

Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2018

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
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.

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 - 38, Rue de la Mairie - 77185 LOGNES

Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS

RAPPORT DE LA SOCIETE 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 2018 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs.

Sur quinze et vingt ans, l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et a ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué de ralentir pour atterrir à 1,5 % contre 2,3 % en 2017.

L'inflation a été plus élevée qu'anticipée avec 1,8 % contre 1 %.

En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, l'année 2018 a été marquée par un ralentissement des transactions du marché de l'ancien et de production de l'immobilier neuf.

Si l'on regarde l'évolution du marché ancien sur les trois dernières années, on constate les transactions suivantes :

- En 2015, 797 000 unités, + 15 % sur un an,
- En 2016, 845 000 ventes, + 6 % sur un an,
- En 2017, 962 000 ventes, + 13,8 % sur un an.

2018 marque une stabilisation à un très haut niveau. En novembre 2018 : 962 000 unités en cumul sur douze mois, soit + 0,8 % sur un an et même niveau que fin 2017.

Les prix restent en hausse contenue, sauf à Paris, Lyon et Bordeaux.

Les prix remontent de 2,9 % en moyenne au troisième trimestre 2018 mais à des rythmes différents à Paris, + 6,2 %, et en Ile-de-France, + 3,5 %, alors qu'en province, la progression n'est que de + 2,7 %.

S'agissant des logements neufs, le troisième trimestre 2018 fait apparaître un recul marqué des ventes de l'ordre de - 2,4 % sur un an.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019 : non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité d'entre eux et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux, ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher.

Sur ce point, de nombreux économistes s'accordent à dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux. Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché ce qui aura des conséquences en terme de volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, à condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.



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

Pour la SCPI Domivalor 4, les données les plus marquantes de 2018 se résument comme suit :

- Un taux d'occupation moyen de 96,75 % supérieur de 0,45 point à 2017 (96,30 %)
- Une hausse de la valeur d'expertise de 0,66 % par rapport à 2017
- Un versement de dividende de 33,90 € par part, de même montant qu'en 2017.
- Des progrès significatifs dans la perspective d'un déblocage de l'opération de Lille Hellemmes.

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	4 807

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 (€)
2014	205 282 500		164 226	4 739		1 043,40
2015	205 282 500		164 226	4 753		1 043,40
2016	205 282 500		164 226	4 751		1 021,20
2017	205 282 500		164 226	4 781		1 021,20
2018	205 282 500		164 226	4 807		999,00

Le patrimoine immobilier

Les 31 immeubles livrés ont fait l'objet d'une expertise par CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert désigné. La valeur vénale des biens occupés, vendus en bloc, est estimée à 202.470.000 € au 31 décembre 2018 avec une progression à la hausse en région Parisienne (+ 1,03 %) et en Province (+ 0,26 %) pour une variation moyenne de 0,66 %.

Cette valeur vénale hors Lille Hellemmes est inférieure de 1,52 % à leur prix de revient hors frais et travaux inclus (205.597.978 €) et de 2,39 % à leur prix de revient frais d'acquisition inclus (207.423.497 €). Selon les localisations, une différence significative existe entre la Région Parisienne où les variations par rapport au prix de revient hors frais sont à la hausse de 4,32 % et la Province où les valeurs ont baissé de 7,13 %.

Hors Lille Hellemmes	En m ²	Prix de revient TTC Y/C Travaux	Frais d'acquisition	Prix de revient travaux et frais inclus	Expertise 2017	Expertise 2018	Δ Expertise année N/année N-1	Δ Expertise / Prix de revient	Δ Expertise / Prix de revient Y/C Frais acq.
2010	125	389 000	-	389 000	390 000	340 000	-12,82%	-12,60%	-12,60%
2011	5 288	21 584 803	230 483	21 815 286	23 900 000	24 300 000	1,67%	12,58%	11,39%
2012	16 874	62 047 391	488 205	62 535 596	59 040 000	59 200 000	0,27%	-4,59%	-5,33%
2013	24 652	105 160 315	1 046 533	106 206 848	101 620 000	102 230 000	0,60%	-2,79%	-3,74%
2014	3 026	16 416 469	60 298	16 476 767	16 200 000	16 400 000	1,23%	-0,10%	-0,47%
TOTAL immeubles livrés	49 965	205 597 978	1 825 519	207 423 497	201 150 000	202 470 000	0,66%	-1,52%	-2,39%

dont :

Région parisienne	20 289	100 706 465	669 291	101 375 756	103 990 000	105 060 000	1,03%	4,32%	3,63%
Province	29 676	104 891 513	1 156 228	106 047 741	97 160 000	97 410 000	0,26%	-7,13%	-8,15%
TOTAL immeubles livrés	49 965	205 048 421	1 825 519	207 423 497	201 150 000	202 470 000	0,66%	-1,26%	-2,13%

