

# Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2020

*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.

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

## Conseil de Surveillance

### *Président :*

Allianz Vie

Représentée par Mr Adrien GUEDY

### *Membres :*

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Madame Caroline CARRIERE

Monsieur Alain GONDELMANN

Monsieur Pascal LEROUX

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Didier VANHAMME

## Commissaires aux Comptes

### *Titulaire :*

SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE - 31, rue Henri Rochefort - 75017 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 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 2020 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements s'est stabilisée. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages expliquent ce ralentissement. En effet, en juin 2020, le nombre de prêts bancaires accordés est en très nette baisse avec - 11,7 % contre + 3,4 % en juin 2019. Après avoir atteint des niveaux historiquement bas, le taux d'apport moyen repart à la hausse à + 8 % contre - 5,2 % un an plus tôt. L'assouplissement des conditions d'accès au financement a permis l'accession à la propriété de la plupart des ménages français. Le durcissement de ces conditions suite à la crise pourrait toucher les ménages les plus modestes.

Néanmoins, le marché résidentiel semble résilient et les taux d'intérêts bas restent un facteur de soutien à la demande.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique (+ 31 % par rapport à 2019), les réservations se sont fortement ralenties au cours du 2ème trimestre. Cette chute de l'activité dans la construction neuve peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction.

Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021, bien que le secteur bénéficie de mesures de soutien : prolongation du dispositif Pinel jusqu' en 2024, mesures d'aide au BTP...

A l'inverse, dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse, la part des acquisitions au titre d'un investissement locatif représentant près de 30 % des transactions.

Le budget moyen d'investissement est de 233.000 euros, ce qui représente un studio de 22 mètres carrés à Paris et un F3 de 60 mètres carrés avec balcon à Marseille.

Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990.000 ventes.

Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de + 5,5 % des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème trimestre 2019. Notons que les prix de l'ancien varient plus que ceux du neuf, à savoir respectivement + 5,8 % et + 2,3 % en un an. La hausse des prix concerne l'ensemble du territoire français.

En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.500 € d'après les Notaires de Paris, soit + 8 % en un an. En province, les prix suivent la tendance francilienne (hors Paris). Ceux-ci sont en hausse de + 5,5 %, performance tirée par les grandes métropoles notamment Lyon, Bordeaux, Nantes et Toulouse. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers. Néanmoins, certaines zones comme Nantes, Lille ou Strasbourg devraient rester dynamiques.

S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec + 0,3 % au 2ème trimestre 2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32 €/m<sup>2</sup>. En IDF, le prix moyen se situe à 25 €/m<sup>2</sup>. Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19 €/m<sup>2</sup> pour Nice et Aix-en-Provence, 17 €/m<sup>2</sup> pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2021, l'immobilier résidentiel devrait continuer à bénéficier de l'effet de valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers et la faiblesse de rendement des placements de taux.

#### Pour la SCPI Domivalor 4, les faits les plus marquants de 2020 se résument comme suit :

- Livraison de l'immeuble situé à Lille Hellemmes le 09/09/2020.
- Un taux d'occupation moyen de 92,46 % en baisse de 2,65 points par rapport à 2019 (95,11 %), principalement du fait de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble Lille Hellemmes dont la commercialisation a débuté en septembre.
- A périmètre constant, une hausse de la valeur d'expertise de 0,95 %.
- Un dividende de 35,10 € a été versé au titre de l'exercice 2020.

## 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.

<b>Capital social</b>	205.282.500 €
<b>Nombre de parts</b>	164 226
<b>Valeur nominale de la part</b>	1 250 €
<b>Nombre d'associés</b>	4 806

## Évolution du capital

<b>Date d'immatriculation</b>	29 mai 2009	<b>Capital initial</b>	762 500 €
<b>Nominal de la part</b>	1 250 €	<b>Durée de la société</b>	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 (€)
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
2019	205 282 500		164 226	4 802		999,11
2020	205 282 500		164 226	4 806		1 010,10

## Le patrimoine immobilier

Le patrimoine est maintenant entièrement constitué et livré, suite à la livraison le 9 septembre 2020 de l'immeuble de Lille Hellemmes.

Le CREDIT FONCIER EXPERTISE, l'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation de l'ensemble du patrimoine et estimé la valeur du patrimoine à 216.330.000 € au 31 décembre 2020 (214.290.000 € en 2019). Cette valeur est inférieure de - 0,41 % au prix de revient hors frais et travaux inclus (217.229.611 €), et inférieure de - 1,32 % au prix de revient frais d'acquisition inclus (219.212.704 €).

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de cette valeur selon la localisation. Elle est en hausse en région parisienne de 2,22 %, et en retrait pour la Province de - 0,33 % pour une variation moyenne de 0,95 %.

Les implantations en région parisienne ont connu une progression sensible par rapport au prix de revient hors frais, de + 9,32 %, à l'inverse le patrimoine de province enregistre une baisse de -8,82 %.



