

Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2019

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	20
ANNEXE	25
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	32
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	35

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 205.282.500 €

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

512 758 376 RCS Nanterre

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Société de gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553.026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : 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 2019 que nous soumettons à votre approbation.

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

Préambule

En 2019, le marché est demeuré dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

Les conditions de crédit sont restées excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Courant 2019, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43 % en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le vingtième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés qui est de l'ordre de 20 ans en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste stimulé par des facteurs favorables. Dans l'ancien, le nombre de transactions a battu un record en dépassant la barre du million d'opérations. Le dynamisme du marché s'explique par la préoccupation de la préparation à la retraite, du niveau bas des taux d'intérêts impactant les taux de rendement des placements financiers et favorisant des arbitrages vers l'investissement immobilier qui apparaît plus rentable dans ce contexte.

Dans le neuf, les volumes restent importants avec environ 128 000 ventes, mais poursuivent le retrait amorcé en 2018. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Les échéances municipales ne sont pas favorables à l'octroi de nouveaux permis de construire. Il faut ajouter également la rareté et le prix élevé du foncier dans les zones tendues.

Au quatrième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter. La hausse est de l'ordre de 5,6 % pour les maisons et 4,3 % pour les appartements.

L'Île-de-France continue à creuser l'écart avec les autres territoires. Si l'on retient le prix moyen d'un logement ancien en France qui s'élève à 251 000 euros on peut acheter 24 m² à Paris et 119 m² au Havre.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

À l'aube de l'année 2020, les facteurs positifs semblaient devoir perdurer. Sur la base des considérations suivantes : taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas, augmentation des prix à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la Région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyenne, maintien d'un volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoignant d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée.

Néanmoins, il était probable que, à la suite de la pression des autorités et notamment le Haut-Commissariat à la Sécurité Financière, les banques resserrent les conditions exigées des acquéreurs en termes de solvabilité et de durée des prêts.

Surtout, au moment où ce rapport est finalisé, il apparaît que la plupart de ces considérations sont bouleversées par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020 et auront des effets significatifs encore imprévisibles sur le secteur des fonds immobiliers, comme dans tous les secteurs économiques.



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

Pour la SCPI Domivalor 4, les données les plus marquantes de 2019 se résument comme suit :

- Livraison officielle de l'immeuble de Lille Hellemmes à votre Société le 16/07/2019 après signature d'un protocole d'accord et obtention d'une indemnité de 4,5 M€ versée par la Banque ayant initialement délivré une garantie d'achèvement.
- Un taux d'occupation moyen de 95,11 % en baisse de 1,64 point par rapport à 2018 (96,75 %), conséquence de l'entrée dans le patrimoine de l'immeuble Lille Hellemmes, encore inachevé et inoccupé.
- A périmètre constant, une hausse de la valeur d'expertise de 1,74 %
- Un dividende de 45,30 € par part dont 10 € correspondant à la fraction de l'indemnité non affectée à l'achèvement de Lille Hellemmes (33,90 € par part en 2018).

Evolution du capital social

La société a été immatriculée le 29 mai 2009, avec un capital initial de 762.500 €, plus prime d'émission, pour une durée de 13 ans. La société est dite fermée depuis le 21 décembre 2010 après clôture de sa quatrième augmentation de capital. Au total la SCPI est constituée de 164.226 parts, y compris celles des fondateurs.

Capital social	205.282.500 €
Nombre de parts	164 226
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	4 802

Évolution du capital

Date d'immatriculation	29 mai 2009	Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)
2015	205 282 500		164 226	4 753		1 043,40
2016	205 282 500		164 226	4 751		1 021,20
2017	205 282 500		164 226	4 781		1 021,20
2018	205 282 500		164 226	4 807		999,00
2019	205 282 500		164 226	4 802		999,11

Le patrimoine immobilier

Le patrimoine est maintenant livré dans sa totalité, suite à la livraison le 16/07/2019 de l'immeuble de Lille Hellemmes. Toutefois ce dernier n'était pas encore réceptionné en fin d'année, les travaux de remise en état et d'achèvement étant en cours.

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 214.290.000 € au 31 décembre 2019. A périmètre constant, c'est-à-dire hors Lille Hellemmes, cette valeur s'élève à 205.990.000 €.

Cette valeur est supérieure de 0,14 % au prix de revient hors frais et travaux inclus (205.693.111 €), et inférieure de 0,74 % au prix de

revient frais d'acquisition inclus (207.515.574 €).

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution de cette valeur selon la localisation et selon la date de livraison. Elle est en hausse en région Parisienne de 2,51 %, et en Province de 0,90 % pour une variation moyenne de 1,74 %.

Les implantations en Région Parisienne ont connu une progression sensible par rapport au prix de revient hors frais, de + 6,24 %, tandis qu'elles demeurent inférieures à ce prix (-7,4 %) pour le patrimoine de Province. Les premiers immeubles livrés (sauf les 2 appartements de Melun) ont nettement plus progressé que les autres du fait de conditions d'acquisition en 2010-2011 plus favorables.

