

# Domivalor 4

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL SCELLIER

Rapport annuel 2021

*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 05/06/2009



# 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

### Commissaire aux Comptes

#### *Titulaire :*

SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE – 31, rue Henri Rochefort– 75017 PARIS

### Expert immobilier

BPCE Expertise Immobilière - 10, place de la Coupole - 94676 CHARENTON LE PONT



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 22 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation.

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

## Préambule

En 2021, le marché immobilier résidentiel français a, une nouvelle fois, prouvé sa résilience en se montrant particulièrement dynamique dans un contexte de crise sanitaire mondiale. Les conditions de financement demeurent très favorables et la pierre est toujours considérée comme une valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers. Un véritable rééquilibrage du territoire se dessine, conséquence des nouvelles règles de télétravail et de l'attrait grandissant pour les villes moyennes, les périphéries des grandes villes ainsi que les zones rurales.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché du logement ancien français enregistre en 2021 une année record avec près d'1,2 million de transactions. Le volume de transactions est donc en nette progression lorsqu'on le compare à 2019 (1.067.000 ventes) et 2020 (1.024.000 ventes). Cet appétit des Français pour l'immobilier résidentiel voit son explication dans un environnement économique sécurisant avec des taux d'intérêts des crédits nouveaux restant à un point bas (1,12% en novembre 2021).

Une redéfinition territoriale tend aujourd'hui à s'opérer : le recours des salariés au télétravail a permis à de nombreux Français de s'éloigner des grands centres urbains et ainsi de se tourner vers un immobilier plus abordable et répondant davantage à leur envie d'espace.

Le dynamisme du marché s'accompagne d'une accélération de la hausse du prix du logement ancien sur l'ensemble du territoire métropolitain (+7,4% entre le 3ème trimestre 2020 et le 3ème trimestre 2021 selon les Notaires de France), bien que celle-ci soit plus marquée en province (+8,8%) qu'en Ile-de-France (+4%). Fin 2021, le prix métrique médian d'un appartement parisien ancien atteint 10.790 € et reste donc stable en un an. Dans la majorité des autres métropoles françaises notamment Lyon, Marseille, Lille et Toulouse, les prix métriques connaissent des hausses allant de 2% à 13%.

Le marché du neuf affiche une performance plus nuancée avec un recul du nombre de réservations depuis un an. Une situation qui confirme la tendance observée depuis quelques trimestres même si le secteur bénéficie de mesures de soutien par l'incitation fiscale : le dispositif PINEL représentant près de 50% des ventes de logements neufs. La rareté et le prix élevé du foncier en zones tendues ainsi que la difficulté à l'obtention de nouveaux permis de construire conduisent à un marché largement sous-offreur.

Au-delà de l'engouement des particuliers pour la pierre, l'année 2021 a confirmé l'intérêt grandissant des investisseurs institutionnels pour cette typologie d'actifs qui répond à un besoin vital et offre donc une sécurité locative indéniable en comparaison avec l'immobilier d'entreprise. Les taux de rendement affichent actuellement des niveaux historiquement bas et le secteur est désormais au cœur des stratégies des investisseurs institutionnels.

En termes de marché locatif, la tendance est globalement haussière au cours de ces dernières années. Toutefois, cette évolution semble s'être stabilisée au cours de l'année 2021. En effet, selon les dernières données rapportées par CLAMEUR, le loyer mensuel médian français par m<sup>2</sup> est resté stable en 2021 par rapport à 2020 et se situe à 11,4 €/m<sup>2</sup> hors charges. Paris conserve sans grande surprise la première position au classement des villes aux loyers les plus élevés avec un loyer mensuel médian s'établissant à 25,2 €/m<sup>2</sup> HC (18,7 €/m<sup>2</sup> HC pour l'Ile-de-France). S'agissant des grandes métropoles régionales, nous notons des loyers mensuels médian à : 11,2 €/m<sup>2</sup> HC à Nantes Métropole, 11,6 €/m<sup>2</sup> HC à Bordeaux Métropole, 11,9 €/m<sup>2</sup> HC pour la Métropole Européenne de Lille, 12,6 €/m<sup>2</sup> à Montpellier Méditerranée Métropole et 11 €/m<sup>2</sup> HC à Toulouse Métropole. Au 4ème trimestre, l'Indice de Référence des Loyers a progressé de +0,72% sur un trimestre et +1,61% sur un an.

