

Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2017

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	35

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.

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 :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur vénale de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Jérôme CASTELNAU : 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 PARISS

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 2017 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

L'ensemble des professionnels s'accorde à considérer 2017 comme une année historique pour l'immobilier résidentiel.

Près d'un million de ventes pour le logement ancien et plus de 400 000 logements neufs mis en chantier.

Cette dynamique est alimentée par 3 facteurs :

- Croyance dans la solidité de la pierre,
- Appétence des français à devenir propriétaires,
- Faiblesse des taux.

Il s'agit donc de facteurs culturels et économiques.

S'agissant des taux, les plus belles histoires ont une fin et la période de baisse des taux semble se terminer.

En 2017, le taux moyen de crédit était cependant de l'ordre de 1,6 %.

Il faut noter que l'encours de crédit immobilier était de 1000 milliards à fin 2017.

La baisse des taux a amélioré la solvabilité des acquéreurs mais elle a également alimenté la hausse des prix.

Le prix moyen a dépassé les 9.200 €/m² à Paris et atteint une moyenne en France de 3.500 €/m². L'effet TGV a profité à des villes comme Bordeaux avec une hausse de 12% (3.590 €/m²). Bordeaux se place désormais devant Nantes, Lyon ou Nice. A noter des villes en recul comme Toulon, Le Havre ou Saint-Etienne.

Comme conséquence de cette situation, il faut plus de 430 000 € pour acheter un 50 m² à Paris ; en province pour la même somme, on peut obtenir un 111 m². Cela illustre une chose : il existe des marchés immobiliers dans lesquels coexistent deux logiques : celle d'un marché résidentiel et celle d'un marché patrimonial.

Le marché résidentiel constitué de primo accédants risque d'être freiné par la hausse des prix. Il faut aujourd'hui près de 4,3 années de revenus pour acquérir un logement ce qui est supérieur d'un an à la moyenne long terme.

Le marché patrimonial à l'inverse continue d'être porté par des acquéreurs qui cherchent à investir dans les grandes villes, Paris, le Lubéron, les zones côtières ; sur ces zones on peut s'attendre à une hausse des prix.

Enfin, il est trop tôt pour mesurer les impacts des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière sur le marché.



31-33, Boulevard du Maréchal Leclerc - Joinville-le-Pont (94)
Domivalor 4

Pour la SCPI Domivalor 4, les données les plus marquantes de 2017 se résument comme suit :

- Un taux d'occupation financier moyen de 96,30 %.
- Une hausse de la valeur d'expertise des immeubles livrés (+0,64 %) par rapport à 2016.
- Un dividende de 33,90 € par part en 2017.

Evolution 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.

Capital social	205.282.500 €
Nombre de parts	164 226
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	4 781

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 (€)
2013	205 282 500		164 226	4 733	-	-
2014	205 282 500		164 226	4 739	-	-
2015	205 282 500		164 226	4 753	-	-
2016	205 282 500		164 226	4 751	-	-
2017	205 282 500		164 226	4 781	-	-

Le patrimoine immobilier

Les 31 immeubles livrés ont fait l'objet d'une expertise par CRE-DIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. Leur valeur vénale est estimée à 201.150.000 € au 31 décembre 2017 soit une hausse de 0,64 % par rapport à 2016, dont 0,94 % en région parisienne et 0,32 % en province.

Les immeubles livrés en 2010 et 2011 ont une valeur toujours positive par rapport à leur prix de revient hors frais et travaux (10,71 %) et leur valeur progresse légèrement par rapport à leur valeur d'expertise 2016. La valeur des immeubles livrés les années suivantes reste infé-

rieure à leur prix de revient pour ceux réceptionnés en 2012 (- 4,54 %) et 2013 (- 3,07 %) et elle se stabilise pour les immeubles livrés en 2014 (-1,32 %).

Fin 2017, l'immeuble de LILLE HELLEMES restait à livrer (cf. plus bas). En l'absence d'une expertise réalisable pour un bâtiment inachevé, la valeur estimée tient compte d'une baisse de valeur due à l'absence d'entretien du bâtiment non encore livré, à hauteur d'1 million d'euros.

en euros	Prix de revient TTC	Travaux réalisés	Frais d'acquisition	Prix de revient travaux et frais inclus	Expertise 2016	Expertise 2017	Δ Expertise en %	Δ Expertise sur Prix de revient frais inclus en %	Δ Expertise sur Prix de revient hors travaux et frais en %
2010	389 000			389 000	375 000	390 000	4,00%	0,26%	0,26%
2011	21 551 495	33 308	230 483	21 815 286	23 650 000	23 900 000	1,06%	9,56%	10,90%
2012	61 848 910	160 637	488 205	62 497 752	58 650 000	59 040 000	0,66%	-5,53%	-4,54%
2013	104 842 547	317 768	1 046 533	106 206 848	101 000 000	101 620 000	0,61%	-4,32%	-3,07%
2014	16 416 469		60 298	16 476 767	16 200 000	16 200 000	0,00%	-1,68%	-1,32%
TOTAL Immeubles livrés fin 2014	205 048 421	511 713	1 825 519	207 385 653	199 875 000	201 150 000	0,64%	-3,01%	-1,90%