Date de réception	Prix de revient TTC	Prix de revient TTC frais inclus	Expertise 2018	Expertise 2019	Δ Expertise année N/année N-1	Δ Expertise / Prix de revient	Δ Expertise / Prix de revient Y/C Frais acq.
2010	389 000	389 000	340 000	340 000	0,0%	-12,6%	-12,6%
2011	21 584 803	21 815 286	24 300 000	25 080 000	3,2%	16,2%	15,0%
2012	57 563 477	57 973 003	54 100 000	54 280 000	0,3%	-5,7%	-6,4%
2013	121 778 926	122 901 082	119 530 000	122 070 000	2,1%	0,2%	-0,7%
2014	4 376 905	4 437 203	4 200 000	4 220 000	0,5%	-3,6%	-4,9%
IMMEUBLES ACHEVÉS	205 693 111	207 515 574	202 470 000	205 990 000	1,7%	0,1%	-0,7%

dont :

REGION PARISIENNE	100 706 465	101 375 549	105 060 000	107 700 000	2,5%	6,9%	6,2%
PROVINCE	104 986 646	106 140 026	97 410 000	98 290 000	0,9%	-6,4%	-7,4%
IMMEUBLES ACHEVÉS	205 693 111	207 515 574	202 470 000	205 990 000	1,7%	0,1%	-0,7%

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

Prix de revient, travaux d'aménagement, valeur d'expertise aux 31 décembre 2018 et 2019

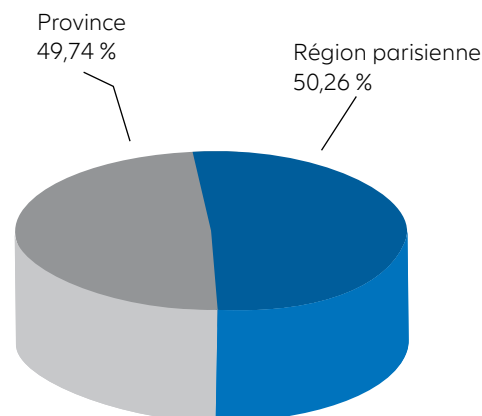
Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Valeur comptable (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date dernière visite
2 impasse du Filoir	15/03/2010	Habitation	125	389 000		389 000	389 000					16/09/2019
77000 MELUN		2 appart.										
37 av. Louis Breguet	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573	15 522 573					13/11/2018
78140 VELIZY VILLACOUBLAY		62 appart.										
4 allée Edouard Gignac	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		6 100 732	6 100 732					12/10/2017
78960 VOISINS LE BRETONNEUX		26 appart.										
12 rue Marco Polo	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394	7 614 394					26/10/2017
91300 MASSY		39 appart.										
25 allée R. Doisneau	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660	6 669 660		116 599			15/11/2016
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT		19 appart.										
22/24 allée du Puits	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	8 942 000		122 721			07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX		29 appart.										
Zac des Bords de Seine	30/05/2013	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564	12 039 564		5 700			23/09/2019
92130 ISSY LES MOULINEAUX		30 appart.										
13/15 rue du Passeur de Boulogne	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457	7 409 457					07/11/2018
92130 ISSY LES MOULINEAUX		16 appart.										
28/34 av. de la Division Leclerc	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198	4 284 198		52 043			26/10/2017
92290 CHATENAY MALABRY		18 appart.										
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire	01/12/2011	Habitation	1 845	7 662 210	5 424	7 667 634	7 667 634					27/10/2016
92320 CHATILLON		29 appart.										
6 allée Berlin Spandau	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042	4 688 042		80 100			23/10/2017
92600 ASNIERES		17 appart.										
38 rue Félix Faure	18/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	11 242 720		153 795			08/11/2018
92700 COLOMBES		38 appart.										
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	8 136 492		138 126			07/11/2018
94340 JOINVILLE LE PONT		28 appart.										
SOUS TOTAL REGION PARISIENNE			20 288	100 667 050	39 414	100 706 465	100 706 465		669 084	105 060 000	107 700 000	

Situation de l'immeuble	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux réalisés (€)	Valeur comptable (€)	Montant versé (€)	Montant restant à verser (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date dernière visite
40 2ème Avenue	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214	11 314 214					13/11/2018
06600 ANTIBES		50 appart.										
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500	3 297 500	3 297 350	150	45 603			26/10/2016
13002 MARSEILLE		14 appart.										
5 rue Victoria Marino	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905	4 376 905		60 298			23/09/2019
13009 MARSEILLE		18 appart.										
7 rue de la Crédence	29/11/2012	Habitation	1 966	7 184 141	132 977	7 317 118	7 317 118		122 279			03/11/2017
13012 MARSEILLE		37 appart.										
9 rue Jacqueline Auriol	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870	4 485 870					03/11/2017
31200 TOULOUSE		22 appart.										
9 rue Françoise Giroud	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402	8 295 402		141 038			09/11/2018
31200 TOULOUSE		47 appart.										
52 av. Perié	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819	5 917 819					26/10/2017
33000 BORDEAUX BRUGES		30 appart.										
93 av. du Pont Juvenal	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356		9 074 574	9 074 573		155 105			04/11/2017
34000 MONTPELLIER		44 appart.		1 156 218								
Av. des Près d' Arènes	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094	5 676 094		96 528			13/11/2018
34000 MONTPELLIER		25 appart.										
Chemin de Moularès	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349	3 609 349		61 966			15/11/2018
34000 MONTPELLIER		17 appart.										
2 rue Andrée Cheddid	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600	7 153 600		123 263			06/11/2018
44000 NANTES		38 appart.										
535 rue Clémenceau	21/12/2011	Habitation	1 424	3 948 000	2 009	3 950 009	3 950 009		68 280			26/10/2016
59120 LOOS LEZ LILLE		24 appart.										
73 rue Roger Salengro	16/07/2019	Habitation	3 063	9 320 000		11 137 149	10 135 149	1 002 000	160 629			En attente
59260 LILLE HELLEMES		61 appart.		100 000								
30 allée du Dr Robert Lafon	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730	8 080 730					25/10/2017
64100 BAYONNE		40 appart.		60 000								
4 rue Jacques et René Knecht	08/04/2013	Habitation	1 169	4 236 452	57 500	5 507 500	5 507 500					05/11/2018
67000 STRASBOURG		23 appart.	332	1 213 548								
145 et 149 rue Marius Berliet	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 318 050	3 284 888	33 162	45 962			05/09/2019
69008 LYON		20 appart.										
55 rue Paul Bert	13/06/2013	Habitation	1 604	4 386 164		4 386 164	4 386 164		75 137			06/11/2018
69275 DECINES-CHARPIEU		26 appart.										
41 rue des Tournelles	23/09/2013	Habitation	1 365	4 573 192	5 855	4 579 047	4 579 047		78 284			03/11/2017
74100 VILLE LA GRAND		25 appart.										
16-18 rue des Voirons	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 646 700	4 600 233	46 467	79 637			05/11/2018
74100 VILLE LA GRAND		22 appart.										
SOUS TOTAL PROVINCE			32 739	113 801 370	605 276	116 123 794	115 042 015	1 081 779	1 314 009	106 161 044	106 590 000	
TOTAL GENERAL		936 appart.	53 029	214 468 421	644 690	216 830 260	215 748 481	1 081 779	1 983 092	211 221 044	214 290 000	