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2020

Prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2019 et 2020

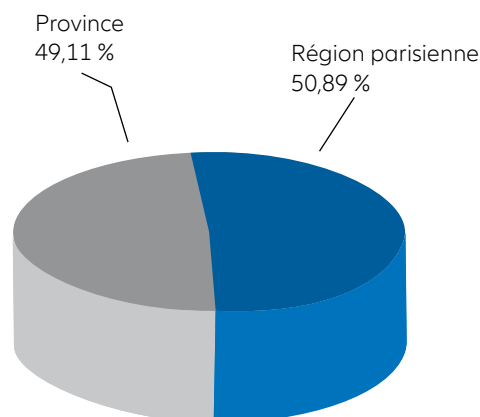
Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Montants versés (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)	Date dernière visite
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	15/03/2010	Habitation	125	389 000		389 000	389 000					16/09/2019
		2 appart.										
37 av. Louis Breguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573	15 522 573					13/11/2018
		62 appart.										
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		6 100 732	6 100 732					12/10/2017
		26 appart.										
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394	7 614 394					26/10/2017
		39 appart.										
25 allée R. Doisneau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660	6 669 660		116 599			15/11/2016
		19 appart.										
22/24 allée du Puits 92130 ISSY LES MOULINEAUX	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	8 942 000		122 721			07/11/2018
		29 appart.										
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY LES MOULINEAUX	30/05/2013	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564	12 039 564		5 700			23/09/2019
		30 appart.										
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457	7 409 457					07/11/2018
		16 appart.										
28/34 av. de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198	4 284 198		52 043			26/10/2017
		18 appart.										
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire 92320 CHATILLON	01/12/2011	Habitation	1 845	7 662 210	5 424	7 667 634	7 667 634					27/10/2016
		29 appart.										
6 allée Berlin Spandau 92600 ASNIERES	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042	4 688 042		80 100			23/10/2017
		17 appart.										
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	18/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	11 242 720		153 795			08/11/2018
		38 appart.										
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	8 136 492		138 126			07/11/2018
		28 appart.										
<b>REGION PARISIENNE</b>		<b>353</b>	<b>20 289</b>	<b>100 667 051</b>	<b>39 414</b>	<b>100 706 465</b>	<b>100 706 465</b>		<b>669 084</b>	<b>107 700 000</b>	<b>110 090 000</b>	

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Montants versés (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)	Date dernière visite
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214	11 314 214					13/11/2018
		50 appart.										
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500	3 297 500	3 297 500		45 603			26/10/2016
		14 appart.										
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905	4 376 905		60 298			23/09/2019
		18 appart.										
7 rue de la Crédence 13012 MARSEILLE	29/11/2012	Habitation	1 966	7 186 133	130 985	7 317 118	7 317 118		122 279			03/11/2017
		37 appart.										
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870	4 485 870					03/11/2017
		22 appart.										
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402	8 295 402		141 0388			09/11/2018
		47 appart.										
52 av. Perié 33000 BORDEAUX BRUGES	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819	5 917 819					26/10/2017
		30 appart.										
93 av. du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356		9 074 573	9 074 573					04/11/2017
				1 156 218								
		44 appart.										
Av. des Près d'Arènes 34000 MONTPELLIER	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094	5 676 094		96 528			13/11/2018
		25 appart.										
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349	3 609 349		61 966			15/11/2018
		17 appart.										
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600	7 153 600		123 263			06/11/2018
		38 appart.										
535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE	21/12/2011	Habitation	1 424	3 948 000	2 009	3 950 009	3 950 009		68 280			26/10/2016
		24 appart.										
73 rue Roger Salengro 59260 LILLE HELLEMES	16/07/2019	Habitation	3 063	11 536 501	0	11 536 501	11 536 501		160 629			30/10/2020
		61 appart.										
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730	8 080 730					25/10/2017
				60 000								
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	08/04/2013	Habitation	1 501	4 236 452	57 500	5 507 500	5 507 500					05/11/2018
				1 213 548								
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 318 050	3 284 888	33 162	45 962			05/09/2019
		20 appart.										
55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU	13/06/2013	Habitation	1 604	4 386 164		4 386 164	4 386 164		75 137			06/11/2018
		26 appart.										
41 rue des Tournelles 74100 VILLE LA GRAND	23/09/2013	Habitation	1 365	4 573 192	5 855	4 579 047	4 579 047		78 284			03/11/2017
		25 appart.										
16-18 rue des Voirons 74100 VILLE LA GRAND	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 646 700	4 600 233	46 467	79 637			05/11/2018
		22 appart.										
<b>PROVINCE</b>		<b>583</b>	<b>32 739</b>	<b>115 919 862</b>	<b>603 284</b>	<b>116 523 146</b>	<b>116 443 518</b>	<b>79 629</b>	<b>1 314 009</b>	<b>106 590 000</b>	<b>106 240 000</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>936</b>	<b>53 029</b>	<b>216 586 913</b>	<b>642 698</b>	<b>217 229 611</b>	<b>217 149 983</b>	<b>79 629</b>	<b>1 983 092</b>	<b>214 290 000</b>	<b>216 330 000</b>	

## Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur d'expertise)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	50,89%
Province	49,11%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



## L'immeuble de Lille Hellemmes - livré en 2020

La livraison a eu lieu le 09 septembre 2020 et les premières locations ont débuté à partir du 15 septembre.

Au 31 décembre, sur les 61 lots acquis, 56 sont vacants.

Sur le plan financier, le bilan de l'acquisition de Lille Hellemmes se présente au 31 décembre 2020 de la façon suivante :

PRIX D'ACQUISITION (en €)	
Prix d'acquisition initial	9 420 000
Travaux d'achèvement	3 118 501
<b>Cout total de construction</b>	<b>12 538 501</b>
Couverture des travaux par la somme non versée au promoteur	-1 002 000
<b>Prix d'acquisition final à l'issue des travaux</b>	<b>11 536 501</b>

Pour rappel, le CIC qui avait consenti la garantie d'achèvement, avait accepté aux termes d'un protocole d'accord signé en mai 2019 de verser une indemnité d'un montant de 4.500.000 €. Cette indemnité a été comptabilisée en 2019 en produit exceptionnel. Cette indemnité a été utilisée principalement pour :

- Les dépenses comptabilisées en charges en 2019 relatives aux dépenses occasionnées par le litige pour 492.268€ et les dépenses de gardiennage en 2020 pour 95.374,23 €
- Les travaux d'achèvement de l'immeuble pour 2.118.501 € (comptabilisés en immobilisation). Il reste par ailleurs à verser environ 85.000€ à engager sur 2021 sur des travaux à réaliser en périphérie du bâtiment et dans les parties communes.