Dans la plupart des marchés, la distorsion entre une offre limitée et une demande soutenue explique la progression des loyers au cours des dernières années et nous rappelle que cette classe demeure très attractive pour les investisseurs.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Tout amène à penser que le rythme inédit auquel a crû le marché immobilier en 2021 se poursuivra pour l'année à venir à condition que les règles de restriction des crédits n'altèrent pas la solvabilité des ménages. Pour ce qui est de la nouvelle géographie immobilière qui se dessine, si rien n'indique qu'elle pourrait se retourner à court terme, il faudra néanmoins attendre le printemps, saison déterminante pour le marché et qui donne le ton de l'année, pour savoir si la désaffection des acquéreurs pour les grandes métropoles et Paris se confirme.

Sources : Notaires de France, CBRE Résidentiel, FNAIM bilan 2021, Meilleurs Agents, CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux), INSEE pour les données chiffrées

## Pour la SCPI Domivalor 4 :

### - Les faits les plus marquants de 2021 se résument comme suit :

- Début de la vente du patrimoine avec la propriété située à Melun.
- Légère hausse du taux d'occupation financier : 92,66 % en 2021 contre 92,46 % en 2020.
- Un dividende annuel de 33,00 € par part en 2021 contre 35,10 € en 2020.

### - Les événements importants intervenus entre le 31 décembre 2021 et la date à laquelle le présent rapport est publié :

- Il est porté à la connaissance des associés un changement de gouvernance au sein de la société de gestion Immovalor Gestion à compter du 1er janvier 2022. Jean-Pierre Quatrhomme a fait valoir ses droits à la retraite et est remplacé au poste de Directeur Général d'Immovalor Gestion par Christian Cutaya jusqu'alors Directeur Général Délégué. Alexandre Osorio De Abreu Vasconcelos a été nommé Directeur Général Délégué d'Immovalor Gestion.

## Le 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.

Rappel :

<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>	4 827

## 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 (€)	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 (€)*
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
2021	205.282.500		164.226	4.827		1.066,71

\*Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire.

## Le patrimoine immobilier

### Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué de 32 immeubles (936 appartements pour un total de 53.029 m<sup>2</sup>), situés en région parisienne et province.

La SCPI s'est engagée à vendre en bloc la totalité de son patrimoine à l'exclusion des lots « Lille Hellemmes » sis 73 rue Roger Salengro, au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe TwentyTwo Real Estate. Concernant l'immeuble situé à Lille Hellemmes une demande a été initiée auprès de l'administration fiscale au regard du dispositif Scellier pour pouvoir vendre les appartements avant l'expiration de la durée légale de détention.

Le prix de vente en bloc convenu est de 207,5 M€ net vendeur, prix qui était très proche de la dernière valeur d'expertise connue de la SCPI en date du 31 décembre 2020 à savoir 208,03 M€ et légèrement inférieur (-1,42 %) à la valeur d'expertise du 31 décembre 2021 qui s'établit à 210,49 M€ (à périmètre constant, en réintégrant la vente des lots à Melun). La majorité des promesses a été signée en mai 2021. Afin de respecter les divers dispositifs juridiques et fiscaux, le calendrier de réitération des promesses s'étale sur une période allant de septembre 2021 au début de l'année 2026.

Le 28 septembre 2021, la SCPI a débuté la vente de son patrimoine auprès de Powerhouse habitat par 2 appartements à Melun avec une moins-value nette globale de -16,8 % soit - 65 521 €.

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
2, Impasse du Filoir 77000 MELUN	2	2	-15,8%	-16,8%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-16,8%</b>

### Plus ou moins-values par cession

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
MELUN		
2 <sup>ème</sup> semestre	-15,8%	-16,8%
<b>TOTAL</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-16,8%</b>



# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2021

### Expertise

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, BPCE Expertise Immobilière, a procédé à l'évaluation des immeubles au 31 décembre 2021. Le montant du patrimoine est ainsi estimé à 218.890.000 € en hausse de 1,18 % par rapport à l'année précédente (216.330.000 €). A périmètre constant, cette augmentation est de 1,34 % avec des variations à la hausse de 1,69 % pour la région parisienne et 0,99 % pour la province.

Cette valeur est supérieure de 0,94 % au prix de revient hors frais et travaux inclus (216.845.518 €), et de 0,03 % au prix de revient frais d'acquisition inclus (218.828.610 €).

Vous trouverez dans le tableau ci-après la liste et la description de votre patrimoine.

### Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2020 et 2021

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente	Valeur d'expertise 2020 (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Date dernière visite	Valeur vénale retenue (*)
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	28/10/2009	15/03/2010	Habitation	125	389 000				327 408			16/09/2019	
			2 appart.										
	31/12/2021		-2 appart.	-125	-389 000								
37 av. Louis Breguet 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	17/10/2011	02/12/2013	Habitation	3 585	15 516 559	6 014	15 522 573					13/11/2018	
			62 appart.										
4 allée Edouard Gignac 78960 VOISINS LE BRETONNEUX	18/06/2010	12/04/2012	Habitation	1 369	6 100 732		6 100 732					12/10/2017	
			26 appart.										
12 rue Marco Polo 91300 MASSY	15/10/2010	11/12/2012	Habitation	2 054	7 614 394		7 614 394					26/10/2017	
			39 appart.										
25 allée R. Doisneau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	08/12/2009	20/12/2011	Habitation	1 141	6 648 285	21 375	6 669 660	116 599				15/11/2016	
			19 appart.										
22/24 allée du Puits 92130 ISSY LES MOULINEAUX	26/11/2010	30/05/2013	Habitation	1 679	8 942 000		8 942 000	122 721				07/11/2018	
			29 appart.										
Zac des Bords de Seine 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	30/05/2013	Habitation	1 809	12 039 564		12 039 564	5 700				23/09/2019	
			30 appart.										
13/15 rue du Passeur de Boulogne 92130 ISSY LES MOULINEAUX	04/10/2011	20/09/2013	Habitation	1 100	7 409 457		7 409 457					07/11/2018	
			16 appart.										
28/34 av. de la Division Leclerc 92290 CHATENAY MALABRY	01/04/2010	29/06/2012	Habitation	1 011	4 284 198		4 284 198	52 043				26/10/2017	
			18 appart.										
12 allée Edgard Brandt 20 rue Voltaire 92320 CHATILLON	21/12/2009	01/12/2011	Habitation	1 845	7 662 210	5 424	7 667 634					06/10/2021	
			29 appart.										
6 allée Berlin Spandau 92600 ASNIERES	22/12/2009	28/02/2012	Habitation	975	4 681 440	6 602	4 688 042	80 100				23/10/2017	
			17 appart.										
38 rue Félix Faure 92700 COLOMBES	21/11/2011	18/07/2013	Habitation	1 939	11 242 720		11 242 720	153 795				08/11/2018	
			38 appart.										
31-33 boulevard du Maréchal Leclerc 94340 JOINVILLE LE PONT	22/07/2011	06/09/2013	Habitation	1 656	8 136 492		8 136 492	138 126				07/11/2018	
			28 appart.										
<b>REGION PARISIENNE</b>				<b>351</b>	<b>20 164</b>	<b>100 278 051</b>	<b>39 414</b>	<b>100 317 465</b>	<b>669 084</b>	<b>327 408</b>	<b>110 090 000</b>	<b>111 600 000</b>	<b>114 226 006</b>