Composition du patrimoine immobilier livré

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	50,26%
Province	49,74%
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Patrimoine non livré : Lille Hellemmes

- Livraison avant terminaison de l'immeuble à la suite du règlement du litige avec le CIC

Votre SCPI est devenue le 16 juillet dernier propriétaire de l'immeuble de Lille Hellemmes. Le CIC, qui avait consenti la garantie d'achèvement, a en effet accepté aux termes d'un protocole d'accord signé en mai, de verser une indemnité d'un montant de 4,5 millions d'euros à votre société. Cette indemnité permettra de couvrir à la fois les frais occasionnés par les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble et une partie du préjudice subi. L'équipe de Maîtrise d'Ouvrage d'Immovalor Gestion intervient directement en qualité de maître d'ouvrage. Après un état des lieux technique complet suivi d'un appel d'offres, une entreprise a été retenue dès juillet.

Les travaux portent sur le réseau électrique, les colonnes d'eau chaude et froide, la colonne sèche et le désenfumage, la révision des toitures, le remplacement du système de chauffage et l'aménagement des espaces verts et des clôtures extérieures. Le montant de ces travaux représente aléas compris une somme de 3,3 millions d'euros. Ils sont séquencés en trois phases correspondant à la livraison de chacun des trois bâtiments de cette résidence et devraient être terminés au troisième trimestre 2020. La commercialisation du premier bâtiment réceptionné au premier trimestre 2020 devrait avoir lieu au second trimestre.

- Conséquences financières

Sur le plan financier le bilan de l'acquisition de Lille Hellemmes après règlement du litige avec le CIC devrait se présenter comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

PRIX D'ACQUISITION (en €)		AFFECTATION DE L'INDEMNITE (en €)	
Prix d'acquisition initial	9 420 000	Indemnité perçue	4 500 000
Travaux d'achèvement	3 300 000	Part affectée aux travaux d'achèvement	-2 298 000
Cout total de construction	12 720 000		
Couverture des travaux par la somme non versée au promoteur	-1 002 000	Remboursement des autres dépenses occasionnées par le litige	-492 268
Couverture des travaux par l'indemnité	-2 298 000		
Prix d'acquisition final à l'issue des travaux	9 420 000	Solde de l'indemnité contribuant aux revenus distribuables de la SCPI	1 709 732

Le solde de l'indemnité de 1 709 732 euros constitue fin 2019 un revenu distribuable disponible, comme on le verra plus loin, pour la distribution début 2020 d'un acompte exceptionnel.

Au 31 décembre 2019, les travaux n'étant que partiellement réalisés, la valeur fin 2019 et la valeur attendue fin 2020 du patrimoine de Lille Hellemmes se présentent ainsi :

VALEUR DE L'IMMEUBLE (immobilisation en cours)	31/12/2018	Variation période	31/12/19	Estimation 31/12/2020
Valeur comptable (prix de revient) ⁽¹⁾	9 751 044	1 386 104	11 137 149	11 718 000
Valeur vénale (expertise) ⁽²⁾	8 751 044	-451 044	8 300 000	-
Travaux réalisés et payés			1 717 149	Engagement pour 3,3 millions
Reste à payer en 2020, dont:			1 582 851	
- Dette fournisseur d'immobilisations ⁽³⁾			1 002 000	
- Solde net à déboursier en 2020			580 851	

⁽¹⁾ En 2018 le prix de revient de l'immeuble incluait 383 000 euros de dépenses de gardiennage contrepassées en charges en 2019

⁽²⁾ En 2018 valeur estimée par Immovalor gestion. En 2019 première expertise mais immeuble inachevé entraînant une décote de valeur temporaire

⁽³⁾ La dette de 1 002 000 € initialement due au promoteur d'origine et intégrée au prix de revient a été maintenue au passif, par prudence, pour couvrir les travaux restant à réaliser dans le prix de revient

Gestion

La totalité du patrimoine se compose de 31 immeubles (53.029 m²), soit 936 logements, dont seulement 875 commercialisés, représentant 94,2 % de la surface du parc total ; les 5,8 % restants sont les trois bâtiments de la résidence de Lille Hellemmes.

Le taux d'occupation financier moyen (T.O.F) est passé de 96,75 % en 2018 à 95,11 % en 2019.