- Une distribution exceptionnelle faite aux associés au titre de 2019 de 10€ par part (soit 1.642.260€)  
La partie de l'indemnité reçue utilisée à l'achèvement des travaux explique en grande partie le report à nouveau de la SCPI au 31 décembre 2020 qui s'élève à 2.780.800€.

## Gestion immobilière

Depuis le 09 septembre 2020 et la livraison de la propriété située à Lille Hellemmes, le patrimoine est désormais entièrement constitué et livré. Ainsi, il se compose de 32 immeubles comprenant 936 logements représentant 53.029 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2020, 108 appartements sont vacants pour une superficie de 5.756 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier moyen (T.O.F) est passé de 95,11 % en 2019 à 92,46 % en 2020.

D'un niveau de 93,04 % au dernier trimestre 2019, il est passé à 93,30 % au premier trimestre 2020, puis à 92,63 % au second, 92,31 % au troisième pour terminer à 91,62 % au dernier trimestre de l'année.

Cette valeur ne reflète pas le niveau réel d'occupation car à périmètre équivalent ; sans Lille Hellemmes, le T.O.F aurait atteint une moyenne de 96,61 %.

Au cours de l'exercice, sur 936 appartements, 225 ont été libérés, soit un taux de sortie de 24,04 %, et 193 appartements reloués, soit un taux de relocation de 20,62 %.

Une disparité est à observer selon les implantations. Ainsi les immeubles de Montpellier, Toulouse, Nantes, Bayonne, Marseille et Boulogne Billancourt affichent des taux de rotation en sortie supérieurs à la moyenne du marché d'environ 30 %. A l'inverse, les propriétés de Melun et Asnières n'ont quasiment pas enregistrées de libérations. Le tableau ci-après fournit le détail de ces observations :

### TAUX DE ROTATION DES LOGEMENTS

IMMEUBLES LIVRES	Adresse		Stock appart.	Surface en m <sup>2</sup>	Sorties	Taux de rotation S	Relocations	Taux de rotation R
MELUN	2 IMPASSE DU FILOIR	77000	2	124,90	0	0,0%	0	0,0%
BOULOGNE BILLANCOURT	25 ALLEE ROBERT DOISNEAU	92100	19	1 141,40	6	31,6%	5	26,3%
MARSEILLE	COEUR JOLIETTE - 1 RUE D'HOZIER	13002	14	877,55	2	14,3%	2	14,3%
CHATILLON	20 RUE VOLTAIRE	92320	29	1 845,30	3	10,3%	3	10,3%
ASNIÈRES	6 ALLEE BERLIN SPANAU	92600	17	975,30	1	5,9%	0	0,0%
CHATENAY MALABRY	30/32/34 AVENUE DE LA DIVISION	92290	18	1 011,08	4	22,2%	4	22,2%
VOISINS LE BRETONNEUX	LE JARDIN D'HELENE - 4 ALLEE EDOUARD GIGNAC	78960	26	1 368,52	8	30,8%	4	15,4%
MASSY	12 RUE MARCO POLO	91300	39	2 054,45	11	28,2%	9	23,1%
LOOS LEZ LILLE	535 RUE CLEMENCEAU	59120	24	1 423,96	5	20,8%	6	25,0%
ISSY LES MOULINEAUX	22/24 ALLEE DU PUIST	92130	29	1 679,13	4	13,8%	5	17,2%
MONTPELLIER	93 AVENUE DU PONT JUVENAL	34000	44	2 310,15	11	25,0%	10	22,7%
BAYONNE	DOMAINE DE BASOA	64100	40	2 520,53	15	37,5%	9	22,5%
TOULOUSE	ST EXUPERY - MONTAUDRAN	31400	22	1 394,35	6	27,3%	6	27,3%
HELLEMES LILLE	73 RUE ROGER SALENGRO	59260	61	3 062,50	0	0,0%	0	0,0%
MARSEILLE	7 RUE DE LA CREDENCE	13012	37	1 966,34	9	24,3%	7	18,9%
BRUGES BORDEAUX	CLOS STE QUITTERIE - 5 AVENUE PERIE	33520	30	1 908,53	5	16,7%	5	16,7%
ANTIBES	40 2ème AVENUE	06600	50	2 434,50	13	26,0%	11	22,0%
DECINES-CHARPIEU	55 RUE PAUL BERT	69275	26	1 603,98	5	19,2%	5	19,2%
VILLE LA GRAND	41 RUE DES TOURNELLES	74100	25	1 364,74	6	24,0%	5	20,0%
JOINVILLE LE PONT	31-33 BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC	94340	28	1 655,92	8	28,6%	7	25,0%
MONTPELLIER	101 RUE DE LA LAICITE	34000	25	1 554,10	12	48,0%	12	48,0%
STRASBOURG	4/6 RUE JACQUES ET RENE KNECHT	67000	23	1 501,00	3	13,0%	3	13,0%
ISSY LES MOULINEAUX	13 15 19 21 RUE DU PASSEUR DE BOULOGNE	92130	16	1 100,25	2	12,5%	2	12,5%
VELIZY VILLACOUBLAY	37 AVENUE LOUIS BREGUET	78140	62	3 585,43	17	27,4%	15	24,2%
NANTES	2 RUE ANDREE CHEDID	44000	38	1 960,80	15	39,5%	13	34,2%
COLOMBES	38 RUE FELIX FAURE	92700	38	1 938,60	10	26,3%	6	15,8%
LYON	145/151 RUE MARIUS BERLIET	69008	20	806,53	6	30,0%	7	35,0%
TOULOUSE	9 RUE FRANCOISE GIROUD	31300	47	2 611,42	19	40,4%	15	31,9%
ISSY LES MOULINEAUX	9/11 RUE DU PASSEUR DE BOULOGNE	92130	30	1 809,10	5	16,7%	5	16,7%
VILLE LA GRAND	16-18 RUE DES VOIRONS	74100	22	1 315,40	4	18,2%	2	9,1%
MONTPELLIER	66 ALLEE DU TIERS ETAT	34000	17	905,85	4	23,5%	4	23,5%
MARSEILLE	5 RUE VICTORIA MARINO	13009	18	1 217,20	6	33,3%	6	33,3%
			<b>936</b>	<b>53 029</b>	<b>225</b>	<b>24,0%</b>	<b>193</b>	<b>20,6%</b>

