	7/04/11	oct 2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870				
9, rue Jacqueline Auriol			22 appart.								

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Livraison prévue	Nature de l'investissement	Surfaces en M ²	Prix de revient TTC	Travaux réalisés	Montants versés	Montants restant à verser	Frais d'acquisition	Expertise 2015	Expertise 2016
31200 TOULOUSE	14/12/11	juil 2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402		142 400		
9, rue Françoise Giroud			47 appart.								
33000 BORDEAUX BRUGES	2/02/11	août 2012	Habitation	1 908	5 858 019	59 800	5 917 819				
52, avenue Périé			30 appart.								
34000 MONTPELLIER	25/11/10	avril 2013	Habitation	2 015	7 918 356		9 074 574		134 300		
93, avenue du Pont Juvenal	24/05/11		44 appart.	294	1 156 218				21 200		
34000 MONTPELLIER	31/05/12	déc 2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349		62 793		
Chemin de Moularès			17 appart.								
34000 MONTPELLIER	28/07/11	mai 2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094		96 529		
Avenue des Près d' Arènes		Sept. 2013	25 appart.								
44000 NANTES	19/10/11	avril 2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600		123 263		
2, rue Andrée Cheddid			38 appart.								
59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/10	déc 2011	Habitation	1 437	3 948 000	2 009	3 950 009		68 280		
535, rue Clémenceau			24 appart.								
59260 LILLE HELLEMES	23/12/10	2014	Habitation	3 062	9 320 000	217 709	8 418 000	1 002 000	157 696		
73, rue Roger Salengro	29/05/12		61 appart.		100 000				2 932		
64100 BAYONNE	22/12/10	août 2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730				
30, allée du Dr Robert Lafon	12/10/2011		40 appart.		60 000						
67000 STRASBOURG	22/07/11	avril 2013	Habitation	1 159	4 236 452	57 500	5 507 500				
4, rue Jacques et René Knecht	1/06/12	avril 2013	23 appart.	332	1 213 548						
69008 LYON	29/11/11	déc 13	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 284 888	33 162	45 962		
145 et 149, rue Marius Berliet			20 appart.								
69275 DECINES-CHARPIEU	28/06/11	juin 2013	Habitation	1 603	4 386 164		4 386 164		75 138		
55, rue Paul Bert			26 appart.								
74100 VILLE LA GRAND	28/04/11	oct 2012	Habitation	1 364	4 573 192	5 855	4 579 047		78 284		
41, rue des Tournelles			25 appart.								
74100 VILLE LA GRAND	29/03/12	sept 2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 600 233	46 467	79 899		
16-18, rue des Voirons			22 appart.								
Total province			583	32 737	113 801 370	690 008	113 191 890	1 081 779	1 316 857	97 500 000	96 850 000
TOTAL GÉNÉRAL			936	53 028	214 468 421	729 422	213 898 355	1 081 778	1 986 148	199 370 000	199 875 000

Gestion

Depuis 2014, 31 immeubles (49.966 m²) sont livrés et 875 appartements sur 936 commercialisés, soit 94,2 % de la surface du parc acheté.

Une procédure engagée pour obtenir la livraison de l'immeuble de Lille-Hellemmes et la mise en jeu de la garantie financière d'achèvement du promoteur se poursuit très activement.

Construction de l'immeuble Lille – Hellemmes : état d'avancement de la procédure

Au début de l'année 2016, le cabinet MODUO a été désigné en qualité de maître d'oeuvre pour la conception et le suivi des travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, et a reçu mission de chiffrer les frais préalables à la reprise des travaux et à la fixation d'un calendrier prévoyant leur reprise effective dans le courant du second semestre de l'année 2016.

Début mars 2016 : l'expert judiciaire, Monsieur BERNARD, faisait état des difficultés du Cabinet MODUO à obtenir toutes les informations utiles au bon avancement de sa mission et invitait l'entreprise générale, SCARNA, et le promoteur, VICTORIA LOFTS 2, à faire le nécessaire.