D'un niveau de 96,73 % au dernier trimestre 2018, il est passé à 96,41 % au premier trimestre 2019, a progressé à 97,33 % au second ; à compter du troisième trimestre, le patrimoine intégré au calcul s'étant enrichi des 61 lots vacants de Lille Hellemmes, le T.O.F a mécaniquement diminué à 93,85 % au troisième pour finir à un niveau de 93,04 % au dernier trimestre de l'année.

Cette baisse ne reflète pas le niveau réel d'occupation A périmètre équivalent, sans Lille Hellemmes, le T.O.F aurait atteint une moyenne de 97,28 %, soit une progression moyenne annuelle

de 0,53 %. C'est ainsi que le nombre de lots vacants a augmenté de 31 lots fin 2018 à 81 lots fin 2019, soit une surface libre de 4.234 m² sur un total de 53.028 m², dont 61 lots (3.063 m²) pour Lille Hellemmes.

Au cours de l'exercice, sur 936 appartements, 212 ont été libérés, soit un taux de sortie de 22,7 %, et 223 appartements reloués, soit un taux de relocation de 23,8 %.

Cette moyenne inférieure aux taux des dernières années traduit une plus grande stabilité des locataires. Une disparité est à observer selon les implantations. Ainsi des immeubles de Ville La Grand, Colombes, Antibes, dont les taux de rotation dépassent 35 %, tandis que les mêmes indicateurs pour Massy, Décines, Chatillon, de 15 % ou moins, indiquent une forte stabilité des occupants (plus de 6 années par extrapolation). Le tableau ci-après fournit le détail de ces observations.

IMMEUBLES LIVRES	Adresse		Stock appart.	Surface en m ²	Sorties	Taux de rotation S	Relocations	Taux de rotation R
MARSEILLE	COEUR JOLIETTE	13002	14	877,55	6	43%	6	43%
VILLE LA GRAND	41 RUE DES TOURNELLES	74100	25	1 364,74	9	36%	10	40%
COLOMBES	38 RUE FELIX FAURE	92700	38	1 938,60	15	39%	14	37%
ANTIBES	40 2ème AVENUE	06600	50	2 434,50	19	38%	18	36%
MONTPELLIER	93 AVENUE DU PONT JUVENAL	34000	44	2 310,15	14	32%	15	34%
CHATENAY MALABRY	30/32/34 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	92290	18	1 011,08	7	39%	6	33%
JOINVILLE LE PONT	31-33 BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC	94340	28	1 655,92	6	21%	9	32%
ISSY LES MOULINEAUX	13 15 19 21 RUE DU PASSEUR DE BOULOGNE	92130	16	1 100,25	6	38%	5	31%
BAYONNE	30 ALLEE DU DR ROBERT LAFON	64100	40	2 520,53	7	18%	12	30%
VELIZY VILLACOUBLAY	37 AVENUE LOUIS BREGUET	78140	62	3 585,43	19	31%	18	29%
MONTPELLIER	101 RUE DE LA LAICITE	34000	25	1 554,10	4	16%	7	28%
TOULOUSE	9 RUE FRANCOISE GIROUD	31300	47	2 611,42	14	30%	13	28%
TOULOUSE	ST EXUPERY -MONTAUDRAN	31400	22	1 394,35	4	18%	6	27%
VOISINS LE BRETONNEUX	LE JARDIN D'HELENE	78960	26	1 368,52	7	27%	7	27%
ISSY LES MOULINEAUX	22/24 ALLEE DU PUIITS	92130	29	1 679,13	8	28%	7	24%
MONTPELLIER	66 ALLEE DU TIERS ETAT	34000	17	905,85	2	12%	4	24%
BRUGES	CLOS STE QUITTERIE - VILLA MANON	33520	30	1 908,53	6	20%	7	23%
ISSY LES MOULINEAUX	9/11 RUE DU PASSEUR DE BOULOGNE	92130	30	1 809,10	6	20%	7	23%
MARSEILLE	5 RUE VICTORIA MARINO	13009	18	1 217,20	4	22%	4	22%
BOULOGNE BILLANCOURT	25 ALLEE ROBERT DOISNEAU	92100	19	1 141,40	4	21%	4	21%
LOOS LEZ LILLE	535 RUE CLEMENCEAU	59120	24	1 423,96	5	21%	5	21%
LYON	145/151 RUE MARIUS BERLIET	69008	20	806,53	4	20%	4	20%
MARSEILLE	7 RUE DE LA CREDENCE	13012	37	1 966,34	6	16%	7	19%
VILLE LA GRAND	16-18 RUE DES VOIRONS	74100	22	1 315,40	5	23%	4	18%
ASNIÈRES	6 ALLEE BERLIN SPANDAU	92600	17	975,30	3	18%	3	18%
STRASBOURG	4 RUE JACQUES ET RENE KNECHT	67000	23	1 501,00	4	17%	4	17%
NANTES	2 RUE ANDREE CHEDID	44000	38	1 960,80	6	16%	6	16%
MASSY	12 RUE MARCO POLO	91300	39	2 054,45	6	15%	6	15%
CHATILLON	20 RUE VOLTAIRE	92320	29	1 845,30	3	10%	3	10%
DECINES-CHARPIEU	55 RUE PAUL BERT	69275	26	1 603,98	3	12%	2	8%
MELUN	2 IMPASSE DU FILOIR	77000	2	124,90	0	0%	0	0%
			875	49 966	212	24,2%	223	25,5%

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 (-1,55 % en 2018 et -0,88 % en 2019). En 2019, le loyer moyen à l'entrée est de 14,55 €/m² et de 14,68 €/m² à la sortie. Reflet d'une situation de marché, ce constat résulte aussi 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

Hausse des produits immobiliers

Les produits immobiliers encaissés s'élevèrent à 8.597.954,05 €, en hausse de 1,47 % par rapport à 2018 (8.473.670,66 €).