Cette bonne tenue du taux de rotation s'accompagne d'une décélération de la baisse des loyers d'entrée par rapport aux loyers des sortants (- 0,88 % en 2019 et -0,56 % en 2020). En 2020, le loyer moyen à l'entrée est de 14,18 €/m<sup>2</sup> et de 14,26 €/m<sup>2</sup> à la sortie. Ce constat résulte de l'application à certains logements des plafonds légaux de loyers, ainsi que du choix de la société de gestion d'ajuster rapidement les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles, en contrepartie de baisses ponctuelles de loyers.

La société de gestion a continué en matière de commercialisation et de gestion immobilière d'appliquer une procédure stricte de suivi de ses mandataires locaux.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers encaissés s'élèvent à 8.659.734,44 €, en hausse de 0,72 % par rapport à 2019 (8.597.954,05 €).

### Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 136.815,31 €, passant de 1.444.585,71 € en 2019 à 1.581.401,02 € en 2020 (9,47%).

Cette évolution s'explique par :

- une hausse du coût des travaux d'entretien des immeubles (169.240,00 € en 2020 contre 124.331,33 € en 2019), avec un ratio moyen de 3,2 €/m<sup>2</sup> en 2020 contre 2,3 €/m<sup>2</sup> en 2019. Cette augmentation du coût des travaux s'explique par le fait qu'en 2019, la SCPI a comptabilisé une reprise de provision pour 30.000 € sur la propriété située à Issy les Moulineaux.

- une légère diminution des impôts et taxes non récupérés : 718.904,18 € en 2020 (732.079,82 € en 2019),
- une augmentation du coût des assurances : 26.151,95 € en 2020 (22.116,49 € en 2019),
- une hausse des honoraires d'expertises : 18.156,00 € en 2020 (17.832,00 € en 2019),
- et une augmentation (78.407,18 €) des autres charges immobilières : 499.956,07 € en 2020 (421.548,89 € en 2019) du fait de charges de gardiennage d'un montant de 95.374,23 € sur la propriété de Lille Hellemmes avant sa mise en commercialisation (en 2019 ces charges étaient comptabilisées en charges exceptionnelles).

En définitive, le résultat de l'activité immobilière atteint 7.078.333,42 € contre 7 153 368,34 € en 2019, soit une légère baisse de -1,05 %.

## Résultat d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 97.407,90 € (74.008,87 € en 2019) 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. La part des soldes débiteurs, non couverte par des dépôts de garantie, est provisionnée à 100 %.

Pour l'exercice 2020, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 139.297,22 €, (121.552,95 € en 2019),
- une reprise de provision pour 97.350,31 €, (73.964,28 € en 2019),
- un passage en perte définitive de créances pour 14.161,25 € (1.165,30 € en 2019).

Il en résulte un coût annuel global des impayés (hors frais de justice et recouvrement) en légère hausse de 56.108,16 €, soit 0,65 % des loyers (48.753,97 € en 2019 soit 0,58 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint fin 2020 un montant de 486.951,66 € (445.004,75 € en 2019).

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

### Autres charges d'exploitation

Hors provisions pour créances douteuses, les charges d'exploitation ont augmenté de 12,61 %, passant de 1.166.504,87 € en 2019 à 1.313 589,80 € en 2020. Elles incluent essentiellement :

- les honoraires de gestion pour 1.020.509,31 € en 2020 (1.016.623,29 € en 2019) dont 626.064,74 € pour la société de gestion en 2020 (665.411,20 € en 2019).
- les frais de relocation, rédactions d'actes et d'état des lieux pour 141.981,35 € en 2020 (37.394,07 € en 2019), principalement du fait de l'enregistrement d'une partie de ces charges en charges immobilières en 2019 et d'ajustements comptabilisés en 2020 au titre de 2019.
- les frais de contentieux pour 53 207,64 € (65 165,37 € en 2019),
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 17.401,20 € (16.544,00 € en 2019),
- les frais de vie sociale : rapports annuels, publicité légale, jetons de présence pour 31.496,89 € (25.893,22 € en 2019), et cotisations diverses pour 4.545,47 €.

La perte d'exploitation s'élève à 1.369.640,37 € (1.215.214,25 € en 2019), en augmentation de 12,71 %. Rappelons que la présentation comptable, en prévoyant un résultat d'exploitation séparé du résultat immobilier, engendre structurellement la constatation d'une perte d'exploitation.

## Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel passe de 4.045.841,73 € en 2019 à -341,92 € en 2020 puisqu'en 2019, la SCPI a perçu une indemnisation de 4.500.000 € au titre de la propriété située à Lille Hellemmes.

## Résultat 2020

Le résultat 2020 s'établit à 5 708 351,13 €, en baisse de 42,82% par rapport à 9 983 995,82 € en 2019. Cette forte diminution s'explique par le fait qu'au cours de l'exercice 2019, la SCPI a perçu une indemnisation de 4.500.000 pour la propriété située à Lille Hellemmes enregistrée en produit exceptionnel. Pour mémoire, le résultat 2018 s'établissait à 5 556 741€.

Le résultat 2020 avant résultat exceptionnel s'élève ainsi à 5.708.693,05€ contre 5.938.154,09€ en 2019 (-229.461,04 soit -3,86%). Cette baisse s'explique principalement par les frais de gardiennage sur Lille Hellemmes comptabilisés en 2020 et d'une hausse des charges diverses d'exploitation.

## Affectation du résultat

Il vous sera proposé l'affectation suivante du résultat :

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.708.351,13 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	2.780.999,93 €
Donne un résultat distribuable de	<u>8.489.351,06 €</u>

Affecté de la manière suivante :

• Acomptes sur dividendes déjà versés	5.764.332,60 €
• Au report à nouveau à concurrence de	<u>2.725.018,46 €</u>
	8.489.351,06 €

Un revenu brut annuel de 35,10 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020 contre 45,30 € en 2019 (dont 10 € par part lors du versement de la fraction de l'indemnité non affectée à l'achèvement de l'immeuble).

## Perspectives 2021

La SCPI 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.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention sera portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances. Depuis plusieurs mois, la société de gestion étudie la meilleure solution de vente des actifs de la SCPI. Une vente lot par lot est un processus long qui pourrait prendre jusqu'à une dizaine d'années, compte tenu de l'importance du patrimoine de la SCPI, d'autant que la SCPI ne sera pas la seule SCPI fiscale à mettre en vente ses actifs. Une vente lot par lot entraînerait par ailleurs une baisse significative des produits au fil des ventes tout en conservant les charges.

C'est dans ce contexte que la société de gestion a entamé des discussions pour la vente des actifs en bloc de la SCPI auprès d'un acquéreur institutionnel.

Il s'agit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe TwentyTwo Real Estate et détenant un patrimoine de plus de 6.600 logements en France. Nous estimons que ce groupe de taille significative dispose de la surface financière suffisante pour mener à bien cette opération. Elle s'inscrit dans la politique de développement de Powerhouse Habitat, le portefeuille de la SCPI Domivalor 4 correspondant à cette stratégie.

L'offre porte sur la totalité du patrimoine de la SCPI Domivalor 4, à l'exclusion des lots « Lille Hellemmes » sis 31 rue Roger Salengro. Celle-ci s'explique par le nécessaire respect de la durée de location de chacun des immeubles pendant 9 ans comme l'exige le dispositif Scellier.

Le prix convenu a été de 207 500 000 euros net vendeur qui est très proche de la dernière valeur d'expertise connue de la SCPI en date du 31 décembre 2020.

Pour respecter les conditions liées au régime Scellier, nous avons mis en place un calendrier de ventes successives. Il tient compte du respect de délai de location de 9 ans et de la réglementation sur les accords collectifs locataires. Les ventes pourraient débuter courant 2021 et se clôturer en 2024.

Cette vente en bloc permet de céder rapidement l'ensemble du patrimoine immobilier et ainsi offrir aux associés une sortie rapide de la société. Sur les dernières années de vie d'une SCPI fiscale, la rapidité de la vente est un élément essentiel pour obtenir le meilleur taux de rentabilité interne. Enfin, nous allons pouvoir vendre des immeubles loués jusqu'au jour de la vente et cette offre de vente en bloc nous permet de respecter les contraintes fiscales.

## 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 ».

	2020		2019	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	217 236 127	1 322,79	216 830 259	1 320,32
Valeur nette des autres actifs	362 366	2,21	824 216	5,02
Valeur comptable	217 598 493	1 324,99	217 654 475	1 325,34
Valeur vénale hors droits hors taxes	216 330 000	1 317,27	214 290 000	1 304,85
Valeur nette des autres actifs	362 366	2,21	824 216	5,02
Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	216 692 366	1 319,48	215 114 216	1 309,87
Droits (6,90 %)	14 926 770	90,89	14 786 010	90,03
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	31 584 428	192,32	31 350 031	190,90
Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>	263 203 563	1 602,69	261 250 256	1 590,80

<sup>(1)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2020. Pour les actifs immobiliers, il s'agit de la valeur d'expertise des immeubles livrés et du prix d'acquisition des autres immeubles.

<sup>(2)</sup> La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2020.

## Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2021 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

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

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de l'IFI au titre du 1er janvier 2021 est de ::

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
99,83%	1 319,48 €	1 317,27 €

## 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 2020, 37 parts étaient en attente de vente (0,02 %).

## Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2016	409	0,25	112	NS	18 730
2017	150	0,09	61	NS	15 267
2018	256	0,16	155	NS	13 002
2019	764	0,46	263	NS	76 817
2020	1 167	0,71	37	NS	51 318

## Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier	1 274,89 €	1 276,60 €	1 276,96 €	1 284,70 €	1 309,87 €	1 319,48 €
Dividende versé au titre de l'année	34,80 €	33,90 €	33,90 €	45,30 € *	35,10 €	
Rendement de la part au 01/01 <sup>(1)</sup>	2,73%	2,66%	2,65%	3,53%	2,68%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) <sup>(2)</sup>	0,02 €	4,14 €	1,50 €	1,44 €	16,93 €	

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription ou à la valeur de réalisation au 1er janvier de la même année.