Malgré les retards dans la mise en place de la procédure de consultation des entreprises, Monsieur BERNARD et MODUO espéraient comme la plupart des intervenants que les travaux redémarreraient à tout le moins à la rentrée de septembre 2016 et seraient achevés au début de l'année 2017.

En avril 2016, néanmoins, alors que le dossier de consultation des entreprises était en cours de finalisation, MODUO alertait Mr BERNARD sur l'existence de trois types de non-conformités de nature à impliquer des travaux de reprises préalables et coûteux non prévus dans le dossier de consultation des entreprises (DCE) et en conséquence non chiffrés par l'entreprise SCARNA.

En mai 2016, Monsieur BERNARD diffusait aux parties une note dans laquelle il laissait entendre que les non conformités relevées par MODUO étaient de nature à « remettre en cause les dispositions retenues à ce jour et la poursuite des travaux entrepris » et d'une manière générale à le faire sortir, tout comme le Cabinet MODUO, de la mission qui leur avait été confiée, raison pour laquelle il envisageait de saisir le Tribunal de Commerce de cette difficulté.

Nonobstant, les diverses réunions ont pu se tenir dans le courant des mois de septembre à novembre 2016, Monsieur BERNARD a estimé ne pas avoir obtenu les réponses qu'il souhaitait concernant les non conformités relevées par l'APAVE, Organisme certificateur. C'est la raison pour laquelle dans la note aux parties diffusée en novembre 2016, il confirmait son intention, à défaut d'obtenir toute satisfaction sur les points soulevés par ces derniers, de saisir le Tribunal de Commerce d'une difficulté.

Le 8 décembre 2016, faute d'avoir pu obtenir de l'entreprise SCARNA la totalité des justificatifs permettant à l'APAVE d'actualiser son avis sous forme d'un rapport de synthèse, l'expert judiciaire informait les parties de sa décision de saisir le Tribunal de Commerce des difficultés qu'il rencontrait dans l'exécution de sa mission compte-tenu des anomalies constituant des manquements graves aux règles de construction qu'il avait pu constater, lesquelles ne permettaient pas la reprise en l'état des travaux, afin de mettre un terme à sa mission.

Début janvier 2017, les représentants d'Immovalor Gestion ont rencontré l'entreprise SCARNA avec son conseil qui leur a réaffirmé son désir de reprendre et d'achever les travaux. Dans cette perspective, l'entreprise devait chiffrer le coût de leur achèvement. Pour ce faire, elle devait préalablement mandater le bureau d'études PREVENTEC afin qu'il réalise un audit de l'état de la façade et de l'isolation thermique des bâtiments qui sont inoccupés et non chauffés depuis près de quatre années maintenant.

Produits locatifs et financiers

La gestion locative est toujours en rythme de croisière à l'exception de l'immeuble de Lille-Hellemmes.

La masse des revenus locatifs (8.343.652,35 €) est en baisse de 0,30% par rapport à l'exercice 2015 (8.368.923,21 €). Cette légère baisse s'explique comme suit :

- Le taux d'occupation financier moyen (TOF) a faiblement baissé à 97,07 % en 2016 (97,83 % en 2015). Au cours de l'année 2016, le TOF s'est maintenu à un niveau supérieur à 97 % sur les trois premiers

trimestres, et a été ramené au 4ème trimestre à 96,83 %. Cette évolution est due à des commercialisations plus difficiles qu'à l'ordinaire à Marseille, Chatillon, Chatenay Malabry, Montpellier, Velizy Villacoublay et Colombes.

- Le nombre important de relocations intervenues au cours de l'exercice est stable (215 appartements sur 875 lots) par rapport à 2015 (220 relocations).