Baisse des charges immobilières

Les charges immobilières diminuent de 106 556,90 €, passant de 1.551.142,61 € en 2018 à 1 444 585,71 € en 2019 (-6,9%). Les facteurs de cette évolution sont :

- une diminution du coût des travaux d'entretien des immeubles (124.331,33 € en 2019 contre 222.537,46 € en 2018), avec un ratio moyen ramené de 4,2 €/m² à 2,3 €/m². Ce taux est dépassé à Melun, Marseille Cœur Joliette, Loos Lez Lille, Montpellier, Toulouse, Joinville Le Pont, Marseille rue de la Crédence, Strasbourg, Lyon et Montpellier ;
- une légère augmentation des impôts et taxes non récupérés : 858.757,00 € en 2019 (845.787,00 € en 2018) ;
- et une légère baisse (-21 320,77 €) des autres charges immobilières : 461 497,38 € en 2019 (482.818,15 € en 2018) :

En définitive le résultat de l'activité immobilière atteint 7 153 368,34 € contre 6.922.528,05 € en 2018, soit une hausse de 3,33 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élevèrent à 74.008,87 € (99.736.95 € en 2018) et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

Charges d'exploitation

Provisions pour créances douteuses

La société de gestion pratique une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. La part des soldes débiteurs présentant un risque au-delà des dépôts de garantie est provisionnée à 100 %.

Pour l'exercice 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 121.552,95 €, (137.284,59 € en 2018),
- une reprise de provision pour 73.964,28 €, (99.521,91 € en 2018),
- un passage en perte définitive de créances pour 1.165,30 € (8.818,19 € en 2018).

Il en résulte un coût annuel global des impayés (hors frais de justice et recouvrement) stable de 48.753,97 €, soit 0,58 % des loyers (46.580,88 € en 2018 soit 0,56 % des loyers).

Le stock de provisions pour créances douteuses atteint fin 2019 un montant de 445.004,75 € (397.416,08 € en 2018).

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 baissé de 11,6 %, passant de 1.319.409,43 € en 2018 à 1 166 504,87 € en 2019. Elles incluent essentiellement :

- les honoraires de gestion pour 1.016.623,29 € en 2019 (997.377,45 € en 2018), dont 665.411,20 € pour la société de gestion (617.541,20 € en 2018) ;
- les frais de relocation et d'état des lieux pour 37.394,07 € en 2019 (162.454,42 € en 2018),
- les frais juridiques pour 65 165,37 € (95.499,32 € en 2018),
- les honoraires des commissaires aux comptes pour 16.544,00 € (14.430,80 € en 2018),
- les frais de vie sociale : rapports annuels, publicité légale, jetons de présence pour 25.893,22 € (32.098,99 € en 2018), et cotisations diverses pour 4.684,35 €.

La perte d'exploitation s'élève à 1 214 048,95 € (1.356.957,62 € en 2018), en diminution de 10,5 %. 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

L'année 2019 est marquée par l'inscription d'un résultat exceptionnel de 4 044 676,43 €.

Du côté des produits il s'agit pour 4 500 000 € de l'indemnité de garantie d'achèvement versée par le CIC.

Du côté des charges, l'essentiel trouve son origine :

- d'une part dans un transfert d'écriture comptable du montant des frais de sécurisation de Lille Hellemmes (382.775,23 €) pendant la période d'interruption du chantier. Cette somme d'abord provisoirement affectée aux coûts de construction, a été contrepassée en 2019 en charges exceptionnelles ;

- d'autre part dans les dépenses de 109.004,08 € correspondant aux frais de procédures dans le litige, temporairement prises en charge par la société de gestion dans l'attente de l'issue du contentieux.

Ces composantes du préjudice subi ont été compensées par l'affectation d'une part de l'indemnité reçue par la SCPI.

Résultat 2019

Le résultat 2019 s'établit en définitive à 9 983 995,82 € en 2019, en hausse de 79,7% par rapport à 5 556 751,44 € en 2018. Hors la part exceptionnelle due à l'indemnisation, le résultat s'établit à 5 975 775,13 €, en hausse de 7,5% par rapport à 2018.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	9.983.995,82 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	236.441,91 €
Donne un résultat distribuable de	<u>10.220.437,73 €</u>

• Acomptes sur dividendes déjà versés	7.439.437,80 €
• Au report à nouveau à concurrence de	<u>2.780.999,93 €</u>
	10.220.437,73 €

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

Les quatre acomptes trimestriels versés correspondent au montant du dividende annuel.

Perspectives 2020

Deux objectifs seront poursuivis en 2020. En premier lieu, 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. Votre société de gestion continuera à privilégier la rapidité de relocation plutôt que le niveau des loyers, et visera la maîtrise des taux de sorties en dessous de 30 %.

D'autre part, DOMIVALOR 4 consacrera des ressources importantes à la bonne fin des travaux de la résidence de Lille Hellemmes et à sa commercialisation locative.

Ces objectifs pourraient être influencés par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

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 septies 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 ».