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2018

Prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2017 et 2018

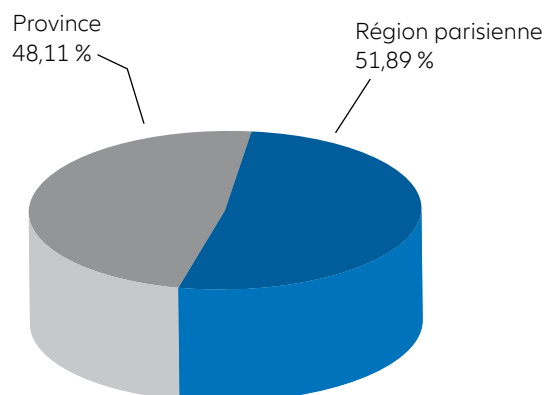
Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Date dernière visite
2 impasse du Filoir	15/03/2010	Habitation	125	389 000		389 000					20/10/2014
77000 MELUN		2 appart.									
4 allée Edouard Gignac	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		6 100 732					12/10/2017
78960 VOISINS LE BRETONNEUX		26 appart.									
37 av. Louis Breguet	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573					13/11/2018
78140 VELIZY VILLACOUBLAY		62 appart.									
12 rue Marco Polo	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394					26/10/2017
91300 MASSY		39 appart.									
25 allée R. Doisneau	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660		116 599			15/11/2016
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT		19 appart.									
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire	01/12/2011	Habitation	1 845	7 662 210	5 424	7 667 634					27/10/2016
92320 CHATILLON		29 appart.									
6 allée Berlin Spandau	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042		80 100			23/10/2017
92600 ASNIERES		17 appart.									
28/34 av. de la Division Leclerc	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198		52 043			26/10/2017
92290 CHATENAY MALABRY		18 appart.									
22/24 allée du Puits	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000		122 928			07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX		29 appart.									
Zac des Bords de Seine	07/03/2014	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564					16/10/2014
92130 ISSY LES MOULINEAUX		30 appart.									
13/15 rue du Passeur de Boulogne	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457		5 700			07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX		16 appart.									
38 rue Félix Faure	26/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720		153 795			08/11/2018
92700 COLOMBES		38 appart.									
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492		138 126			07/11/2018
94340 JOINVILLE LE PONT		28 appart.									
TOTAL REGION PARISIENNE		353	20 288	100 667 051	39 414	100 706 465	-	669 291	103 990 000	105 060 000	

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2017 (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Date dernière visite
40 2ème Avenue	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214					13/11/2018
06600 ANTIBES		50 appart.									
1 rue D'Hoziere / 36 rue Fauchier	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500	3 297 350	150	45 603			26/10/2016
13002 MARSEILLE		14 appart.									
7 rue de la Crédence	29/11/2012	Habitation	1 966	7 184 141	37 844	7 221 985		122 279			03/11/2017
13012 MARSEILLE		37 appart.									
5 rue Victoria Marino	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	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	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402		142 400			09/11/2018
31200 TOULOUSE		47 appart.									
52 av. Perié	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819					26/10/2017
33000 BORDEAUX BRUGES		30 appart.									
93 av. du Pont Juvenal	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356		9 074 574		134 300			04/11/2017
34000 MONTPELLIER		44 appart.		1 156 218				21 200			
Av. des Prés d' Arènes	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094		96 529			13/11/2018
34000 MONTPELLIER	18/09/2013	25 appart.									
Chemin de Moularès	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349		62 793			15/11/2018
34000 MONTPELLIER		17 appart.									
2 rue Andrée Cheddid	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600		123 263			06/11/2018
44000 NANTES		38 appart.									
535 rue Clémenceau	21/12/2011	Habitation	1 424	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	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					25/10/2017
64100 BAYONNE		40 appart.		60 000							
4 rue Jacques et René Knecht	08/04/2013	Habitation	1 169	4 236 452	57 500	5 507 500					05/11/2018
67000 STRASBOURG		23 appart.	332	1 213 548							
145 et 149 rue Marius Berliet	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	13/06/2013	Habitation	1 603	4 386 164		4 386 164		75 138			06/11/2018
69275 DECINES-CHARPIEU		26 appart.									
41 rue des Tournelles	19/10/2012	Habitation	1 365	4 573 192	5 855	4 579 047		78 284			03/11/2017
74100 VILLE LA GRAND		25 appart.									
16-18 rue des voirons	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 600 233	46 467	79 899			05/11/2018
74100 VILLE LA GRAND		22 appart.									
TOTAL PROVINCE		522	29 677	104 381 370	510 143	104 811 734	79 779	1 156 228	97 160 000	97 410 000	
TOTAL IMMEUBLES LIVRÉS		875	49 965	205 048 421	549 557	205 518 200	79 779	1 825 519	201 150 000	202 470 000	

Composition du patrimoine immobilier livré

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	51,89%
Province	48,11%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Patrimoine non livré : Lille Hellemmes

Fin 2018, l'immeuble de LILLE HELLEMES restait à livrer. 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, comme en 2017.