Adresse		Nombre d'appartements	Nombre d'appartements loués ou reloués	Taux rotation
MELUN	2 impasse du Filoir	2	1	50%
BOULOGNE	25 allée R. Doisneau	19	3	16%
MARSEILLE	1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier	14	1	7%
CHATILLON	12 allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire	29	2	7%
ASNIERES	6 allée Berlin Spandau	17	1	6%
CHATENAY MALABRY	28/34 av. de la Division Leclerc	18	1	6%
VOISINS LE BRETONNEUX	4 allée Edouard Gignac	26	10	38%
MASSY	12 rue Marco Polo	39	14	36%
LOOS-LEZ-LILLE	535 rue Clémenceau	24	8	33%
ISSY LES MOULINEAUX	22/24 allée du Puits	29	1	3%
MONTPELLIER	93 av. du Pont Juvenal	44	15	34%
BAYONNE	30 allée du Dr Robert Lafon	40	12	30%
TOULOUSE	9 rue Jacqueline Auriol	22	8	36%
MARSEILLE	7 rue de la Crédence	37	12	32%
BORDEAUX BRUGES	52 avenue Perié	30	9	30%
ANTIBES	40 2ème Avenue	50	24	48%
DECINES-CHARPIEU	55 rue Paul Bert	26	9	35%
VILLE LA GRAND	41 rue des Tournelles	25	9	36%
JOINVILLE LE PONT	31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	28	5	18%
MONTPELLIER	Avenue des Près d' Arènes	25	5	20%
STRASBOURG	4 rue Jacques et René Knecht	23	6	26%
ISSY LES MOULINEAUX	13/15 rue du Passeur de Boulogne	16	4	25%
VELIZY VILLACOUBLAY	37 avenue Louis Breguet	62	7	11%
NANTES	2 rue Andrée Cheddid	38	11	29%
COLOMBES	38 rue Félix Faure	38	3	8%
LYON	145 et 149 rue Marius Berliet	20	4	20%
TOULOUSE	9 rue Françoise Giroud	47	15	32%
ISSY LES MOULINEAUX	Zac des Bords de Seine	30	2	7%
VILLE LA GRAND	16-18 rue des Voirons	22	7	32%
MONTPELLIER	Chemin de Moularès	17	1	6%
MARSEILLE	5 rue Victoria Marino	18	5	28%
TOTAL 2016		875	215	25%

Les loyers en relocation sont en baisse de 1,72 % en moyenne par rapport aux derniers loyers de sortie, soit 13,34 €/m² pour les loyers entrants et 13,57 €/m² pour les loyers sortants.

Au 31 décembre 2016, 43 appartements occupant une surface de 2.348,49 m², étaient vacants sur un patrimoine global de 875 appartements et 49.966,31 m².

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 dans un contexte de loyers toujours contraints, particulièrement en province.

Charges (hors travaux /hors coût des impayés)

- Les charges immobilières à hauteur de 1.603.645,32 €, sont composées des charges récupérables ayant leur contrepartie en produits pour 138.772,36 € (taxes sur les ordures ménagères pour l'essentiel), de charges non récupérables pour 1.221.816,68 € (dont 679.918,64 de taxes foncières en forte hausse - près de 50 % - du fait de leur progressivité et des hausses pratiquées par les collectivités, et 541.898,24 € de charges de copropriété non récupérables), des honoraires d'expertises pour 26.041,20 €, des assurances non récupérables pour 21.398,36 € et des travaux d'entretien pour 195.616,72 €.

- Les charges d'exploitation de 1.253.349,67 € (hors provisions pour grosses réparations et pour impayés) incluent principalement : les honoraires de gestion pour 1.001.238,28 €, les frais de relocations pour 135.043,82 € (essentiellement des agents immobiliers), les frais divers liés au recouvrement des impayés pour 55.172,56 €, les frais d'honoraires du commissaire aux comptes pour 13.970,45 €, les frais de rapports annuels et de jetons de présence pour 24.845,68 € et les cotisations diverses pour 7.365,70 € (ASPIM et AMF).