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine	216 830 259	1 320,32	215 349 022	1 311,30
Valeur nette des autres actifs	824 216	5,02	-239 105	-1,46
Valeur comptable	217 654 475	1 325,34	215 109 917	1 309,84
Valeur vénale hors droits hors taxes	214 290 000	1 304,85	211 221 044	1 286,16
Valeur nette des autres actifs	824 216	5,02	-239 105	-1,46
Valeur de réalisation ⁽¹⁾	215 114 216	1 309,87	210 981 939	1 284,70
Droits (6,90 %)	14 786 010	90,03	14 574 252	88,75
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	31 350 031	190,90	30 757 662	187,29
Valeur de reconstitution ⁽²⁾	261 250 256	1 590,80	256 313 852	1 560,74

⁽¹⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2019. Pour les actifs immobiliers, il s'agit de la valeur d'expertise des immeubles livrés et du prix d'acquisition des autres immeubles.

⁽²⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2019.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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 2020 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
99,62%	1 309,87	1 304,85

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 2019, 263 parts étaient en attente de vente (0,16 %).

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2015	3	ns	141	NS	141
2016	409	0,25	112	NS	18 730
2017	150	0,09	61	NS	15 267
2018	256	0,16	155	NS	13 002
2019	764	0,46	263	NS	76 817

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 283,37 €	1 274,89 €	1 276,60 €	1 276,96 €	1 284,70 €	1 309,87 €
Dividende versé au titre de l'année (en €) ⁽³⁾	35,10 €	34,80 €	33,90 €	33,90 €	45,30 € *	
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,73%	2,73%	2,66%	2,65%	3,53%	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	0,29 €	0,02 €	4,14 €	1,50 €	1,44 €	

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

⁽²⁾ Avant affectation du résultat.

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

* 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 31/12/2018	Durant l'année 20189	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	205 282 500		205 282 500
	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles			
+ divers (report à nouveau après distribution)	246 952	-10 510	236 442
- Commission de souscription	-31 410 625		-31 410 625
- Achat d'immeubles ⁽¹⁾	-214 468 421	-1 719 140	-216 187 561
- Travaux passés en immobilisations ⁽²⁾	-880 602	237 904	-642 698
- remboursement capital			
- divers (publicité légale)			
= Sommes restant à investir	-228 596	-1 491 746	-1 720 342

⁽¹⁾ Travaux passés en immobilisations en cours Lille Hellemmes 1.717.148,81 €.

⁽²⁾ Réclassement frais de gardiennage Lille Hellemmes du compte de Bilan au compte de résultat 382.775,23€.

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	50,96	99,97%	50,81	100,00%	50,18	100,00%	50,65	100,00%	51,58	98,53%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,03%								
Produits divers									0,77	1,47%
TOTAL revenus	50,97	100,00%	50,81	100,00%	50,18	100,00%	50,65	100,00%	52,35	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,11	11,99%	6,10	12,00%	6,02	12,00%	3,76	7,42%	4,05	7,74%
Autres frais de gestion	1,67	3,27%	1,53	3,01%	1,51	3,01%	4,33	8,54%	3,05	5,83%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,09	2,14%	1,19	2,34%	2,44	4,85%	1,36	2,68%	0,76	1,45%
Charges locatives non récupérées	5,26	10,31%	7,73	15,21%	8,31	16,55%	7,14	14,10%	7,27	13,88%
Sous-total charges externes	14,13	27,72%	16,55	32,57%	18,27	36,41%	16,58	32,74%	15,13	28,90%
Amortissements nets									0,00	0,00%
- patrimoine										
Charges exceptionnelles	0,03	0,05%	-0,01	-0,02%					3,00	5,73%
Produits exceptionnels		0,01%	-0,01	-0,02%					27,63	52,78%
Charges financières									0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,46	2,86%	-1,59	-3,13%						
- autres	0,53	1,03%	0,50	0,99%	0,64	1,28%	0,23	0,45%	0,29	0,55%
Sous-total charges internes	2,01	3,94%	-1,08	-2,13%	0,64	1,28%	0,23	0,45%	-24,34	-46,49%
TOTAL charges	16,14	31,66%	15,46	30,43%	18,92	37,70%	16,81	33,20%	(9,21)	-17,59%
RÉSULTAT COURANT	34,84	68,34%	35,34	69,57%	31,27	62,30%	33,84	66,80%	61,57	117,59%
Variation report à nouveau	-0,26	-0,52%	0,54	1,07%	-2,63	-5,25%	-0,06	-0,13%	16,27	31,07%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	35,10	68,86%	34,80	68,50%	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

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

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

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 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	205 693 110,36	205 990 000,00	205 597 977,61	202 470 000,00
• Immobilisations en cours	11 137 148,81	8 300 000,00	9 751 044,43	8 751 044,43
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL	216 830 259,17	214 290 000,00	215 349 022,04	211 221 044,43
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	64 025,32	64 025,32	64 025,32	64 025,32
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	550 893,39	550 893,39	507 694,37	507 694,37
• Autres créances	126 881,17	126 881,17	94 680,75	94 680,75
• Provisions pour dépréciation des créances	-445 004,75	-445 004,75	-397 416,08	-397 416,08
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	5 863 897,79	5 863 897,79	2 734 779,55	2 734 779,55
TOTAL	6 160 692,92	6 160 692,92	3 003 763,91	3 003 763,91
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-726 443,83	-726 443,83	-716 666,24	-716 666,24
• Dettes d'exploitation	-1 324 590,19	-1 324 590,19	-957 493,71	-957 493,71
• Dettes diverses	-3 285 443,26	-3 285 443,26	-1 568 709,21	-1 568 709,21
TOTAL	-5 336 477,28	-5 336 477,28	-3 242 869,16	-3 242 869,16
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	217 654 474,81		215 109 916,79	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		215 114 215,64		210 981 939,18