Situation de l'immeuble	DATE DE LIVRAISON	NATURE DE L'INVESTISSEMENT	SURFACES EN M ²	PRIX DE REVIENT TTC	TRAVAUX REALISES	MONTANTS VERSES	MONTANTS RESTANT A VERSER	FRAIS D'ACQUISITION	Valeur vénale 2017	Valeur vénale 2018
73 rue Roger Salengro	non livré	Habitation	3 062	9 320 000	331 044	9 408 593	342 452	157 696	non livré	non livré
59260 LILLE HELLEMES		61 appart.		100 000				2 932		
TOTAL		61 appart.	3062	9 420 000	331 044	9 480 593	342 452	160 628	-	-

Toutefois, 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

Le dossier a progressé en 2018. Les négociations avec le CIC, en vue d'une prise en charge par cet établissement du coût des travaux permettant une livraison de l'immeuble, sont très avancées et devraient aboutir à la signature d'un protocole dans les prochaines semaines.

Dans le même temps, nous attendons l'accord du liquidateur de la SNC Victoria Loft afin de transférer le permis de construire et livrer l'immeuble à la SCPI. Enfin, des contacts sont en cours avec les entreprises afin de procéder au démarrage des travaux dès la signature du protocole.

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

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

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

Le taux d'occupation financier a progressé de 0,45 point passant de 96,30 % en 2017 à 96,75 % en 2018.

D'un niveau de taux de 96,58 % au dernier trimestre 2017, il est passé à 96,93 % au premier trimestre 2018, à 96,74 % au second, et 96,59 % au troisième pour finir à un niveau de 98,19 % au dernier trimestre de l'année.

Le nombre de lots vacants a diminué sur les mêmes périodes de 40 lots fin 2017 à 32 lots fin 2018, soit une surface libre de 1.923 m² sur un total de 49.966 m².

Au cours de l'exercice, sur 875 appartements, 212 ont été libérés, soit un taux de sortie de 24,23 %, et 220 appartements reloués, soit un taux de relocation de 25,14 %. Ce taux de relocation moyen est dépassé à :

- Chatenay-Malabry (6 relocations sur 18 appartements),
- Voisins le Bretonneux (8 relocations sur 26 appartements),
- Loos Lez Lille (8 relocations sur 24 appartements),
- Montpellier Avenue du Pont Juvenal (12 relocations sur 44 appartements),
- Bayonne (11 relocations sur 40 appartements),
- Toulouse (9 relocations sur 22 appartements),
- Antibes (13 relocations sur 50 appartements),
- Decines Charpieu (8 relocations sur 26 appartements),
- Joinville le Pont (8 relocations sur 28 appartements),
- Strasbourg (7 relocations sur 23 appartements),
- Velizy Villacoublay (18 relocations sur 62 appartements),
- Toulouse (19 relocations sur 47 appartements),
- Montpellier Allée du tiers état (5 relocations sur 17 appartements), et
- Marseille (6 relocations sur 18 appartements).

Les loyers de relocation sont en baisse de 1,50 % en moyenne par rapport aux loyers de sortie (1,89 % en 2017), soit 13,80 €/m² pour les loyers entrants et 14,01 €/m² pour les loyers sortants.

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

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 8.473.670,66 €, sont en hausse de 0,95 % par rapport à 2017 (8.394.155,38 €).

Charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 365.718,86 €, passant de 1.916.861,47 € en 2017 à 1.551.142,61 € en 2018. Cette baisse est due à :

- une diminution des coûts des travaux d'entretien des immeubles (222.537,46 € en 2018 et 399.993,48 € en 2017), avec un coût de 4,5 €/m² en 2018 à comparer à un coût de 8,0 €/m² en 2017. L'écart s'explique par une diminution des opérations de remise en état des appartements suite au départ de locataires, et des charges de copropriété votées en Assemblée Générale. Les variations les plus significatives sont réparties comme suit :
 - à la baisse : pour les immeubles de Boulogne Billancourt, Marseille, Asnières, Voisins le Bretonneux, Massy, Loos Lez Lille, Ville La Grand, Issy les Moulineaux, Velizy Villacoublay et Colombes ;
 - à la hausse à Toulouse, Montpellier et Joinville le Pont,
- une légère augmentation des impôts et taxes non récupérables auprès des locataires pour 155.801,37 € en 2018 (152.932,13 € en 2017),
- une baisse des charges non récupérables du patrimoine locatif 1.134.509,82 € en 2018 (1.315.294,99 € en 2017).