<sup>(2)</sup> Avant affectation du résultat.

\* Dont 10 € / part occasionnés par la partie du résultat exceptionnel provenant de l'indemnité de 4,5 M € non affectée à l'achèvement de l'immeuble de Lille Hellemmes.

### 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 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles			
+ divers (report à nouveau après distribution)	236 442	2 544 558	2 781 000
- Commission de souscription	-31 410 625	-	-31 410 625
- Achat d'immeubles	-216 187 561	-399 352	-216 586 913
- Travaux immobilisés	-642 698		-642 698
- remboursement capital			
- divers (publicité légale)			
= Sommes restant à investir	-1 720 342	2 145 206	424 863



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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	50,81	100,00%	50,18	100,00%	50,65	100,00%	51,58	98,53%	51,82	98,28%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers							0,77	1,47%	0,91	1,72%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>50,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,18</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,65</b>	<b>100,00%</b>	<b>52,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>52,73</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	6,10	12,00%	6,02	12,00%	3,76	7,42%	6,19	7,74%	3,81	7,23%
Autres frais de gestion	1,53	3,01%	1,51	3,01%	4,33	8,54%	1,58	5,83%	4,27	8,10%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,19	2,34%	2,44	4,85%	1,36	2,68%	0,76	1,45%	1,03	1,95%
Charges locatives non récupérées	7,73	15,21%	8,31	16,55%	7,14	14,10%	10,37	13,88%	8,60	16,31%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,55</b>	<b>32,57%</b>	<b>18,27</b>	<b>36,41%</b>	<b>16,58</b>	<b>32,74%</b>	<b>18,89</b>	<b>28,90%</b>	<b>17,71</b>	<b>33,59%</b>
Amortissements nets										
- patrimoine										
Charges exceptionnelles	-0,01	-0,02%					0,01	5,73%		0,01%
Produits exceptionnels	-0,01	-0,02%					27,63	52,78%		
Charges financières										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	-1,59	-3,13%								
- autres	0,50	0,99%	0,64	1,28%	0,23	0,45%	0,29	0,55%	0,26	0,48%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-1,08</b>	<b>-2,13%</b>	<b>0,64</b>	<b>1,28%</b>	<b>0,23</b>	<b>0,45%</b>	<b>-27,33</b>	<b>-46,49%</b>	<b>0,26</b>	<b>0,49%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>15,46</b>	<b>30,43%</b>	<b>18,92</b>	<b>37,70%</b>	<b>16,81</b>	<b>33,20%</b>	<b>-8,44</b>	<b>-17,59%</b>	<b>17,97</b>	<b>34,08%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>35,34</b>	<b>69,57%</b>	<b>31,27</b>	<b>62,30%</b>	<b>33,84</b>	<b>66,80%</b>	<b>60,79</b>	<b>117,59%</b>	<b>34,76</b>	<b>65,92%</b>
Variation report à nouveau	0,54	1,07%	-2,63	-5,25%	-0,06	-0,13%	15,49	31,07%	-0,34	-0,65%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%

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

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

# Dispositif de contrôle interne et de conformité

## Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

### *Dispositif de contrôle interne :*

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

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

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

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

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

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

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

### *Conformité :*

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

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

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

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

### *Gestion et suivi des risques*

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

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

Domivalor 4 applique les dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

*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.

# État du patrimoine

## au 31 décembre 2020

	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	217 229 611,32	216 330 000,00	205 693 110,36	205 990 000,00
• Immobilisations en cours	6 516,00	6 516,00	11 137 148,81	8 300 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Travaux d'entretien et grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>217 236 127,32</b>	<b>216 336 516,00</b>	<b>216 830 259,17</b>	<b>214 290 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	64 025,32	64 025,32	64 025,32	64 025,32
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	618 427,93	618 427,93	550 893,39	550 893,39
• Autres créances	110 176,07	110 176,07	126 881,17	126 881,17
• Provisions pour dépréciation des créances	-486 951,66	-486 951,66	-445 004,75	-445 004,75
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 714 579,61	2 714 579,61	5 863 897,79	5 863 897,79
<b>TOTAL</b>	<b>3 020 257,27</b>	<b>3 020 257,27</b>	<b>6 160 692,92</b>	<b>6 160 692,92</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-718 141,95	-718 141,95	-726 443,83	-726 443,83
• Dettes d'exploitation	-181 900,03	-181 900,03	-1 324 590,19	-1 324 590,19
• Dettes diverses	-1 757 849,27	-1 757 849,27	-3 285 443,26	-3 285 443,26
<b>TOTAL</b>	<b>-2 657 891,25</b>	<b>-2 657 891,25</b>	<b>-5 336 477,28</b>	<b>-5 336 477,28</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>217 598 493,34</b>		<b>217 654 474,81</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>216 698 882,02</b>		<b>215 114 215,64</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	205 282 500,00			205 282 500,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
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
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU	236 441,91	2 544 558,02		2 780 999,93
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	9 983 995,82	-9 983 995,82	5 708 351,13	5 708 351,13
Acomptes sur distribution	-7 439 437,80	7 439 437,80	-5 764 332,60	-5 764 332,60
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>217 654 474,81</b>		<b>-55 981,47</b>	<b>217 598 493,34</b>