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2017

Prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2016 et 2017

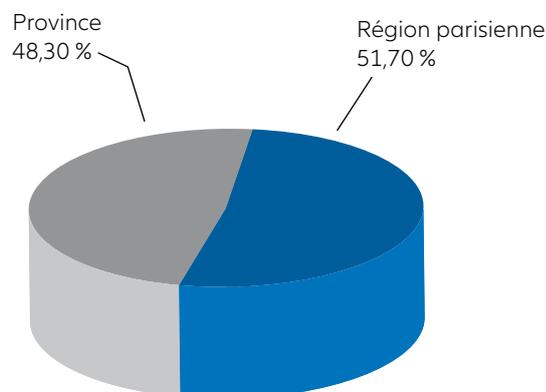
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Date dernière visite
2 impasse du Filoir	28/10/2009	15/03/2010	Habitation	124	389 000		389 000	0	0			20/10/2014
77000 MELUN			2 appart.									
4 allée Edouard Gignac	18/06/2010	12/04/2012	Habitation	1 368	6 100 732		6 100 732	0	0			12/10/2017
78960 VOISINS LE BRETONNEUX			26 appart.									
37 av. Louis Breguet	17/10/2011	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573	0	0			20/10/2013
78140 VELIZY VILLACOUBLAY			62 appart.									
12 rue Marco Polo	15/10/2010	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394	0	0			26/10/2017
91300 MASSY			39 appart.									
25 allée R. Doisneau	08/12/2009	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660	0	116 599			15/11/2016
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT			19 appart.									
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire	21/12/2009	01/12/2011	Habitation	1 848	7 662 210	5 424	7 667 634	0	0			27/10/2016
92320 CHATILLON			29 appart.									
6 allée Berlin Spandau	22/12/2009	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042	0	80 100			23/10/2017
92600 ASNIERES			17 appart.									
28/34 av. de la Division Leclerc	31/03/2010	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198	0	52 043			26/10/2017
92290 CHATENAY MALABRY			18 appart.									
22/24 allée du Puits	26/11/2010	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	0	122 928			16/10/2013
92130 ISSY LES MOULINEAUX			29 appart.									
Zac des Bords de Seine	22/12/2011	07/03/2014	Habitation	1 811	12 039 564		12 039 564	0	0			16/10/2014
92130 ISSY LES MOULINEAUX			30 appart.									
13/15 rue du Passeur de Boulogne	04/10/2011	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457	0	5 700			21/10/2013
92130 ISSY LES MOULINEAUX			16 appart.									
38 rue Félix Faure	21/11/2011	26/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	0	153 795			08/10/2013
92700 COLOMBES			38 appart.									
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	22/07/2011	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	0	138 126			08/11/2013
94340 JOINVILLE LE PONT			28 appart.									
TOTAL REGION PARISIENNE			353 appart.	20 291	100 667 051	39 414	100 706 465	-	669 291	103 025 000	103 990 000	

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surf en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2016 (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Date dernière visite
40 2ème Avenue	15/06/2011	16/04/2013	Habitation	2 434	11 088 935	225 279	11 314 214					21/10/2013
06600 ANTIBES			50 appart.									
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier	15/12/2009	01/04/2011	Habitation	877	3 293 000	4 500	3 297 350	150	45 603			26/10/2016
13002 MARSEILLE			14 appart.									
7 rue de la Crédençe	28/12/2010	29/11/2012	Habitation	1 966	7 184 141		7 184 141		122 279			03/11/2017
13012 MARSEILLE			37 appart.									
5 rue Victoria Marino	19/06/2012	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905		60 298			22/10/2014
13009 MARSEILLE			18 appart.									
9 rue Jacqueline Auriol	07/04/2011	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870					03/11/2017
31200 TOULOUSE			22 appart.									
9 rue Françoise Giroud	14/12/2011	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402		142 400			05/11/2013
31200 TOULOUSE			47 appart.									
52 av. Perié	02/02/2011	30/08/2012	Habitation	1 908	5 858 019	59 800	5 917 819					26/10/2017
33000 BORDEAUX BRUGES			30 appart.									
93 av. du Pont Juvenal	25/11/2010	07/08/2012	Habitation	2 015	7 918 356		9 074 574		134 300			04/11/2017
34000 MONTPELLIER	24/05/2011		44 appart.	294	1 156 218				21 200			
Av. des Prés d' Arènes	28/07/2011	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094		96 529			08/10/2013
34000 MONTPELLIER		18/09/2013	25 appart.									
Chemin de Moularès	31/05/2012	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349		62 793			07/10/2013
34000 MONTPELLIER			17 appart.									
2 rue Andrée Cheddid	19/10/2011	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600		123 263			12/11/2013
44000 NANTES			38 appart.									
73 rue Roger Salengro	23/12/2010	non livré	Habitation	3 062	9 320 000	274 143	8 418 000	1 002 000	157 696			
59260 LILLE HELLEMES	29/05/2012		61 appart.		100 000				2 932			
535 rue Clémenceau	17/11/2010	21/12/2011	Habitation	1 437	3 948 000	2 009	3 950 009		68 280			26/10/2016
59120 LOOS LEZ LILLE			24 appart.									
30 allée du Dr Robert Lafon	22/12/2010	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					25/10/2017
64100 BAYONNE	12/10/2011		40 appart.		60 000							
4 rue Jacques et René Knecht	22/07/2011	08/04/2013	Habitation	1 159	4 236 452	57 500	5 507 500					30/10/2013
67000 STRASBOURG	01/06/2012		23 appart.	332	1 213 548							
145 et 149 rue Marius Berliet	29/11/2011	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 284 888	33 162	45 962			23/10/2013
69008 LYON			20 appart.									
55 rue Paul Bert	28/06/2011	13/06/2013	Habitation	1 603	4 386 164		4 386 164		75 138			31/10/2013
69275 DECINES-CHARPIEU			26 appart.									
41 rue des Tournelles	28/04/2011	19/10/2012	Habitation	1 364	4 573 192	5 855	4 579 047		78 284			03/11/2017
74100 VILLE LA GRAND			25 appart.									
16-18 rue des voirons	29/03/2012	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 600 233	46 467	79 899			04/11/2013
74100 VILLE LA GRAND			22 appart.									
TOTAL PROVINCE			583 appart.	32 737	113 801 370	746 442	113 191 890	1 081 779	1 316 857	106 270 000	105 854 143	
TOTAL GENERAL			936 appart.	53 028	214 468 421	785 856	213 898 355	1 081 779	1 986 148	209 295 000	209 844 143	
TOTAL IMMEUBLES LIVRÉS			875 appart.	49 966	205 048 421	511 713	205 480 355	79 779	1 825 519	199 875 000	201 150 000	