Provisions

Le suivi de la gestion et de la commercialisation réalisées par les mandataires est mené avec rigueur, notamment en ce qui concerne la sélection des locataires ou les risques d'impayés. Dans ce contexte économique peu favorable, les risques demeurent sensibles.

La société de gestion pratique, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- Travaux d'entretien et grosses réparations : A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

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.* »

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être "immobilisées".

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « *à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.* »

Pour Domivalor 4, dès à présent et sans appliquer au 31 décembre 2016 cette réglementation, l'examen de la provision actuelle comparée aux futurs besoins de provisionnement conduit à reconsidérer son montant global du fait de l'anticipation d'une baisse et à procéder à un changement d'estimation : l'analyse des dépenses des précédents exercices aboutit à constater statistiquement sur 5 années des dépenses de gros entretien qui avec la nouvelle méthode seraient inférieures au stock de provisions actuellement constitué.

Ainsi, en extrapolant le besoin de provisionnement futur selon la nouvelle méthode à partir de la moyenne des dépenses des deux dernières années, soit 195.619 € annuels, la provision nécessaire s'élève à 3 fois ce montant, soit 586 857 €. Ce niveau est atteint fin 2016 par reprise de la somme de 260 994 € sur la provision de 847 851 € qui existait à l'ouverture de l'exercice et qui était dotée forfaitairement, jusqu'au 31 décembre 2015, sur la base de 5% des loyers de l'exercice.

- Provision 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.

Fin 2016, après une dotation de 119.024,47 € et une reprise de 36.117,24 € et un passage en perte de 756.66 €, le coût des impayés hors frais de procédure est de 83.663,89 € ce qui représente 1,0% des loyers facturés par rapport à un taux de 1,1% en 2015.

La provision pour créances douteuses s'élève en fin d'exercice à 253.191,71 €.

Votre société reste particulièrement vigilante en cas d'impayé et procède au recouvrement forcé de ses créances lorsque cela est possible, les obstacles en la matière restant nombreux.

Résultat

Au total, votre société enregistre en 2016 un bénéfice de 5.804.278,59 €, en hausse de 1,46 % par rapport à 2015, qui s'explique, malgré la légère diminution des loyers (0,3 %), par un taux de chargement (30,4 %) inférieur à celui constaté fin 2015 (31,7 %).

Affectation du résultat

Il vous est proposé l'affectation suivante :

• Le résultat net de l'exercice 2016, soit	5.804.278,59 €
• majoré du report à nouveau de l'exercice	3.428,69 €
Donne un bénéfice distribuable de	5.807.707,28 €

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

• dividendes déjà versés	5.715.064,80 €
• Report à nouveau	92.642,48 €
	5.807.707,28 €

Les acomptes versés correspondent au montant du dividende annuel.

Le revenu annuel mis en distribution au titre de l'exercice 2016 s'élève au total à 34,80 € brut par part.

Perspectives 2017

A l'exception de l'immeuble de Lille Hellemmes, la SCPI fonctionne désormais en rythme de croisière. L'activité principale de l'année 2017 sera donc la gestion de son parc de logements, avec pour objectif le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé et la maîtrise de la baisse des loyers de relocation. Votre société de gestion continuera à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers. Elle poursuivra la recherche d'un turn over modéré pour éviter des départs coûteux.

Votre société restera également vigilante sur la limitation de la progression des charges, notamment celles relatives aux impayés.

Dispositif fiscal Scellier

L'article 31 de la loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 a instauré le régime « Scellier ».

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif, codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et/ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300.000 € par contribuable et par année d'imposition.

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

Conditions de souscription et de cession

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

Compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement à compter de l'expiration du délai de 9 ans suivant la mise en location du dernier appartement livré.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal. Au 31 décembre 2016, 112 parts étaient en attente de vente (0,07 %).