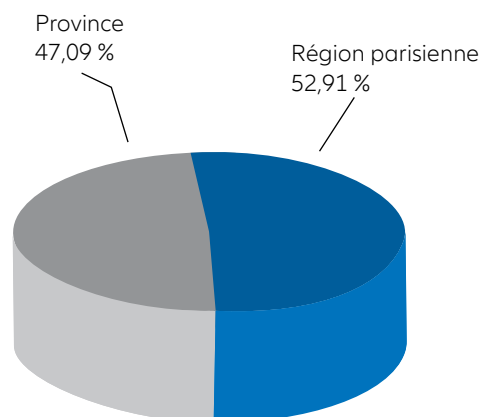
Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surfaces en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente	Valeur d'expertise 2020 (€)	Valeur d'expertise 2021 (€)	Date dernière visite	Valeur vénale retenue (*)
40 2ème Avenue 06600 ANTIBES	15/06/2011	16/04/2013	Habitation	2 435	11 088 935	225 279	11 314 214					13/11/2018	
			50 appart.										
1 rue D'Hozier / 36 rue Fauchier 13002 MARSEILLE	15/12/2009	01/04/2011	Habitation	878	3 293 000	4 500	3 297 500	45 603				21/09/2021	
			14 appart.										
5 rue Victoria Marino 13009 MARSEILLE	19/06/2012	04/02/2014	Habitation	1 217	4 376 905		4 376 905	60 298				23/09/2019	
			18 appart.										
7 rue de la Crédençe 13012 MARSEILLE	28/12/2010	29/11/2012	Habitation	1 966	7 186 133	130 985	7 317 118	122 279				03/11/2017	
			37 appart.										
9 rue Jacqueline Auriol 31200 TOULOUSE	07/04/2011	25/10/2012	Habitation	1 394	4 478 220	7 650	4 485 870					03/11/2017	
			22 appart.										
9 rue Françoise Giroud 31200 TOULOUSE	14/12/2011	01/07/2013	Habitation	2 611	8 295 402		8 295 402	141 038				09/11/2018	
			47 appart.										
52 av. Perié 33520 BRUGES	02/02/2011	30/08/2012	Habitation	1 909	5 858 019	59 800	5 917 819					26/10/2017	
			30 appart.										
93 av. du Pont Juvenal 34000 MONTPELLIER	25/11/2010	07/08/2012	Habitation	2 310	7 918 356		9 074 573	155 105				04/11/2017	
Av. des Prés d'Arènes 34000 MONTPELLIER	28/07/2011	06/05/2013	Habitation	1 554	5 649 008	27 086	5 676 094	96 528				13/11/2018	
			25 appart.										
Chemin de Moularès 34000 MONTPELLIER	31/05/2012	20/12/2013	Habitation	906	3 609 349		3 609 349	61 966				15/11/2018	
			17 appart.										
2 rue Andrée Cheddid 44000 NANTES	19/10/2011	24/04/2013	Habitation	1 961	7 153 600		7 153 600	123 263				06/11/2018	
			38 appart.										
535 rue Clémenceau 59120 LOOS LEZ LILLE	17/11/2010	21/12/2011	Habitation	1 424	3 948 000	2 009	3 950 009	68 280				23/09/2021	
			24 appart.										
73 rue Roger Salengro 59260 HELLEMES	23/12/2010	16/07/2019	Habitation	3 063	11 536 501	4 906	11 541 407	160 629				30/10/2020	
			61 appart.										
30 allée du Dr Robert Lafon 64100 BAYONNE	26/11/2010	05/09/2012	Habitation	2 521	7 940 000	80 730	8 080 730					25/10/2017	
4 rue Jacques et René Knecht 67000 STRASBOURG	22/07/2011	08/04/2013	Habitation	1 501	4 236 452	57 500	5 507 500					05/11/2018	
145 et 149 rue Marius Berliet 69008 LYON	29/11/2011	10/12/2013	Habitation	807	3 316 160	1 890	3 318 050	45 962				05/09/2019	
			20 appart.										
55 rue Paul Bert 69275 DECINES-CHARPIEU	28/06/2011	13/06/2013	Habitation	1 604	4 386 164		4 386 164	75 137				06/11/2018	
			26 appart.										
41 rue des Tournelles 74100 VILLE LA GRAND	28/04/2011	23/09/2013	Habitation	1 365	4 573 192	5 855	4 579 047	78 284				03/11/2017	
			25 appart.										
16-18 rue des Voirons 74100 VILLE LA GRAND	29/03/2012	23/09/2013	Habitation	1 315	4 646 700		4 646 700	79 637				05/11/2018	
			22 appart.										
<b>PROVINCE</b>			<b>583</b>	<b>32 739</b>	<b>115 919 862</b>	<b>608 190</b>	<b>116 528 053</b>	<b>1 314 009</b>		<b>106 240 000</b>	<b>107 290 000</b>		<b>101 676 586</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>934</b>	<b>52 904</b>	<b>216 197 913</b>	<b>647 605</b>	<b>216 845 518</b>	<b>1 983 092</b>	<b>327 408</b>	<b>216 330 000</b>	<b>218 890 000</b>		<b>215 902 592</b>

\*valeur vénale retenue 2021 : le total correspond au prix de vente en bloc de 207.2 M€ (hors Melun) auquel il a été ajouté l'immeuble de Lille Hellemmes à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2021

## Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	-
Région Parisienne	52,91%
Province	47,09%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



## Gestion immobilière

La gestion locative est toujours en rythme de croisière et la cession du patrimoine a débuté avec la propriété située à Melun.

Le taux d'occupation financier est en légère hausse : il est passé de 92,46 % en 2020 à 92,66 % en 2021. D'un niveau de 91,60 % au dernier trimestre 2020, il est passé au premier trimestre 2021 à 91,13 %, avant de connaître une hausse régulière à 92,37 % au deuxième trimestre, 93,02 % au troisième trimestre, pour atterrir à 94,11 % au dernier trimestre.

Au 31 décembre 2021, sur les 934 appartements détenus, la SCPI a enregistré 231 départs et 226 relocations au cours de l'exercice. Le taux de relocation est de 24,20 % à comparer à un taux de 20,77 % en 2020.