Composition du patrimoine immobilier livré ⁽¹⁾

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	51,70%
Province	48,30%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



⁽¹⁾ les pourcentages de 51,70% et 48,30% correspondent aux valeurs d'expertise 2017 sans tenir compte de Lille Hellemmes. En intégrant Lille Hellemmes, les pourcentages sont de 49,56 % pour la région parisienne et 50,44 % pour la province.

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**

Suite à la décision de l'expert judiciaire de mettre fin à sa mission, le tribunal a désigné un nouveau mandataire ad hoc assisté d'un expert au cours du mois de juillet. Les premières réunions techniques avec l'ensemble des parties se sont tenues en novembre afin d'examiner les conditions de reprise des travaux.

Nous sommes dans l'attente de la régularisation de la convention de mission entre le mandataire ad hoc et le CIC pour la prise en charge des frais. Une déclaration des dommages qui pourraient être couverts par l'assurance dommage ouvrage du promoteur est en cours.

Concernant la valorisation à terme, qui n'est pas connue par définition, la vente des logements de Lille - Hellemmes (61 sur 936) sera retardée puisque chacun des logements doit être loué pendant 9 ans sous peine de reprise de l'avantage fiscal.

Pour le reste, l'échéance statutaire de la SCPI ne change pas et la liquidité pourra être rendue aux associés par la vente des logements qui auront été loués pendant 9 ans.

Gestion immobilière

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

Le taux d'occupation financier moyen est passé de 97,07 % en 2016 à 96,30 % en 2017. Après un taux de 95,91 % au premier trimestre, le taux d'occupation financier a progressivement augmenté au cours des deux trimestres suivants, passant de 96,07 % au second trimestre à 96,64 % au troisième trimestre pour finir au dernier trimestre à 96,58 %. Cette évolution est due à des commercialisations plus difficiles qu'à l'ordinaire à Boulogne, Marseille, Chatillon, Chatenay-Malabry, Montpellier, Bayonne, Bordeaux, Bruges, Nantes et Antibes.

Le nombre de lots vacants a diminué sur les mêmes périodes de 42 lots fin 2016 à 39 lots fin 2017 (2.227 m² pour une surface totale de 49.966 m²), avec 246 sorties (28,1%) et 249 relocations (28,4%) sur un parc de 875 appartements. Les loyers en relocation sont en baisse de 1,89 % en moyenne par rapport aux loyers de sortie, soit 14,26 €/m² pour les loyers entrants et 14,53 €/m² pour les loyers sortants.

Ville	Adresse	Stock appart.	Vacants au 31/12/2016	Sorties	Taux de sortie	Relocations	Taux de relocation	Vacants au 31/12/2017
MELUN	2 impasse du Filoir	2	0	1	50,0%	1	50,0%	0
BOULOGNE	25 allée R. Doisneau	19	1	9	47,4%	10	52,6%	0
MARSEILLE	1 rue D'Hoziar / 36 rue Fauchier	14	3	5	35,7%	8	57,1%	0
CHATILLON	12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire	29	3	10	34,5%	13	44,8%	0
ASNIERES	6 allée Berlin Spandau	17	2	2	11,8%	4	23,5%	0
CHATENAY MALABRY	28/34 av. de la Division Leclerc	18	4	4	22,2%	7	38,9%	0
VOISINS LE BRETONNEUX	4 allée Edouard Gignac	26	2	5	19,2%	5	19,2%	1
MASSY	12 rue Marco Polo	39	1	11	28,2%	8	20,5%	2
LOOS-LEZ-LILLE	535 rue Clémenceau	24	1	5	20,8%	5	20,8%	4
ISSY LES MOULINEAUX	22/24 allée du Puits	29	0	8	27,6%	8	27,6%	1
MONTPELLIER	93 av. du Pont Juvenal	44	3	12	27,3%	15	34,1%	0
BAYONNE	30 allée du Dr Robert Lafon	40	2	17	42,5%	15	37,5%	0
TOULOUSE	9 rue Jacqueline Auriol	22	0	7	31,8%	4	18,2%	4
MARSEILLE	7 rue de la Crédence	37	2	8	21,6%	8	21,6%	3
BORDEAUX BRUGES	52 avenue Perié	30	1	9	30,0%	10	33,3%	2
ANTIBES	40 2ème Avenue	50	0	21	42,0%	15	30,0%	6
DECINES-CHARPIEU	55 rue Paul Bert	26	0	5	19,2%	5	19,2%	0
VILLE LA GRAND	41 rue des Tournelles	25	1	6	24,0%	6	24,0%	1
JOINVILLE LE PONT	31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	28	3	6	21,4%	4	14,3%	5
MONTPELLIER	Avenue des Près d' Arènes	25	0	5	20,0%	5	20,0%	0
STRASBOURG	4 rue Jacques et René Knecht	23	1	8	34,8%	8	34,8%	1
ISSY LES MOULINEAUX	13/15 rue du Passeur de Boulogne	16	0	3	18,8%	2	12,5%	1
VELIZY VILLACOUBLAY	37 avenue Louis Breguet	62	5	17	27,4%	19	30,6%	3
NANTES	2 rue Andrée Cheddid	38	2	16	42,1%	17	44,7%	1
COLOMBES	38 rue Félix Faure	38	3	8	20,0%	10	26,3%	1
LYON	145 et 149 rue Marius Berliet	20	0	4	20,0%	4	20,0%	0
TOULOUSE	9 rue Françoise Giroud	47	0	13	27,7%	12	25,5%	1
ISSY LES MOULINEAUX	Zac des Bords de Seine	30	1	8	26,7%	9	30,0%	0
VILLE LA GRAND	16-18 rue des Voirons	22	0	3	13,6%	3	13,6%	0
MONTPELLIER	Chemin de Moularès	17	1	6	35,3%	7	41,2%	0
MARSEILLE	5 rue Victoria Marino	18	0	4	22,2%	2	11,1%	2
		875	42	246	28,11%	249	28,5%	39