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de votre

société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne «Montant global» :

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	214 610 986	1 306,80	214 223 881	1 304,45
Valeur nette des autres actifs	355 132	2,16	650 384	3,96
Valeur comptable	214 966 118	1 308,97	214 874 265	1 308,41
Valeur vénale hors droits hors taxes	209 295 000	1 274,43	208 720 000	1 270,93
Valeur nette des autres actifs	355 132	2,16	650 384	3,96
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	209 650 132	1 276,60	209 370 384	1 274,89
Droits 6,90 %	14 441 355	87,94	14 401 680	87,69
Commission de souscription (taux 12 % TTC)	30 557 930	186,07	30 514 372	185,81
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	254 649 417	1 550,60	254 286 436	1 548,39

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2016. Pour les actifs immobiliers, il s'agit de la valeur d'expertise des immeubles livrés et du prix d'acquisition des autres immeubles.

⁽²⁾ 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 2016.

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2012	3	ns	145	NS	150
2013	2	ns	205	NS	95
2014	17	0,01	283	NS	806
2015	3	ns	141	NS	141
2016	409	0,25	112	NS	18 730

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou valeur de réalisation du 1 ^{er} janvier (en €)	1 321,85	1 327,07	1 300,61	1 283,37	1 274,89	1 276,60
Dividende versé au titre de l'année	11,34	18,75	33,00	35,10	34,80	
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	0,86	1,41	2,54	2,73	2,73	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,37	0,03	0,11	0,28	0,02	

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de réalisation au 1^{er} janvier de la même année.

⁽²⁾ Avant affectation du résultat.

Remarque importante :

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

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



Avenue des Près d'Arènes à Montpellier (34)
Domivalor 4

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 Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

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

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

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

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

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

Conformité :

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

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

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

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

Gestion et suivi des risques

Immovalor Gestion a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 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.
- 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.

**État du patrimoine,
compte de résultat
et annexe**

Les règles comptables établies «ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s)». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I – État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne «valeurs bilantielles», 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.
- dans la colonne «valeurs estimées», la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire «le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.» C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	205 560 133,37	199 875 000,00	205 663 818,84	199 370 000,00
• Immobilisations en cours	9 637 709,23	9 637 709,23	9 350 000,00	9 350 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Travaux d'entretien et grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-586 856,94		-847 851,22	
TOTAL I	214 610 985,66	209 512 709,23	214 165 967,62	208 720 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	63 994,12	63 994,12	57 913,40	57 913,40
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	412 888,45	412 888,45	305 897,43	305 897,43
• Autres créances	21 064,25	21 064,25	96 003,65	96 003,65
• Provisions pour dépréciation des créances	-253 191,71	-253 191,71	-170 284,48	-170 284,48
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	3 766 480,40	3 766 480,40	3 047 580,10	3 047 580,10
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-717 286,73	-717 286,73	-723 742,46	-723 742,46
• Dettes d'exploitation	-1 406 274,77	-1 406 274,77	-350 114,58	-350 114,58
• Dettes diverses	-1 532 542,31	-1 532 542,31	-1 554 855,40	-1 554 855,40
TOTAL II	355 131,70	355 131,70	708 397,66	708 397,66
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	214 966 117,36		214 874 365,28	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		209 867 840,93		209 428 397,66

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	205 282 500,00			205 282 500,00
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	41 001 600,00			41 001 600,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-31 413 163,41		2 538,29	-31 410 625,12
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat. des imm. d'actif				
FONDS DE REMB. PRÉL. SUR RÉSULT. DISTRI.				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	46 809,79	-43 381,10		3 428,69
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	5 720 951,50	-5 720 951,50	5 804 278,59	5 804 278,59
Acomptes sur distribution	-5 764 332,60	5 764 332,60	-5 715 064,80	-5 715 064,80
TOTAL GÉNÉRAL	214 874 365,28	-	91 752,08	214 966 117,36