Le résultat de l'activité immobilière atteint 6.922.528,05 € contre 6.477.293,91 € en 2017, soit une hausse de 6,87 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevaient à 99.728,94 € (50.034,38 € en 2017) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

Provisions pour créances douteuses

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

Pour l'exercice 2018, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 137.284,59 €, (155.848,53 € en 2017)
- une reprise de provision pour 99.521,91 €, (49.386,84 € en 2017)
- un passage en perte de créances pour 8.818,19 € (3.819,75 € en 2017)

Il en résulte un coût annuel global des impayés de 46.580,88 €, soit 0,56 % des loyers (coût 2017 : 110.281,44 € soit 1,34 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint un montant de 397.416,08 € (359.653,40 € en 2017).

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

Résultat 2018

Le résultat 2018 s'établit à 5.556.751,44 € en 2018, en hausse de 8,22 % par rapport à 5.134.713,85 € en 2017 : cette progression résulte principalement de la baisse des charges immobilières.

Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses ont augmenté de 7,40 %, passant de 1.236.765,91 € en 2017 à 1.328.228,97 € en 2018. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion pour 997.377,45 € en 2018 (988.812,64 € en 2017), dont 617.541,20 € pour la société de gestion (614.808,92 € en 2017) :

- les frais de relocation et d'état des lieux pour 162.454,42 € en 2018 (155.948,08 € en 2017),
- les frais de contentieux pour 95.499,32 € dont 14.277 € correspondant aux frais liés au litige concernant l'opération de Lille-Hellemmes en 2018 (40.417,06 € en 2017) et le reste des procédures de recouvrement engagées,
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 14.430,80 € (14.090,68 € en 2017),
- les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence pour 32.098,99 € (24.261,50 € en 2017),
- et les cotisations diverses pour 4.133,54 €. Leur augmentation est due essentiellement aux procédures de recouvrement et aux honoraires de relocation et d'état des lieux.

La perte d'exploitation s'élève à 1.356.957,62 € contre 1.342.580,06 € en 2017. Il est à noter que la présentation comptable comportant un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier engendre structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.556.751,44 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	246.951,87 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 5.803.703,31 €

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	5.567.261,40 €
• Au report à nouveau à concurrence de	236.441,91 €
	<hr/> 5.803.703,31 €

Un revenu brut annuel de 33,90 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Les quatre acomptes trimestriels versés correspondent au montant du dividende annuel.

Perspectives 2019

Deux objectifs seront poursuivis en 2019. En premier lieu, la SCPI, qui fonctionne toujours en rythme de croisière, poursuivra la gestion de son parc de logements, avec pour objectifs le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé, la maîtrise du niveau 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 %.

D'autre part, à la suite de l'évolution favorable des négociations en vue de la relance du projet de Lille Hellemmes, elle réalisera un suivi rapproché de l'achèvement de la construction et la préparation de sa commercialisation locative.

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 ».

	2018		2017	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	215 349 022	1 311,30	215 254 276	1 310,72
Valeur nette des autres actifs	-239 105	-1,46	-133 849	-0,82
Valeur comptable	215 109 917	1 309,84	215 120 427	1 309,90
Valeur vénale hors droits hors taxes	211 221 044	1 286,16	209 844 143	1 277,78
Valeur nette des autres actifs	-239 105	-1,46	-133 849	-0,82
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	210 981 939	1 284,70	209 710 294	1 276,96
Droits (6,90 %)	14 574 252	88,75	14 479 246	88,17
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	30 757 662	187,29	30 571 301	186,15
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	256 313 852	1 560,74	254 760 840	1 551,28

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2018. 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 2018.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2019 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

La valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au titre du 1^{er} janvier 2019 :

Ratio	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
100,00 %	1 284,70	1 284,70

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 2018, 155 parts étaient en attente de vente (0,09 %).

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.)
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
2018	256	0,16	155	NS	13 002

Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 300,61 €	1 283,37 €	1 274,89 €	1 276,60 €	1 276,96 €	1 284,70 €
Dividende versé au titre de l'année (en €) ⁽³⁾	33,00 €	35,10 €	34,80 €	33,90 €	33,90 €	
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,54%	2,73%	2,73%	2,66%	2,65%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,11 €	0,28 €	0,02 €	4,14 €	1,50 €	

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation au 1er 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 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
+ Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles			
+ Report à nouveau	679 499	-432 548	246 951
- Prélèvement sur prime d'émission	-31 410 625		-31 410 625
- Achat d'immeubles	-214 468 421		-214 468 421
- Travaux immobilisés*	-785 857	-94 746	-880 602
- Divers			
= Sommes restant à investir ⁽¹⁾	298 697	-527 294	-228 597

⁽¹⁾ dont 56.901,60 € pour l'immeuble Lille Hellemmes et 37.844,24 € à Marseille.