Changement de méthode comptable

Depuis le 1er janvier 2017, 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 est entré en vigueur.

Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la «Provision pour grosses réparations (PGR)» par une «Provision pour gros entretien (PGE)».

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, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire en proportion des loyers.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient être réalisés sur un immeuble - ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 586.856,94 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 260.994,28 €).

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « *proforma 2016* » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

A périmètre comparable, les produits immobiliers perçus, d'un montant de 8.394.155,38 €, sont légèrement en baisse (-1,04 %) par rapport à 2016 (8.482.424,71 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 313.216,15 € soit 1.916.861,47 € en 2017 contre 1.603.645,32 € en 2016. Il s'agit essentiellement :

- des travaux d'entretien des immeubles pour 399.993,48 € en 2017 (195.616,72 € en 2016), largement répartis sur l'ensemble du patrimoine, en particulier à Issy les Moulineaux, Boulogne, Loos Lez Lille, Colombes, Massy, Velizy, pour des montants supérieurs à 15 k€.
- des impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 683.248,87 € en 2017 (681.175,64 € en 2016),
- des charges non récupérables du patrimoine locatif 680.686,99 € en 2017 (588.080,60 € en 2016).

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 6.477.293,91 € contre 6.878.779,39 € au 31/12/2016, à périmètre comparable, en baisse de 5,8 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 50.034,38 € (36.879,06 € en 2016) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

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

Pour l'exercice 2017, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 155.848,53 €, (119.024,47 € en 2016)
 - une reprise de provision pour -49.386,84 €, (-36.117,24 € en 2016)
 - un passage en perte de créances pour 3.819,75 € (756,66 € en 2016)
- soit un coût annuel global des impayés de 110.281,44 €, soit 1,34% des loyers (coût 2016 : 83.666,89 € soit 1% des loyers)

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint 359.653,40 € (253.191,71 € en 2016).

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

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses ont diminué de 1,57 %, ramenées de 1.252.593,01 € en 2016 à 1.232.946,16 € en 2017. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion pour 988.812,64 € en 2017 (1.001.238,28 € en 2016), dont 614 808,92 € pour la société de gestion (637 893,94 € en 2016), les frais de relocation et état des lieux pour 155.948,08 € en 2017 (135 043,82 € en 2016), les frais de contentieux pour 40.417,06 € en 2017 (55.172,56 € en 2016) les honoraires des commissaires aux comptes pour 14.090,68 €, les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence pour 24.261,50 €, et les cotisations diverses pour 7.538,69 €. Leur diminution est due essentiellement aux frais de contentieux.

La perte d'exploitation de 1.338.815,73 € est en légère hausse de 0,29 % par rapport à 1.334.958,11 € en 2016. Il est à noter que la nouvelle présentation comptable comportant un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Résultat 2017

Le résultat total s'établit à 5.134.713,85 € au 31/12/2017, en baisse de 7,37 %, à périmètre comparable, par rapport à 2016, cette baisse s'expliquant par la hausse des charges tant immobilières que d'exploitation et dans une moindre mesure par une baisse des produits immobiliers.

Pour le calcul de la capacité de distribution de votre SCPI, il convient d'ajouter le report à nouveau qui comprend la reprise de l'ancienne provision pour grosses réparations de 586.856,94 €, imputée début 2017 au report à nouveau, sans passer par le compte de résultat.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.134.713,85 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	92.642,48 €
Majoré de la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	86.856,94 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>5.814.213,27 €</u>

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	5.567.261,40 €
• Au report à nouveau à concurrence de	<u>256.951,87 €</u>
	5.814.213,27 €

Un revenu brut annuel de 33,90 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017.

Les acomptes versés correspondent au montant du dividende annuel.