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	205 282 500,00			205 282 500,00
Capital en cours de souscription	-			-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	41 001 600,00			41 001 600,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-31 410 625,12			-31 410 625,12
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	246 951,87	-10 509,96		236 441,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	5 556 751,44	-5 556 751,44	9 983 995,82	9 983 995,82
Acomptes sur distribution	-5 567 261,40	5 567 261,40	-7 439 437,80	-7 439 437,80
TOTAL GÉNÉRAL	215 109 916,79	-	2 544 558,02	217 654 474,81

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	8 471 276,87	8 317 869,29
. Produits ayant leur contrepartie en charges	126 677,18	155 801,37
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	8 597 954,05	8 473 670,66
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	126 677,18	155 801,37
. Impôts et taxes non récupérés	732 079,82	689 985,63
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 331,33	222 537,46
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	461 497,38	482 818,15
TOTAL II : Charges immobilières	1 444 585,71	1 551 142,61
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	7 153 368,34	6 922 528,05
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	44,59	215,04
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Provisions pour créances douteuses	73 964,28	99 521,91
TOTAL I : Produits d'exploitation	74 008,87	99 736,95
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	665 411,20	617 541,20
. Diverses charges d'exploitation	453 771,53	637 789,99
. Dotation provisions pour créances douteuses	121 552,95	137 284,59
. Autres charges	47 322,14	64 078,24
TOTAL II : Charges d'exploitation	1 288 057,82	1 456 694,02
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 214 048,95	-1 356 957,07
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Indemnité garantie achèvement	4 500 000,00	
. Produits exceptionnels	37 621,04	
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	4 537 621,04	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	492 944,61	-8 819,54
TOTAL II : Charges exceptionnelles	492 944,61	-8 819,54
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 044 676,43	-8 819,54
RESULTAT NET	9 983 995,82	5 556 751,44

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

Provisions pour gros entretien

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

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

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

Provisions pour créances douteuses

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

Capitaux propres

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

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

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

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

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

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

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

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

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

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

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

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.

- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :

- les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
- les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.

- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

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

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

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

Les produits d'exploitation sont composés :

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

Les charges d'exploitation sont composées :

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

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

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

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

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

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

IV – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Incidence de la crise sanitaire du Covid 19 sur la conjoncture mondiale

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

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

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2019		2018	
Valeur nette comptable		216 830 259,17		215 349 022,04
Coût historique	205 693 110,36		205 597 977,61	
Construction en cours	11 137 148,81		9 751 044,43	
Valeur actuelle (selon les expertises)		205 990 000,00		211 221 044,43
Immobilisations locatives : variations	31/12/20178	acquisitions	cessions	31/12/2019
Constructions	205 048 420,12	1 992,00	0,00	205 050 412,12
Constructions en cours	9 476 901,60	1 660 247,21	0,00	11 137 148,81
Aménagements	823 700,32	201 773,15	382 775,23	642 698,24
TOTAUX	215 349 022,04	1 864 012,36	382 775,23	216 830 259,17
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
Immobilisations financières		64 025,32		64 025,32
Fonds de Roulement Syndics	64 025,32		64 025,32	
Créances	2019		2018	
Créances locataires				
Locataires		550 893,39		507 694,37
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-445 004,75		-397 416,08
Autres créances		126 881,17		94 680,75
Comptes de gérants extérieurs	97 218,36		65 017,94	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Debiteur créditeur divers	29 662,81		29 662,81	
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	Dotations 2019	Reprises 2019	31/12/2019
Créances locatives	397 416,08	121 552,95	73 964,28	445 004,75
TOTAUX	397 416,08	121 552,95	73 964,28	445 004,75
Valeurs de Placements et disponibilités	2019		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		5 863 897,79		2 734 779,55
Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		726 443,83		716 666,24
Dettes d'exploitation		1 324 590,19		957 493,71
• Fournisseurs à payer	47 011,18		-71,44	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	1 081 778,60		422 230,17	
• Fournisseurs factures non parvenues	956 842,58		899 287,31	
• Etat charges à payer				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-822 238,32		-421 841,79	
• Comptes de sinistre à régulariser	61 196,15		57 889,46	
• Comptes travaux immeubles à payer				
Dettes diverses		3 285 443,26		1 568 707,86
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	3 092 151,19		1 438 675,69	
• Dividendes à régulariser	193 292,07		130 032,17	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	205 693 110,36	205 990 000,00	205 597 977,61	202 470 000,00
TOTAL	205 693 110,36	205 990 000,00	205 597 977,61	202 470 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations	11 137 148,81	8 300 000,00	9 751 044,43	8 751 044,43
TOTAL	11 137 148,81	8 300 000,00	9 751 044,43	8 751 044,43
TOTAL GÉNÉRAL	216 830 259,17	214 290 000,00	215 349 022,04	211 221 044,43

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
Capital		205 282 500,00		205 282 500,00
Prime d'émission		41 001 600,00		41 001 600,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-29 407 245,00		-29 407 245,00
• Frais d'acquisition		-1 983 313,42		-1 983 313,42
• Frais de publicité légale		-20 066,70		-20 066,70
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		236 441,91		246 951,87
Résultat de l'exercice		9 983 995,82		5 556 751,44
Acompte sur dividendes		-7 439 437,80		-5 567 261,40
	Total	217 654 474,81	Total	215 109 916,79