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	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	47,92	99,84%	50,96	99,97%	50,81	100,00%	50,18	100,00%	50,65	100,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,16%	0,01	0,03%						
Produits divers										
TOTAL revenus	48,00	100,00%	50,97	100,00%	50,81	100,00%	50,18	100,00%	50,65	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,76	12,00%	6,11	11,99%	6,10	12,00%	6,02	12,00%	3,76	7,42%
Autres frais de gestion	1,92	4,00%	1,67	3,27%	1,53	3,01%	1,51	3,01%	4,33	8,54%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	0,71%	1,09	2,14%	1,19	2,34%	2,44	4,85%	1,36	2,68%
Charges locatives non récupérées	4,38	9,13%	5,26	10,31%	7,73	15,21%	8,31	16,55%	7,14	14,10%
Sous-total charges externes	12,40	25,84%	14,13	27,72%	16,55	32,57%	18,27	36,41%	16,58	32,74%
Produits exceptionnels	0,04	0,09%		0,01%	-0,01	-0,02%				
Charges exceptionnelles	0,04	0,08%	0,03	0,05%	-0,01	-0,02%				
Charges financières										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,05	4,28%	1,46	2,86%	-1,59	-3,13%				
- autres	0,37	0,77%	0,53	1,03%	0,50	0,99%	0,64	1,28%	0,23	0,45%
Sous-total charges internes	2,42	5,03%	2,01	3,94%	-1,08	-2,13%	0,64	1,28%	0,23	0,45%
TOTAL charges	14,82	30,88%	16,14	31,66%	15,46	30,43%	18,92	37,70%	16,81	33,20%
RÉSULTAT COURANT	33,18	69,12%	34,84	68,34%	35,34	69,57%	31,27	62,30%	33,84	66,80%
Variation report à nouveau	0,18	0,37%	-0,26	-0,52%	0,54	1,07%	-2,63%	-5,25%	-0,06	0,13%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,00	68,75%	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,00	68,75%	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, 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 2018 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 plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

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

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

I – État du patrimoine.

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

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

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

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

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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

III – État hors-bilan.

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

IV – Compte de résultat.

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

+ Résultat de l'activité immobilière :

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

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

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

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

+ Résultat financier

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

+ Résultat exceptionnel

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

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :
- du résultat de l'activité immobilière ;
- du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;
- du résultat financier ;
- du résultat exceptionnel. »

V – Annexe.

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

État du patrimoine

au 31 décembre 2018

	2018		2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	205 597 977,61	202 470 000,00	205 560 133,37	201 150 000,00
• Immobilisations en cours	9 751 044,43	8 751 044,43	9 694 142,83	8 694 142,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	215 349 022,04	211 221 044,43	215 254 276,20	209 844 142,83
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	64 025,32	64 025,32	64 025,32	64 025,32
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	507 694,37	507 694,37	505 558,16	505 558,16
• Autres créances	94 680,75	94 680,75	98 556,47	98 556,47
• Provisions pour dépréciation des créances	-397 416,08	-397 416,08	-359 653,40	-359 653,40
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 734 779,55	2 734 779,55	3 113 245,23	3 113 245,23
TOTAL	3 003 763,91	3 003 763,91	3 421 731,78	3 421 731,78
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-716 666,24	-716 666,24	-710 106,16	-710 106,16
• Dettes d'exploitation	-957 493,71	-957 493,71	-1 472 022,91	-1 472 022,91
• Dettes diverses	-1 568 709,21	-1 568 709,21	-1 370 439,24	-1 370 439,24
TOTAL	-3 242 869,16	-3 242 869,16	-3 552 568,31	-3 552 568,31
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance			-3 012,92	-3 012,92
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL			-3 012,92	-3 012,92
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	215 109 916,79		215 120 426,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		210 981 939,18		209 710 293,38

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018

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	-31 410 625,12			-31 410 625,12
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	92 642,48	-92 642,48		
REPORT A NOUVEAU (affectation reprise PGR)	586 856,94	-339 905,07		246 951,87
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	5 134 713,85	-5 134 713,85	5 556 751,44	5 556 751,44
Acomptes sur distribution	-5 567 261,40	5 567 261,40	-5 567 261,40	-5 567 261,40
TOTAL GÉNÉRAL	215 120 426,75	-	-10 509,96	215 109 916,79

Engagements hors bilan

Les acquisitions en VEFA qui ont été réalisées représentaient des engagements d'achat pour un patrimoine d'une valeur totale de 214.468.421 € hors frais d'acquisition. De ce montant, il reste à déboursier une somme de 422.230 € dont 342.452 € pour Lille Hellemmes suite à l'annulation du chèque versé à la CARPA.