Perspectives 2018

A l'exception de l'immeuble de Lille Hellemmes, la SCPI fonctionne toujours en rythme de croisière. L'activité principale de l'année 2018 restera donc la gestion de son parc de logements, avec pour objectifs le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé, la maîtrise de la baisse des loyers de relocation et une attention renforcée à la progression des charges non récupérables. Votre société de gestion continuera à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers, et visera la maîtrise des taux de sorties en dessous de 30%.

Enfin elle prendra toutes les initiatives possibles pour permettre l'achèvement de l'immeuble Lille Hellemmes.

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.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	2017		2016	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	215 254 276	1 310,72	214 610 986	1 306,80
Valeur nette des autres actifs	-133 849	-0,82	355 132	2,16
Valeur comptable	215 120 427	1 309,90	214 966 118	1 308,97
Valeur vénale hors droits hors taxes	209 844 143	1 277,78	209 295 000	1 274,43
Valeur nette des autres actifs	-133 849	-0,82	355 132	2,16
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	209 710 294	1 276,96	209 650 132	1 276,60
Droits (6,90 %)	14 479 246	88,17	14 441 355	87,94
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	30 571 301	186,15	30 557 930	186,07
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	254 760 840	1 551,28	254 649 417	1 550,60

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2017. 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 2017.

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 pris fin 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 2017, 61 parts étaient en attente de vente (0,04 %).

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.)
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
2017	150	0,09	61	NS	15 267

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 300,61	1 283,37	1 274,89	1 276,60	1 276,96
Dividende versé au titre de l'année (en €) ⁽³⁾	33,00	35,10	34,80	33,90	
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,54%	2,73%	2,73%	2,66%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,11	0,28	0,02	4,14	

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

⁽²⁾ Avant affectation du résultat ; le RAN de 2017 ayant été augmenté de la reprise de la provision pour gros entretien, dans le cadre de l'application des nouvelles règles comptables.

⁽³⁾ En 2017 dont 2,57 € prélevés sur le report à nouveau.

Remarque importante :

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

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

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
+ Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles			
+ Reports à nouveau ⁽¹⁾	3 429	676 070	679 499
- Prélèvement sur prime d'émission	-31 410 625		-31 410 625
- Achat d'immeubles	-214 468 421		-214 468 421
- Travaux immobilisés	-729 423	-56 434	-785 857
- Divers			
= Sommes restant à investir ⁽¹⁾	-320 940	619 637	298 697

⁽¹⁾ Le report à nouveau n'a pas vocation à être employé à l'investissement.

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	27,70	97,57%	47,92	99,84%	50,96	99,97%	50,81	100,00%	50,18	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,69	2,43%	0,07	0,16%	0,01	0,03%				
Produits divers										
TOTAL revenus	28,39	100,00%	48,00	100,00%	50,97	100,00%	50,81	100,00%	50,18	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	3,40	11,96%	5,76	12,00%	6,11	11,99%	6,10	12,00%	6,02	12,00%
Autres frais de gestion	2,38	8,40%	1,92	4,00%	1,67	3,27%	1,53	3,01%	1,51	3,01%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,14	0,48%	0,34	0,71%	1,09	2,14%	1,19	2,34%	2,44	4,85%
Charges locatives non récupérées	2,62	9,21%	4,38	9,13%	5,26	10,31%	7,73	15,21%	8,31	16,55%
Sous-total charges externes	8,53	30,05%	12,40	25,84%	14,13	27,72%	16,55	32,57%	18,27	36,34%
Produits exceptionnels	0,34	1,20%	0,04	0,09%		0,01%	-0,01	-0,02%		
Charges exceptionnelles	-0,01	-0,04%	0,04	0,08%	0,03	0,05%	-0,01	-0,02%		
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,25	4,40%	2,05	4,28%	1,46	2,86%	-1,59	-3,13%		
- autres	0,13	0,46%	0,37	0,77%	0,53	1,03%	0,50	0,99%	0,64	1,28%
Sous-total charges internes	1,03	3,63%	2,42	5,03%	2,01	3,94%	-1,08	-2,13%	0,64	1,28%
TOTAL charges	9,56	33,68%	14,82	30,88%	16,14	31,66%	15,46	30,43%	18,92	37,69%
RÉSULTAT COURANT	18,83	66,32%	33,18	69,12%	34,84	68,34%	35,34	69,57%	31,27	62,31%
Variation report à nouveau ⁽³⁾	0,08	0,27%	0,18	0,37%	-0,26	-0,52%	0,54	1,07%	4,12	8,20%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,75	66,05%	33,00	68,75%	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,51	65,21%	33,00	68,75%	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ En 2017 y compris la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2017 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
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

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

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les immobilisations financières** : les titres financiers non contrôlés, avances en compte courant et créances rattachées, dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées et dépôts de garanties ;
- **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 :

- du capital, primes d'émissions ou de fusion, réserves, report à nouveau et du résultat de l'exercice ; des écarts de réévaluation ;
- du Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable ;
- des plus ou moins-values réalisées sur les cessions des placements immobiliers.

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 qui peuvent être classées en :

- Dettes garanties par des sûretés réelles ;
- Engagements financiers ne figurant pas dans l'état du patrimoine ;
- Avals, cautions, garanties données et reçues ;
- Engagements donnés et reçus ;
- Autres engagements donnés et reçus.