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		8 471 276,87		8 317 869,29
Produits ayant leur contrepartie en charges		126 677,18		155 801,37
• Refacturation taxes ordures ménagères	126 677,18		155 801,37	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	8 597 954,05	TOTAL	8 473 670,66
Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et taxes refacturés aux locataires		126 677,18		155 801,37
Impôts et taxes non récupérables		732 079,82		689 985,63
Travaux d'entretien des immeubles		124 331,33		222 537,46
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		22 116,49		18 637,96
Charges non récupérables du patrimoine locatif		421 548,89		444 524,19
Honoraires d'expertises		17 832,00		19 656,00
	TOTAL	1 444 585,71	TOTAL	1 551 142,61
Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		44,59		207,03
Solde locataires partis sans adresse				8,01
Reprise des provisions pour créances douteuses		73 964,28		99 521,91
	TOTAL	74 008,87	TOTAL	99 736,95
Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		665 411,20		617 541,20
- Rémunération des gérants extérieurs		351 212,09		379 836,25
- Frais contentieux		65 165,37		95 499,32
- Honoraires de location + état des lieux		37 394,07		162 454,42
- Pertes sur créances irrécouvrables				
- Provisions pour créances douteuses		121 552,95		137 284,59
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		47 322,14		64 078,24
- Honoraires divers	0,00		13 324,45	
- Honoraires des commissaires aux comptes	16 544,00		14 430,80	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	25 893,22		32 098,99	
- Cotisations diverses	4 684,35		4 133,54	
- Frais bancaires	33,60			
- Ajustement des comptes	166,97		90,46	
	TOTAL	1 288 057,82	TOTAL	1 456 694,02
Hors provisions créances douteuses		1 166 504,87		1 319 409,43
Produits financiers	2019		2018	
Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	
Charges financières	2019		2018	
Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	
Produits exceptionnels	2019		2018	
Indemnité garantie achèvement Lille Hellemmes		4 500 000,00		
Solde locataires exercices antérieurs remboursés par mandataire		37 621,04		
	TOTAL	4 537 621,04	TOTAL	
Charges exceptionnelles	2019		2018	
Pertes sur créances irrécouvrables		1 165,30		8 819,54
Charges exceptionnelles		491 779,31		
	TOTAL	492 944,61	TOTAL	8 819,54

Annexe

Les produits exceptionnels de 4 500 000,00 euros résultent du paiement d'une indemnité versée par le CIC Nord à Domivalor 4 pour le règlement d'un litige portant sur la mise en jeu de la garantie d'achèvement délivrée par cette banque dans le cadre de la VEFA portant sur l'immeuble de Lille Hellemmes.

Les charges exceptionnelles de 491 779,31 euros concernent l'immeuble de Lille Hellemmes ; elles sont composées de 382 775,23 euros de dépenses de gardiennage supportés pendant la procédure contentieuse et reprises du compte de travaux d'aménagement, ainsi que de 109 004,08 euros d'honoraires juridiques.

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2019
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	665 411,20
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

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. 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 2019 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,6	1 310 574 €	243 022 €

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

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SPCI 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 2 fois depuis l'Assemblée Générale qui a approuvé les comptes de l'exercice 2018, les 18 novembre 2019 et 1er avril 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 2019. 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 2019

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

A périmètre constant l'évaluation de l'ensemble du patrimoine livré par l'expert immobilier indépendant traduit une hausse de 1,74 % de la valeur du patrimoine entre fin 2018 et fin 2019.

Nous notons avec satisfaction la conclusion du contentieux concernant l'immeuble de Lille Hellemmes qui appartient depuis juillet 2019 à Domivalor 4 et remercions la société de gestion pour sa diligence dans ce dossier. L'achèvement de cet immeuble permettra sa mise en location pour une durée de 9 ans.

Nous notons une légère baisse du taux d'occupation, qui devrait se redresser par la suite, du fait des locations après la réception des travaux engagés à 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 et par la diminution des charges d'entretien des immeubles. A périmètre constant le résultat augmente de 7,54 %.

Le résultat permet au titre de l'exercice écoulé un versement de dividendes exceptionnel de 45,30 € par part, dont 10 € par part correspondant à la fraction de l'indemnité non affectée à l'achèvement de l'immeuble.

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 2019.

Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2019.

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

Nous ne serions pas complets si, s'agissant maintenant des perspectives, nous ne mentionnions pas les conséquences possibles de la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19. Celle-ci a déjà impacté l'économie française et mondiale. Nous nous accordons avec la société de gestion sur la difficulté, au moment de l'établissement de notre rapport, d'en chiffrer les impacts sur la performance, la valorisation et la liquidité de notre SCPI, au-delà des conséquences immédiates comme l'effet retardateur sur l'achèvement des travaux de Lille-Hellemmes.

Nous avons confiance dans la capacité d'Immovalor Gestion dans les présentes circonstances à mettre en œuvre les mesures les mieux adaptées à la protection de notre patrimoine

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

Fait à Paris La Défense, le 1^{er} avril 2020
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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Comme précisé dans l'annexe à la rubrique « Règles et méthodes comptables / I - Informations sur les règles générales d'évaluation », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeurs actuelle. 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 7 avril 2020
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 2019 s'élève à 1 016 623,29 € TTC, dont 351 212,09 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 665 411,20 € pour la société de gestion.

Paris, le 7 avril 2020
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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 9.983.995,82 €.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	9.983.995,82 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	236.441,91 €
Donne un résultat distribuable de	<u>10.220.437,73 €</u>

Affecté de la manière suivante :

Acomptes sur dividendes déjà versés	7.439.437,80 €
Au report à nouveau à concurrence de	2.780.999,93 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.325,34 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.309,87 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.590,80 € par part.

Septième résolution

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

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
- sur la période, les revenus distribués, R ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

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

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

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

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

Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

immovalor ■ ■
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 