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

Cette garantie est susceptible d'être mise en jeu ; les montants qui seront versés par le garant pour permettre l'achèvement de l'immeuble sont en cours de négociation à la date du présent rapport.

Compte de résultat

au 31 décembre 2018

	2018	2017
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	8 317 869,29	8 241 223,25
. Produits ayant leur contrepartie en charges	155 801,37	152 932,13
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	8 473 670,66	8 394 155,38
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		152 932,13
. Impôts et taxes non récupérés	845 787,00	683 248,87
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	222 537,46	399 993,48
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	482 818,15	680 686,99
TOTAL II : Charges immobilières	1 551 142,61	1 916 861,47
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	6 922 528,05	6 477 293,91
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	215,04	647,54
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	99 521,91	49 386,84
TOTAL I : Produits d'exploitation	99 736,95	50 034,38
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	617 541,20	614 808,92
. Diverses charges d'exploitation	637 789,99	570 368,86
. Dotation provisions pour créances douteuses	137 284,59	155 848,53
. Autres charges	64 078,24	51 588,13
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 456 694,02	1 392 614,44
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 356 957,07	-1 342 580,06
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	-8 819,54	-3 819,75
TOTAL II : Charges exceptionnelles	-8 819,54	-3 819,75
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-8 819,54	-3 819,75
RESULTAT NET	5 556 751,44	5 134 713,85

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

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

Sur la base des nouvelles dispositions réglementaires, votre société a décidé de ne pas constituer de provision 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.

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	2018		2017	
Valeur nette comptable		215 349 022,04		215 254 276,20
Coût historique	205 597 977,61		205 560 133,37	
Construction en cours	9 751 044,43		9 694 142,83	
Valeur actuelle (selon les expertises)		211 221 044,43		209 844 142,93
Immobilisations locatives : variations	31/12/2017	acquisitions	cessions	31/12/2018
Constructions	205 048 420,12			205 048 420,12
Constructions en cours	9 420 000,00	56 901,60		9 476 901,60
Aménagements	785 856,08	37 844,24		823 700,32
TOTAUX	215 254 276,20	94 745,84		215 349 022,04
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2018		2017	
Immobilisations financières		64 025,32		64 025,32
Fonds de Roulement Syndics	64 025,32		64 025,32	
Créances	2018		2017	
Créances locataires				
Locataires		507 694,37		505 558,16
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-397 416,08		-359 653,40
Autres créances		94 680,75		98 556,47
Provisions comptes de gérants extérieurs	65 017,94		98 556,47	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Debitéur créditeur divers	29 662,81			
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2017	Dotations 2018	Reprises 2018	31/12/2018
Créances locatives	359 653,40	137 284,59	99 521,91	397 416,08
TOTAUX	359 653,40	137 284,59	99 521,91	397 416,08
Valeurs de Placements et disponibilités	2018		2017	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 734 779,55		3 113 245,23
Dettes	2018		2017	
Dépôts de garantie des locataires		716 666,24		710 323,98
Dettes d'exploitation		957 493,71		1 472 022,91
• Fournisseurs à payer	-71,44			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	422 230,17		1 081 778,60	
• Fournisseurs factures non parvenues	899 287,31		840 939,70	
• Etat charges à payer				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-421 841,79		-511 063,80	
• Comptes de sinistre à régulariser	57 889,46		60 368,41	
• Comptes travaux immeubles à payer				
Dettes diverses		1 568 709,21		1 370 439,24
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	20 227,69		1 274 016,18	
• Dividendes à régulariser	119 713,97		96 423,06	
• Dettes diverses	1 428 767,55			
Comptes de régularisation Actif et Passif	2018		2017	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				3 012,92

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2018		2017	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	205 597 977,61	202 470 000,00	205 560 133,37	201 150 000,00
TOTAL	205 597 977,61	202 470 000,00	205 560 133,37	201 150 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations	9 751 044,43	8 751 044,43	9 694 142,83	8 694 142,83
TOTAL	9 751 044,43	8 751 044,43	9 694 142,83	8 694 142,83
TOTAL GÉNÉRAL	215 349 022,04	211 221 044,43	215 254 276,20	209 844 142,83