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI, il se décompose en :

Produits de l'activité immobilière :

- les produits immobiliers sur les immeubles détenus en direct : loyers et charges refacturées ;
- les produits sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- les autres produits ;
- les reprises de provisions, d'amortissement et transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière :

- les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- les amortissements sur les droits réels, les concessions et construction sur sol d'autrui et les amortissements sur les installations générales, agencements et aménagements ;
- les charges sur parts et actions des entités contrôlées à caractère immobilier ;
- le coût de la garantie locative éventuelle, payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) ;
- les autres charges ;
- les charges d'emprunt et du différentiel des contrats financiers si le lien de couverture est clairement établi. »

+ 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. Il se décompose en :

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

Les charges d'exploitation comprennent notamment les frais de gestion y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution. »

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux souscrits pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier.

Le résultat financier inclut également les dividendes perçus par la SCPI sur les participations non contrôlées au sens de l'article 132-10 du présent règlement. »

+ 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. Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors-bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

État du patrimoine

au 31 décembre 2017

	2017		2016		
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Proforma	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
• Terrains et constructions locatives	205 560 133,37	201 150 000,00	205 560 133,37	205 560 133,37	199 875 000,00
• Immobilisations en cours	9 694 142,83	8 694 142,83	9 637 709,23	9 637 709,23	9 420 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Provisions liées aux placements immobiliers					
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices			-586 856,94	*	
TOTAL	215 254 276,20	209 844 142,83	214 610 985,66	215 197 842,60	209 295 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION					
Actifs immobilisés					
• Immobilisations financières	64 025,32	64 025,32	63 994,12	63 994,12	63 994,12
Créances					
• Locataires et comptes rattachés	505 558,16	505 558,16	412 888,45	412 888,45	412 888,45
• Autres créances	98 556,47	98 556,47	21 064,25	21 064,25	21 064,25
• Provisions pour dépréciation des créances	-359 653,40	-359 653,40	-253 191,71	-253 191,71	-253 191,71
Valeurs de placements et disponibilités					
• Certificats de dépôts et comptes à terme					
• Autres disponibilités	3 113 245,23	3 113 245,23	3 766 480,40	3 766 480,40	3 766 480,40
TOTAL	3 421 731,78	3 421 731,78	4 011 235,51	4 011 235,51	4 011 235,51
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES					
Dettes					
• Dettes financières	-710 106,16	-710 106,16	-717 286,73	-717 286,73	-717 286,73
• Dettes d'exploitation	-1 472 022,91	-1 472 022,91	-1 406 274,77	-1 406 274,77	-1 406 274,77
• Dettes diverses	-1 370 439,24	-1 370 439,24	-1 532 542,31	-1 532 542,31	-1 532 542,31
TOTAL	-3 552 568,31	-3 552 568,31	-3 656 103,81	-3 656 103,81	-3 656 103,81
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF					
• Produits constatés d'avance	-3 012,92	-3 012,92			
TOTAL	-3 012,92	-3 012,92			
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	215 120 426,75		214 966 117,36	215 552 974,30	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		209 710 293,38			209 650 131,70

* Contrepartie augmentation Report à nouveau

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture Proforma	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL					
Capital souscrit	205 282 500,00	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			41 001 600,00
Primes d'émission en cours de souscription	-	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-31 410 625,12	-31 410 625,12			-31 410 625,12
ÉCART D'ÉVALUATION					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs					
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE					
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES					
RÉSERVES					
REPORT A NOUVEAU	3 428,69	3 428,69	89 213,79		92 642,48
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	847 851,22			586 856,94	586 856,94
RÉSULTAT DE L'EXERCICE					
Résultat de l'exercice	5 543 284,31	5 804 278,59	-5 804 278,59	5 134 713,85	5 134 713,85
Acomptes sur distribution	-5 715 064,80	-5 715 064,80	5 715 064,80	-5 567 261,40	-5 567 261,40
TOTAL GÉNÉRAL	215 552 974,30	214 966 117,36	-	154 309,39	215 120 426,75

Engagements hors bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentaient 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.

Compte de résultat

au 31 décembre 2017

	2017	2016	2016 Proforma
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Loyers	8 241 223,25	8 343 652,35	8 343 652,35
. Produits ayant leur contrepartie en charges	152 932,13	138 772,36	138 772,36
. Charges facturées			
. Produits annexes			
. Reprise provisions travaux		260 994,28	
TOTAL I : Produits immobiliers	8 394 155,38	8 743 418,99	8 482 424,71
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE			
. Charges ayant leur contrepartie en produits	152 932,13	138 772,36	138 772,36
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	399 993,48	195 616,72	195 616,72
. Gros travaux			
. Dotation aux provisions pour travaux			
. Autres charges immobilières	1 363 935,86	1 269 256,24	1 269 256,24
TOTAL II : Charges immobilières	1 916 861,47	1 603 645,32	1 603 645,32
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	6 477 293,91	7 139 773,67	6 878 779,39
PRODUITS D'EXPLOITATION			
. Autres produits	647,54	761,82	761,82
. Reprises de provisions d'exploitation			
. Provisions pour créances douteuses	49 386,84	36 117,24	36 117,24
TOTAL I : Produits d'exploitation	50 034,38	36 879,06	36 879,06
CHARGES D'EXPLOITATION			
. Honoraires de la société de gestion	614 808,92	637 893,94	637 893,94
. Diverses charges d'exploitation	570 368,86	553 560,72	553 560,72
. Dotation provisions pour créances douteuses	155 848,53	119 024,47	119 024,47
. Autres charges	51 588,13	61 895,01	61 895,01
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 392 614,44	1 372 374,14	1 372 374,14
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 342 580,06	-1 335 495,08	-1 335 495,08
PRODUITS FINANCIERS			
. Autres produits financiers			
TOTAL I : Produits financiers			
CHARGES FINANCIERES			
. Autres charges financières			
TOTAL II : Charges financières			
RESULTAT FINANCIER			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
. Produits exceptionnels			
. Transfert de charges			
TOTAL I : Produits exceptionnels			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
. Charges exceptionnelles			
TOTAL II : Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
RESULTAT NET	5 134 713,85	5 804 278,59	5 543 284,31

CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Depuis le 1er janvier 2017, 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 est entré en vigueur.

Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier en remplaçant la «Provision pour grosses réparations (PGR)» par une «Provision pour gros entretien (PGE)».

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, ces dépenses devant être, contrairement aux précédentes, individualisées par immeuble et non plus constituées globalement. Jusqu'à présent, les provisions constituées l'étaient sur une base forfaitaire en proportion des loyers.

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient être réalisés sur un immeuble - ce qui à ce jour n'est pas envisagé.

Par suite, la provision existante au 1er janvier 2017 a été intégralement reprise par imputation directe au report à nouveau qui a augmenté en conséquence de 586.856,94 € et donc sans passer par le compte de résultat (ce qui explique la baisse, par rapport à 2016, du poste de produits «reprise de provision» de 260.994,28 €).

Afin d'assurer la comparabilité des comptes annuels 2017 et de mesurer les impacts de ce changement de méthode, ceux-ci ont été complétés d'une colonne « *proforma 2016* » correspondant à l'application du nouveau plan comptable.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains

et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

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

Provisions pour gros entretien

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

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble.

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :

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

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

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 «Charges locatives refacturées».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2017		2016	
Valeur nette comptable		215 254 276,20		215 197 842,60
Coût historique	205 560 133,37		205 560 133,37	
Construction en cours	9 694 142,83		9 637 709,23	
Valeur actuelle		209 844 142,93		209 295 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2016	acquisitions	cessions	31/12/2017
Constructions	205 048 420,12			205 048 420,12
Constructions en cours	9 420 000,00			9 420 000,00
Aménagements	729 422,48	56 433,60		785 856,08
TOTAUX	215 197 842,60	56 433,60	0,00	215 254 276,20

Provisions liées aux immobilisations locatives	31/12/2016	Dotations 2017	Reprises 2017	31/12/2017
Provisions pour grosses réparations ⁽¹⁾	586 856,94		586 856,94	
Provisions pour gros entretiens				
TOTAUX	586 856,94		586 856,94	

⁽¹⁾ PGR reprises par imputation sur le report à nouveau (changement de méthode)

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2017		2016	
Immobilisations financières		64 025,32		63 994,12
Fonds de Roulement Syndics	64 025,32		63 994,12	

Créances	2017		2016	
Créances locataires		145 904,76		159 696,74
Locataires	505 558,16		412 888,45	
Provisions pour dépréciations des créances locatives	-359 653,40		-253 191,71	
Autres créances		98 556,47		21 064,25
Solde débiteurs des syndicats et gérants extérieurs	98 556,47		21 064,25	
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2016	Dotations 2017	Reprises 2017	31/12/2017
Créances locatives	253 191,71	155 848,53	49 386,84	359 653,40
TOTAUX	253 191,71	155 848,53	49 386,84	359 653,40

Valeurs de Placements et disponibilités	2017		2016	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		3 113 245,23		3 766 480,40

Dettes	2017		2016	
Dépôts de garantie des locataires		710 323,98		717 286,73
Dettes d'exploitation		1 472 022,91		1 406 274,77
• Fournisseurs à payer			161 281,19	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	1 081 778,60		1 081 778,60	
• Fournisseurs factures non parvenues	840 939,70		769 781,59	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-511 063,80		-643 821,33	
• Comptes de sinistre à régulariser	60 368,41		37 254,72	
Dettes diverses		1 370 439,24		1 532 542,31
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	1 274 016,18		1 438 803,39	
• Dividendes à régulariser	96 423,06		93 738,92	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2017		2016	
Produits constatés d'avance		3 012,92		

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2017		2016	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	205 560 133,37	201 150 000,00	205 560 133,37	199 875 000,00
TOTAL	205 560 133,37	201 150 000,00	205 560 133,37	199 875 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations	9 694 142,83	8 694 142,83	9 637 709,23	9 420 000,00
TOTAL	9 694 142,83	8 694 142,83	9 637 709,23	9 420 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	215 254 276,20	209 844 142,83	215 197 842,60	209 295 000,00

Concernant l'immeuble qui reste à livrer figurant en immobilisations en cours et, en l'absence d'une expertise réalisable pour un bâtiment inachevé, la valeur estimée tient compte d'une baisse de valeur due à l'absence d'entretien du bâtiment non encore livré à hauteur d'1 million d'euros.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2017		2016		2016 proforma
Capital		205 282 500,00		205 282 500,00	205 282 500,00
Prime d'émission		41 001 600,00		41 001 600,00	41 001 600,00
Prélèvement sur prime d'émission					
• Commissions de souscriptions		-29 407 245,00		-29 407 245,00	-29 407 245,00
• Frais d'acquisition		-1 983 313,42		-1 983 313,42	-1 983 313,42
• Frais de publicité légale		-20 066,70		-20 066,70	-20 066,70
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles					
Report à nouveau		679 499,42		3 428,69	851 279,91
Résultat de l'exercice		5 134 713,85		5 804 278,59	5 543 284,31
Acompte sur dividendes		-5 567 261,40		-5 715 064,80	-5 715 064,80
	Total	215 120 426,75	Total	214 966 117,36	215 552 974,30