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		8 482 424,71		8 505 103,26
• Loyers	8 343 652,35		8 368 923,21	
• Charges facturées	138 772,36		136 180,05	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		297 111,52		199 408,53
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	36 117,24		20 173,66	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparation à répartir sur plusieurs exercices	260 994,28		179 234,87	
Autres produits				
PRODUITS FINANCIERS		-		2 304,27
Produits financiers			2 304,27	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		761,82		492,71
Produits exceptionnels	761,82		492,71	
TOTAL DES PRODUITS		8 780 298,05		8 707 308,77
TOTAL GÉNÉRAL		8 780 298,05		8 707 308,77

Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		1 603 645,32		1 178 633,49
Charges ayant leur contrepartie en produits	138 772,36		136 180,05	
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations	195 616,72		179 234,87	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	1 269 256,24		863 218,57	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		1 372 374,14		1 807 723,78
Diverses charges d'exploitation	1 191 454,66		1 210 439,52	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	119 024,47		106 767,23	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	-		418 446,16	
Autres charges	61 895,01		72 070,87	
CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Charges financières diverses	-		-	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-		-
Charges exceptionnelles	-		-	
TOTAL DES CHARGES		2 976 019,46		2 986 357,27
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		5 804 278,59		5 720 951,50
TOTAL GÉNÉRAL		8 780 298,05		8 707 308,77

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
Primes d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles			
+ Reports à nouveau	46 810	-43 381	3 429
- Prélèvement sur prime d'émission	-31 413 163	2 538	-31 410 625
- Achat d'immeubles	-214 468 421		-214 468 421
- Travaux immobilisés	-615 399	-114 024	-729 423
- Divers			
= Sommes restant à investir	-166 073	-154 867	-320 940

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	205 560 133,37	199 875 000,00	205 663 818,84	199 370 000,00
TOTAL	205 560 133,37	199 875 000,00	205 663 818,84	199 370 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	9 637 709,23	non livrées	9 350 000,00	non livrées
TOTAL	9 637 709,23	0,00	9 350 000,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	215 197 842,60	199 875 000,00	215 013 818,84	199 370 000,00

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en €)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	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	9,51	61,31 %	27,70	97,57 %	47,92	99,84 %	50,96	99,97 %	50,81	100,00 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	6,00	38,69 %	0,69	2,43 %	0,07	0,16 %	0,01	0,03 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL revenus	15,51	100,00 %	28,39	100,00 %	48,00	100,00 %	50,97	100,00 %	50,81	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,85	11,96 %	3,40	11,96 %	5,76	12,00 %	6,11	11,99 %	6,10	12,00 %
Autres frais de gestion	1,40	9,01 %	2,38	8,40 %	1,92	4,00 %	1,67	3,27 %	1,53	3,01 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,66 %	0,14	0,48 %	0,34	0,71 %	1,09	2,14 %	1,19	2,34 %
Ch. locatives non récupérables	0,95	6,10 %	2,62	9,21 %	4,38	9,13 %	5,26	10,31 %	7,73	15,21 %
Sous-total ch.externes	4,30	27,73 %	8,53	30,05 %	12,40	25,84 %	14,13	27,72 %	16,55	32,57 %
Amortissements nets										
- Patrimoine		-		-		-		-		-
Produits exceptionnels	1,64	10,58 %	0,34	1,20 %	0,04	0,09 %	0,00	0,01 %	-0,01	-0,02 %
Charges exceptionnelles	1,48	9,54 %	-0,01	-0,04 %	0,04	0,08 %	0,03	0,05 %	-0,01	-0,02 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,37	2,40 %	1,25	4,40 %	2,05	4,28 %	1,46	2,86 %	-1,59	-3,13 %
- autres	0,00	0,02 %	0,13	0,46 %	0,37	0,77 %	0,53	1,03 %	0,50	0,99 %
Sous-total ch.internes	0,21	1,38 %	1,03	3,63 %	2,42	5,03 %	2,01	3,94 %	-1,08	-2,13 %
TOTAL charges	4,51	29,11 %	9,56	33,68 %	14,82	30,88 %	16,14	31,66 %	15,46	30,43 %
RÉSULTAT COURANT	11,00	70,89 %	18,83	66,32 %	33,18	69,12 %	34,84	68,34 %	35,34	69,57 %
Variation report à nouveau	-0,34	-2,22 %	0,08	0,27 %	0,18	0,37 %	-0,26	-0,52 %	0,54	1,07 %
Variation autres réserves (éventuellement)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	11,34	73,12 %	18,75	66,05 %	33,00	68,75 %	35,10	68,86 %	34,80	68,50 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,90	63,83 %	18,51	65,21 %	33,00	68,75 %	35,10	68,86 %	34,80	68,50 %