## Engagements hors bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2020

	2020	2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	8 510 741,62	8 471 276,87
. Produits ayant leur contrepartie en charges	148 992,82	126 677,18
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>8 659 734,44</b>	<b>8 597 954,05</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	148 992,82	126 677,18
. Impôts et taxes non récupérés	718 904,18	732 079,82
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	169 240,00	124 331,33
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	544 264,02	461 497,38
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>1 581 401,02</b>	<b>1 444 585,71</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>7 078 333,42</b>	<b>7 153 368,34</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	57,59	44,59
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	97 350,31	73 964,28
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>97 407,90</b>	<b>74 008,87</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	626 064,74	665 411,20
. Diverses charges d'exploitation	589 633,56	453 771,53
. Dotation provisions pour créances douteuses	139 297,22	121 552,95
. Autres charges	97 891,50	47 322,14
. Pertes sur créances irrécouvrables	14 161,25	1 165,30
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 467 048,27</b>	<b>1 289 223,12</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 369 640,37</b>	<b>-1 215 214,25</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Indemnité garantie achèvement		4 500 000,00
. Produits exceptionnels	150,00	37 621,04
. Transfert de charges		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>150,00</b>	<b>4 537 621,04</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles	491,92	491 779,31
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>491,92</b>	<b>491 779,31</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-341,92</b>	<b>4 045 841,73</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>5 708 351,13</b>	<b>9 983 995,82</b>



Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

#### Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

#### Provisions pour gros entretien

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

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

#### Provisions pour créances douteuses

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

#### Capitaux propres

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

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

### II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

#### Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsque un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie.  
Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :
  - soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
  - soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

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

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 «Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

## Charges de l'activité immobilière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IV – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2020		2019	
<b>Valeur nette comptable</b>		217 236 127,32		216 830 259,17
Coût historique	217 229 611,32		205 693 110,36	
Construction en cours	6 516,00		11 137 148,81	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		216 330 000,00		205 990 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2019	acquisitions	cessions	31/12/2020
Constructions	205 050 412,12	11 536 500,96		216 586 913,08
Aménagements	642 698,24			642 698,24
Constrcutions en cours	11 137 148,81		11 130 632,81	6 516,00
<b>TOTAUX</b>	<b>216 830 259,17</b>			<b>217 236 127,32</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2020		2019	
<b>Immobilisations financières</b>		64 025,32		64 025,32
Fonds de Roulement Syndics	64 025,32		64 025,32	

Créances	2020		2019	
<b>Créances locataires</b>				
Locataires		618 427,93		550 893,39
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-486 951,66		-445 004,75
<b>Autres créances</b>		110 176,07		126 881,17
Comptes de gérants extérieurs	110 513,26		97 218,36	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Debitéur créditeur divers	-337,19		29 662,81	
Créances sur cessions d'immobilisations				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2019	Dotations 2020	Reprises 2020	31/12/2020
Créances locatives	445 004,75	139 297,22	97 350,31	486 951,66
<b>TOTAUX</b>	<b>445 004,75</b>	<b>139 297,22</b>	<b>97 350,31</b>	<b>486 951,66</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	2020		2019	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 714 579,61		5 863 897,79

Dettes	2020		2019	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		718 141,95		726 443,83
<b>Dettes d'exploitation</b>		181 900,03		1 324 590,19
• Fournisseurs à payer	7 641,72		47 011,18	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	79 628,60		1 081 778,60	
• Fournisseurs factures non parvenues	1 097 244,66		956 842,58	
• Etat charges à payer				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-1 108 605,80		-822 238,32	
• Comptes de sinistre à régulariser	105 990,85		61 196,15	
• Comptes travaux immeubles à payer				
<b>Dettes diverses</b>		1 757 849,27		3 285 443,26
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	1 478 034,00		3 092 151,19	
• Dividendes à régulariser	279 815,27		193 292,07	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2020		2019	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2020		2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	217 229 611,32	216 330 000,00	205 693 110,36	205 990 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>217 229 611,32</b>	<b>216 330 000,00</b>	<b>205 693 110,36</b>	<b>205 990 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
• Habitations	6 516,00	6 516,00	11 137 148,81	8 300 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>6 516,00</b>	<b>6 516,00</b>	<b>11 137 148,81</b>	<b>8 300 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>217 236 127,32</b>	<b>216 336 516,00</b>	<b>216 830 259,17</b>	<b>214 290 000,00</b>