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2017		2016		2016 Proforma
Loyers		8 241 223,25		8 343 652,35	8 343 652,35
Produits ayant leur contrepartie en charges		152 932,13		138 772,36	138 772,36
• Refacturation taxes ordures ménagères	152 932,13		138 772,36		
Reprise de provisions pour grosses réparations				260 994,28	
	TOTAL	8 394 155,38	TOTAL	8 743 418,99	8 482 424,71

Charges immobilières	2017		2016	
Impôts et charges refacturés aux locataires		152 932,13		138 772,36
Travaux entretien des immeubles		399 993,48		195 616,72
Assurances non récupérables		21 640,87		21 398,36
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 315 294,99		1 221 816,68
Honoraires d'expertises		27 000,00		26 041,20
	TOTAL	1 916 861,47	TOTAL	1 603 645,32

Produits d'exploitation de la Société	2017		2016	
Ajustement des comptes		592,12		542,13
Solde locataires partis sans adresse		55,42		219,69
Reprise des provisions pour créances douteuses		49 386,84		36 117,24
	TOTAL	50 034,38	TOTAL	36 879,06

Charges d'exploitation de la Société	2017		2016	
- Rémunération de la Société de Gestion		614 808,92		637 893,94
- Rémunération des gérants extérieurs		374 003,72		363 344,34
- Frais contentieux		40 417,06		55 172,56
- Honoraires de location + état des lieux		155 948,08		135 043,82
- Pertes sur créances irrécouvrables		3 819,75		756,66
- Provisions pour créances douteuses		155 848,53		119 024,47
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		47 768,38		61 138,35
- Honoraires divers	808,84		14 646,42	
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 090,68		13 970,45	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	24 261,50		24 845,68	
- Cotisations diverses	7 538,69		7 365,70	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	1 068,67		310,10	
	TOTAL	1 392 614,44		1 372 374,14
Hors provisions créances douteuses		1 236 765,91		1 253 349,67

Produits financiers	2017		2016	
Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2017		2016	
Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2017		2016	
- Solde locataires partis et sans adresse				
- Transfert de charges				
	TOTAL		TOTAL	

Charges exceptionnelles	2017		2016	
- Frais et droits d'enregistrement				
- Pertes sur créances irrécouvrables				
	TOTAL		TOTAL	

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2017
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	614 808,92
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

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 2017, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à 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 2017

	Effectif moyen	Salaires fixes bruts 2017	Prime variable payée en 2017 au titre de 2016	Total rémunération perçue en 2017
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	36	2 120 876 €	333 211 €	2 454 087 €
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	931 532 €	210 376 €	1 141 908 €

⁽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 approuvé les comptes de l'exercice 2016, les 28 novembre 2017 et 26 mars 2018.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2017. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Rapport d'activité de l'exercice 2017

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 0,64 % de la valeur du patrimoine entre fin 2016 et fin 2017.

Nous notons une légère baisse du taux d'occupation financier, de l'activité de relocation importante au cours de l'exercice, et un nombre de logements vacants en légère baisse en fin d'année.

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 et soutenons toutes les initiatives qui permettront d'achever l'immeuble.

Nous prenons acte des conditions d'exploitation plus difficiles, se traduisant outre par la baisse des loyers, par la hausse des charges non récupérées, notamment en termes de travaux d'entretien. La baisse du résultat qui en découle (-7,4% à méthode comptable constante), n'empêche cependant pas la distribution d'un dividende de 33,90 €/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 2017.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2017.

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 La Défense, le 26 mars 2018
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Christian CUTAYA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés,

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 DOMIVALOR 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATIONS

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la première note de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode réglementaire relatif aux nouvelles modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier qui conduit à remplacer les « provisions pour grosses réparations » par des « provisions pour gros entretiens » ; ce changement faisant suite à l'entrée en vigueur des nouvelles règles comptables applicables aux SCPI pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, conformément au règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

- Changement de méthode réglementaire

Comme mentionné ci-avant, la première note de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative aux provisions pour gros entretiens.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

- Valeurs estimées

Comme précisé dans l'annexe à la rubrique « Règles et méthodes comptables / I - Informations sur les règles générales d'évaluation », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales 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 biens livrés et mis en location, ou bien directement par la société de gestion pour ceux qui n'ont pas encore été livrés. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

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 À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Paris, le 23 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
SOCIETE 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'attachait 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 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

A ce titre, la charge de l'exercice 2017 s'élève à 988 812,64 € TTC, dont 374 003,72 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 614 808,92 € pour la société de gestion.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Paris, le 23 avril 2018
Le Commissaire aux Comptes
SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER
Audit & Comptabilité
Hervé LE TOHIC

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 5.134.713,85 €.

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 Ordinaire décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5 134 713,85 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	92 642,48 €
majoré de la reprise de provision pour gros travaux, imputée au Report à Nouveau dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion de la provision pour gros entretien	586 856,94 €
Donne un résultat distribuable de	<u>5 814 213,27 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Acomptes sur dividendes déjà versés	5 567 261,40 €
Au report à nouveau à concurrence de	256 951,87 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.309,90 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.276,96 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2017, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.551,28 € par part.

Septième 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.

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

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 