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminué des reprises.

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1^{er} juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Information sur les règles générales d'évaluation

Dérogation

À la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la réglementation en vigueur.

À la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

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.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- 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.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

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.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

Fin 2016, en prévision de l'entrée en application du nouveau plan comptable des SCPI, le provisionnement n'a pas été estimé sur la base de 5 % des loyers encaissés avec un plafonnement du stock à hauteur de 10 % des loyers de l'exercice comme par le passé, mais sur la moyenne des dépenses des deux années précédentes. Ce changement d'estimation conduit à une provision de 586 857 €. Ce niveau est atteint fin 2016 par la reprise d'une somme de 260 994 € sur la provision de 847 851 € qui existait à l'ouverture de l'exercice.

(Voir à ce sujet le § Provisions en page 12).

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		215 197 842,60		215 013 818,84
Coût historique	205 560 133,37		205 663 818,84	
Construction en cours	9 637 709,23		9 350 000,00	
Valeur actuelle (selon les expertises)		199 875 000,00		199 370 000,00

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 586 856,94 €.

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2016		2015	
Immobilisations financières		63 994,12		57 913,40
Fonds de Roulement Syndics	63 994,12		57 913,40	

Créances	2016		2015	
Locataires		412 888,45		305 897,43
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-253 191,71		-170 284,48
Autres créances		21 064,25		96 003,65
Soldes débiteurs des syndics et gérants extérieurs	21 064,25		96 003,65	

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		3 766 480,40		3 047 580,10

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		717 286,73		723 742,46
Dettes d'exploitation		1 406 274,77		350 114,58
• Fournisseurs à payer	161 281,19		11 703,13	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	1 081 778,60		136 268,64	
• Fournisseurs factures non parvenues	769 781,59		729 379,64	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-643 821,33		-561 013,73	
• Comptes de sinistres à régulariser	37 254,72		33 776,90	
Dettes diverses		1 532 542,31		1 554 855,40
• Dividendes au 4 ^{ème} trimestre à régler	1 438 803,39		1 488 517,36	
• Dividendes à régulariser	93 738,92		66 338,04	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	
-	-	-	-	-

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres	2016		2015	
Capital		205 282 500,00		205 282 500,00
Primes d'émission		41 001 600,00		41 001 600,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-29 407 245,00		-29 407 245,00
• Frais d'acquisition		-1 983 313,42		-1 985 851,71
• Frais de publicité légale		-20 066,70		-20 066,70
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		3 428,69		46 809,79
Résultat de l'exercice		5 804 278,59		5 720 951,50
Acompte sur dividendes		-5 715 064,80		-5 764 332,60
TOTAL		214 966 117,36		214 874 365,28

Compte de résultat

Produits

Produits	2016		2015	
Produits de l'activité immobilière		8 482 424,71		8 505 103,26
• Loyers	8 343 652,35		8 368 923,21	
• Charges facturées	138 772,36		136 180,05	
Autres produits d'exploitation		297 111,52		199 408,53
• Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	36 117,24		20 173,66	
Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	260 994,28		179 234,87	
Produits financiers		-		2 304,27
• Produits financiers			2 304,27	
Produits exceptionnels		761,82		492,71
• Produits exceptionnels	761,82		492,71	
TOTAL		8 780 298,05		8 707 308,77