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	2018		2017	
Capital		205 282 500,00		205 282 500,00
Prime 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		-1 983 313,42
• Frais de publicité légale		-20 066,70		-20 066,70
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		246 951,87		679 499,42
Résultat de l'exercice		5 556 751,44		5 134 713,85
Acompte sur dividendes		-5 567 261,40		-5 567 261,40
	Total	215 109 916,79	Total	215 120 426,75

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2018		2017	
Loyers		8 317 869,29		8 241 223,25
Produits ayant leur contrepartie en charges		155 801,37		152 932,13
• Refacturation taxes ordures ménagères	155 801,37		152 932,13	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	8 473 670,66	TOTAL	8 394 155,38
Charges immobilières	2018		2017	
Impôts et charges refacturés aux locataires		155 801,37		152 932,13
Travaux entretien des immeubles		222 537,46		399 993,48
Assurances non récupérables		18 637,96		21 640,87
Charges non récupérables du patrimoine locatif		1 134 509,82		1 315 294,99
Honoraires d'expertises		19 656,00		27 000,00
	TOTAL	1 551 142,61	TOTAL	1 916 861,47
Produits d'exploitation de la Société	2018		2017	
Ajustement des comptes		207,03		592,12
Solde locataires partis sans adresse		8,01		55,42
Reprise des provisions pour créances douteuses		99 521,91		49 386,84
	TOTAL	99 736,95	TOTAL	50 034,38
Charges d'exploitation de la Société	2018		2017	
- Rémunération de la Société de Gestion		617 541,20		614 808,92
- Rémunération des gérants extérieurs		379 836,25		374 003,72
- Frais contentieux		95 499,32		40 417,06
- Honoraires de location + état des lieux		162 454,42		155 948,08
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Provisions pour créances douteuses		137 284,59		155 848,53
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		64 078,24		47 768,38
- Honoraires divers	13 324,45		808,84	
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 430,80		14 090,68	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	32 098,99		24 261,50	
- Cotisations diverses	4 133,54		7 538,69	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	90,46		1 068,67	
	TOTAL	1 456 694,02	TOTAL	1 392 614,44
Produits financiers	2018		2017	
Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	
Charges financières	2018		2017	
Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2018		2017	
- Solde locataires partis et sans adresse				
- Transfert de charges				
	TOTAL		TOTAL	
Charges exceptionnelles	2018		2017	
- Frais et droits d'enregistrement				
- Pertes sur créances irrécouvrables		8 819,54		3 819,75
	TOTAL	8 819,54	TOTAL	3 819,75

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	617 541,20
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

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

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

Au sein de la société 10 collaborateurs (9 en équivalent temps plein) ont été identifiés comme preneurs de risque en 2018 (compte tenu du départ en retraite d'une personne et de son remplacement).

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité notamment au niveau des rémunérations et en particulier des rémunérations variables 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.

Les rémunérations versées par la société de gestion à son personnel, en 2018, figurent sur le tableau ci-après :

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2018	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein)	Rémunération totale perçue en 2018 (€) ⁽²⁾	Primes variables payées en 2018 au titre de 2017 (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion et Personnel détaché	39	2 841 745 €	360 411 €
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	1 324 293 €	227 892 €

⁽¹⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

⁽²⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

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 2017, les 28 novembre 2018 et 1er avril 2019.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2018. 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 2018

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 0,66 % de la valeur du patrimoine entre fin 2017 et fin 2018.

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. Même si la négociation avec le garant et le promoteur n'est pas finalisée à la date de ce rapport, la perspective du redémarrage des travaux se rapproche avec l'acceptation par le garant de les financer. Le Conseil de Surveillance attire l'attention des Associés sur les conséquences de la livraison tardive de l'immeuble de Lille Hellemmes, soit un délai de 9 ans de location qui commencera à courir à compter de cette date. Néanmoins le Conseil rappelle que la société de gestion pourra mettre en vente 875 lots sur les 936 appartements du patrimoine à compter de l'année 2022 et verser parallèlement le produit des ventes.

Nous prenons acte des conditions d'exploitation qui s'améliorent, se traduisant par une légère hausse des loyers, par la diminution des charges immobilières, notamment en termes de travaux d'entretien. Les charges d'exploitation sont en légère progression, mais n'empêchent pas la progression du résultat de l'exercice de 8,22 %, qui permet la distribution d'un dividende de 33,90 € par part.

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2018.

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

Renouvellement du Conseil de Surveillance

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

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

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

Fait à Paris La Défense, le 1^{er} avril 2019
Le Président du Conseil de Surveillance
Société Allianz Vie
Représentée par Christian CUTAYA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Domivalor 4,

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 2018, 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 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Comme précisé dans l'annexe à la rubrique « Règles et méthodes comptables / I - Informations sur les règles générales d'évaluation », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 la 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 dans 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 8 avril 2019
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité
Représentée par
Pascal Cossé

Rapport spécial du commissaire aux comptes

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier Domivalor 4,

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 2018 s'élève à 997 377,45 € TTC, dont 379 836,25 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 617 541,20 € pour la société de gestion.