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

Variation des Capitaux propres	2020		2019	
<b>Capital</b>		205 282 500,00		205 282 500,00
<b>Prime d'émission</b>		41 001 600,00		41 001 600,00
<b>Prélèvement sur prime d'émission</b>				
• 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
<b>Plus ou moins value sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Acptes/distribution boni liquidation et capital</b>				
<b>Report à nouveau</b>		2 780 999,93		236 441,91
Résultat de l'exercice		5 708 351,13		9 983 995,82
Acompte sur dividendes		-5 764 332,60		-7 439 437,80
	<b>Total</b>	<b>217 598 493,34</b>	<b>Total</b>	<b>217 654 474,81</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2020		2019	
Loyers		8 510 741,62		8 471 276,87
Produits ayant leur contrepartie en charges		148 992,82		126 677,18
• Refacturation taxes ordures ménagères	148 992,82		126 677,18	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>8 659 734,44</b>	<b>TOTAL</b>	<b>8 597 954,05</b>
Charges immobilières	2020		2019	
Impôts et taxes non récupérables		718 904,18		732 079,82
Impôts et charges refacturés aux locataires		148 992,82		126 677,18
Travaux d'entretien des immeubles		169 240,00		124 331,33
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		26 151,95		22 116,49
Charges non récupérables du patrimoine locatif		499 956,07		421 548,89
Honoraires d'expertises		18 156,00		17 832,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 581 401,02</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 444 585,71</b>
Produits d'exploitation de la Société	2020		2019	
Ajustement des comptes		57,59		44,59
Reprise des provisions pour créances douteuses		97 350,31		73 964,28
	<b>TOTAL</b>	<b>97 407,90</b>	<b>TOTAL</b>	<b>74 008,87</b>
Charges d'exploitation de la Société	2020		2019	
- Rémunération de la Société de Gestion		626 064,74		665 411,20
- Rémunération des gérants extérieurs		394 444,57		351 212,09
- Frais contentieux		53 207,64		65 165,37
- Honoraires de location + état des lieux		141 981,35		37 394,07
- Provisions pour créances douteuses		139 297,22		121 552,95
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>97 891,50</b>		<b>48 487,44</b>
- Honoraires divers	44 200,00			
- Honoraires des commissaires aux comptes	17 401,20		16 544,00	
- Honoraires dépositaire				
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	31 496,89		25 893,22	
- Cotisations diverses	4 545,47		4 684,35	
- Frais bancaires	101,20		33,60	
- Pertes sur créances irrécouvrables	14 161,25		1 165,30	
- Ajustement des comptes	146,74		166,97	
	<b>TOTAL</b>	<b>1 467 048,27</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 289 223,12</b>
Produits financiers	2020		2019	
Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2020		2019	
Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2020		2019	
Indemnité garantie achèvement Lille Hellemmes				4 500 000,00
Solde locataires exercices antérieurs remboursés par mandataire				37 621,04
. Solde locataires partis et sans adresse		150,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>150,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 537 621,04</b>
Charges exceptionnelles	2020		2019	
Charges exceptionnelles		491,92		491 779,31
	<b>TOTAL</b>	<b>491,92</b>	<b>TOTAL</b>	<b>491 779,31</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2020
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	626 064,74
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

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

### Principes généraux

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

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

Le personnel d'Immovalor Gestion n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération. Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

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

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

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques<sup>(1)</sup>. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2020 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2020 (€)	Primes variables perçues en 2020 (au titre de 2019) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	44,6	3 291 611	408 156
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(2)</sup>	10,7	1 434 059	243 958

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

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

# Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

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

Votre Conseil de Surveillance, composé depuis le 5 juin 2019 de 9 membres élus pour une période de trois ans, s'est réuni 3 fois depuis l'Assemblée Générale qui a approuvé les comptes de l'exercice 2019, les 1er avril 2020, 16 septembre 2020 et 27 novembre 2020.

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2020. 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 2020

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 0,95 % de la valeur du patrimoine entre fin 2019 et fin 2020.

Nous notons la bonne réception des travaux et la mise en location de l'immeuble de Lille Hellemmes.

A noter la légère baisse du taux d'occupation, qui devrait se redresser par la suite, du fait des locations de l'immeuble de Lille Hellemmes.

Hormis la situation particulière de l'immeuble Lille Hellemmes, nous prenons acte des conditions d'exploitation qui s'améliorent, se traduisant par une légère hausse des loyers mais par une baisse significative du résultat de - 42,82 %. Cette diminution s'explique par le fait qu'en 2019, notre SCPI a perçu une indemnité de 4.500.000 € pour la propriété de Lille Hellemmes.

Le résultat a permis, au titre de l'exercice écoulé, un versement de dividendes de 35,10 € par part.

A noter que le conseil a été régulièrement informé par la société de gestion du projet de cession du patrimoine et des conditions de cette dernière. Le conseil a veillé à ce que les conditions de cette cession respectent les intérêts des associés et a, dans ce cadre, accepté les termes.

## Mandats des commissaires aux comptes

Les mandats du Commissaire aux Comptes titulaire, la société fiduciaire Paul Brunier – Audit et Comptabilité, dite SFPB A&C, et de son suppléant, Mr Daniel BUREAU, arrivant à échéance, nous prenons acte de la décision de la société de gestion de renouveler la société fiduciaire Paul Brunier – Audit et Comptabilité, représentée par Monsieur Pascal COSSE, en qualité de Commissaire aux Comptes.

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

Nous vous informons qu'aucune convention visée par les dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2020.

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

Fait à Paris La Défense, le 1er avril 2021  
Le Président du Conseil de Surveillance  
Société Allianz Vie  
Représentée par Adrien GUEDY

# 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **FONDEMENT DE L'OPINION**

### **Référentiel d'audit**

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

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

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

Comme précisé dans la note de l'annexe « 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 leurs valeurs actuelles. Ces valeurs ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation des actifs immobiliers détenus réalisée par l'expert immobilier indépendant. 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 13 avril 2021  
Le commissaire aux comptes,  
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 2020 s'élève à 1 020 509,31 € TTC, dont 394 444,57 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 626 064,74 € pour la société de gestion.

Paris, le 13 avril 2021  
Le commissaire aux comptes,  
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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 5.708.351,13 €.

## Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise 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	5.708.351,13 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	2.780.999,93 €
Donne un résultat distribuable de	<u>8.489.351,06 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Acomptes sur dividendes déjà versés	5.764.332,60 €
Au report à nouveau à concurrence de	2.725.018,46 €

## Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.324,99 € par part.

## Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.319,48 € par part.

## Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.602,69 € par part.

## Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, constatant que le mandat de la société fiduciaire Paul Brunier - Audit et Comptabilité arrive à échéance, décide de le renouveler, en qualité de Commissaire aux Comptes pour une durée de six années qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## Huitième résolution

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

## Associé

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

## Cession

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

## Commission de souscription

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

## Marché secondaire

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

## Parts en attente de cession

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

## Prix d'exécution

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

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

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

# 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](http://www.immovalor.fr)

**Allianz** 