Charges

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		138 772,36		136 180,05
Travaux entretien des immeubles		195 616,72		179 234,87
Assurances non récupérables		21 398,36		21 641,24
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 221 816,68		843 212,93
Honoraires d'expertises		26 041,20		-1 635,60
TOTAL		1 603 645,32		1 178 633,49

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		637 893,94		654 329,85
• Rémunération des gérants extérieurs		363 344,34		349 754,00
• Frais contentieux		55 172,56		55 465,80
• Honoraires de location + état des lieux		135 043,82		150 889,87
TOTAL		1 191 454,66		1 210 439,52
• Provisions pour créances douteuses		119 024,47		106 767,23
• Provisions pour grosses réparations				418 446,16
Autres charges				
• Honoraires divers		14 646,42		21 879,69
• Honoraires des commissaires aux comptes		13 970,45		13 850,22
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		24 845,68		23 376,82
• Cotisations diverses		7 365,70		7 852,11
• Frais bancaires				241,02
• Ajustement des comptes		310,10		527,05
• Pertes sur créances irrécouvrables		756,66		4 343,96
TOTAL		61 895,01		72 070,87

Engagement hors bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentent des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 214.468.420,67 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 1.081.778,60 € dont 1.002.000 € pour Lille Hellemmes.

Domivalor 4 reste par ailleurs bénéficiaire de la garantie financière d'achèvement de l'immeuble de Lille Hellemmes.

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Immovalor Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2016

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

⁽¹⁾ 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 de Surveillance, composé depuis le 15 juin 2016 de 9 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a arrêté les comptes de l'exercice 2016, les 3 novembre 2016 et 22 mars 2017.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2016. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Rapport sur l'activité de l'exercice

Nous n'avons pas d'observations à formuler sur ce document.

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine livré par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de 0,25 % de la valeur du patrimoine.

Nous notons une légère baisse du taux d'occupation financier accompagnée d'une activité de relocation importante au cours de l'exercice.

Nous avons été régulièrement informés par la société de gestion de l'état de la procédure en cours relative à la livraison de l'immeuble de Lille-Hellemmes. Nous constatons néanmoins que la mise en œuvre des travaux n'est pas intervenue à ce jour.

Nous constatons également une augmentation du résultat de la SCPI de 1,46 % par rapport à 2015 et la distribution d'un dividende de 34,80 €/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 2016.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2016.

Enfin, nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

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

Fait à Paris, le 22 mars 2017
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Christian CUTAYA

Rapport général du commissaire aux comptes

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. DOMIVALOR 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale du 13 Juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans mettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note de l'annexe Plan d'entretien des immeubles locatifs concernant la provision pour grosses réparations dont la détermination a fait l'objet d'un changement d'estimation.

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables et des informations fournies dans l'Annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion sans réserve exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports établis par la société de gestion et par le Conseil de Surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 4 avril 2017
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER
Audit & Comptabilité
Hervé LE TOHIC

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

L'article 18 des statuts de votre Société a fixé la rémunération de la société de gestion, IMMOVALOR GESTION, à savoir :

- Commission de gestion : 10 % H.T. maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

A ce titre, la charge de l'exercice 2016 s'élève à 1 001 238,28 € TTC, dont 363 344,34 € versés à des gérants extérieurs.

Fait à Paris, le 4 avril 2017
LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
SOCIÉTÉ FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER
Audit & Comptabilité
Hervé LE TOHIC

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 5.804.278,59 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.804.278,59 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	3.428,69 €
Donne un résultat distribuable de	<u>5.807.707,28 €</u>

Affecté de la manière suivante :

A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	5.715.064,80 €
Au report à nouveau, à concurrence de	92.642,48 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.308,97 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.276,60 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.550,60 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat d'expert immobilier de la société CREDIT FONCIERE EXPERTISE arrivé à échéance, décide de le renouveler pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Huitième résolution

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

IMMOVALOR
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 