Paris, le 8 avril 2019
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité
Représentée par
Pascal Cossé

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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 5.556.771,44 €.

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	5.556.751,44 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	246.951,87 €
Donne un résultat distribuable de	<u>5.803.703,31 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Acomptes sur dividendes déjà versés	5.567.261,40 €
Au report à nouveau à concurrence de	236.441,91 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.309,84 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.284,70 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2018, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.560,74 € par part.

Septième résolution

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

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

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 compensent). 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 :

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

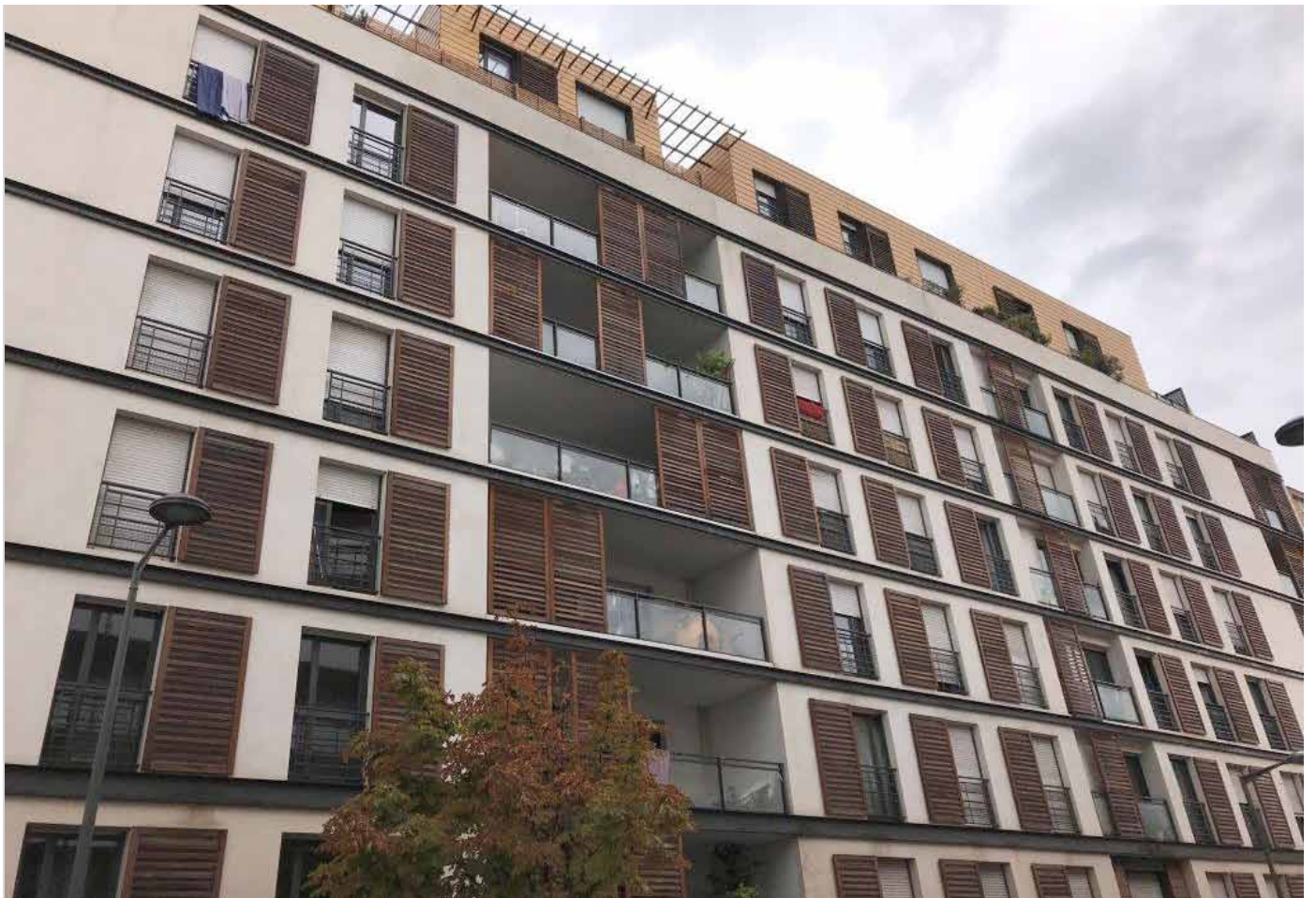
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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).



1, rue d'Hozier - 36, rue Fauchier - Marseille
Domivalor 4

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 