Ce taux moyen est dépassé à Voisins-le-Bretonneux (10 relocations sur 26 appartements), à Nantes (14 relocations sur 38 appartements), à Toulouse (17 relocations sur 47 appartements), à Antibes (18 relocations sur 50 appartements), à Joinville-le-Pont (10 relocations sur 28 appartements), à Montpellier (6 relocations sur 17 appartements), à Lyon (7 relocations sur 20 appartements), à Ville-la-Grand (7 relocations sur 22 appartements), à Colombes (11 relocations sur 38 appartements), à Montpellier (7 relocations sur 25 appartements), à Vélizy-Villacoublay (17 relocations sur 62 appartements), à Montpellier (12 relocations sur 44 appartements), à Marseille (10 relocations sur 37 appartements), à Decines-Charpieu (7 relocations sur 26 appartements) et à Massy (10 relocations sur 39 appartements).

53 appartements (4.357,25 m<sup>2</sup>) étaient vacants au 31 décembre 2021 : 5 à Bruges, 4 à Chatillon, Antibes, Vélizy-Villacoublay, Colombes, 3 à Chatenay-Malabry, Voisins-le-Bretonneux, Bayonne, Hellemmes, 2 à Loos-lez-Lille, Marseille, Montpellier, Strasbourg, Toulouse, Issy-les-Moulineaux et 1 à Asnières, Massy, Issy-les-Moulineaux, Montpellier, Toulouse, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux et Ville-la-Grand avec une durée moyenne de vacance de 65 jours. Les loyers en relocation sont en baisse de - 0,65 % par rapport aux loyers de sortie, soit 14,63 €/m<sup>2</sup> pour les loyers entrants et 14,73 €/m<sup>2</sup> pour les loyers sortants.

La société de gestion a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 8.719.141,74 €, sont légèrement en hausse (0,69 %) par rapport à 2020 (8.659.734,44 €) avec l'entrée en exploitation de la propriété située à Hellemmes.

### Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 9,32 % et s'élèvent à 1.728.807,99 € en 2021 (1.581.401,02 € en 2020).

Ceci résulte à la fois de :

- L'augmentation des impôts et taxes pour 885.721,35 € dont 143 255,34 € récupérés auprès des locataires (contre 867.897,00 € en 2020 dont 148 992,52 € récupérés).
- La hausse des travaux d'entretien des immeubles, qui s'élèvent à 306.550,86 € (169.240,00 € en 2020) du fait d'une rénovation de façade à Ville-la-Grand et de rénovations d'appartements (1 à Massy et 2 à Bayonne).

### Provisions pour gros entretien

Comme en 2020, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier et de la possibilité de mettre en jeu la garantie décennale si des travaux d'une ampleur significative devaient concerner un immeuble, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

**Le résultat de l'activité immobilière** s'élève à 6.990.333,75 € contre 7.078.333,42 € en 2020, légèrement en baisse de - 1,24 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 107.060,16 € et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

### Charges d'exploitation

#### - Provisions pour créances douteuses

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

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

La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou SMS, suivi d'une mise en demeure en recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

Pour l'exercice 2021, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 218.872,23 € (139.297,22 € en 2020),
- des passages en pertes de créances pour 10.290,35 € (14.161,25 € en 2020).

Après reprise de provision pour récupération de créances de 106.645,84 €, le coût net des impayés s'établit à 122.516,74 € équivalent à 1,43 % des loyers (56.108,16 € en 2020 soit 0,65 % des loyers). Cette augmentation est principalement due à 6 dossiers contentieux sur différentes propriétés (Asnières-sur-Seine, Bayonne, Ville-la-Grand Le Tiffany, Joinville-le-Pont, Issy-les-Moulineaux et Ville-la-Grand Horizon) dont 2 expulsions sont en cours. Le stock de provisions pour créances douteuses fin 2021 est de 599.178,05 € (486.951,66 € en 2020).

#### - Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses augmentent de 10,67 %, passant de 1.327.751,05 € en 2020 à 1.469.366,39 € en 2021. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (1.028.334,90 €), les frais de relocation et état des lieux (161.633,81 €), des honoraires divers liés aux différents diagnostics pour la vente du patrimoine (113.508,21 €), les honoraires des commissaires aux comptes (14.833,80 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (29.817,77 €), les frais de contentieux (89.853,97 €), des frais bancaires (10.498,88 €) et des cotisations diverses (4.762,89 €).

La perte d'exploitation résultante (- 1.581.178,46 €) augmente de 15,44 % par rapport à 2020 (-1.369.640,37 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation.

## Résultat net 2021

Le résultat de votre SCPI s'établit à 5.416.246,40 € au 31/12/2021 contre 5.708.351,13 € en 2020, soit une diminution de - 5,12 %, s'expliquant donc principalement par les hausses des travaux, du coût du contentieux et des honoraires divers.

## Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.416.246,40 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2.725.018,46 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 8.141.264,86 €

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :

• A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	5.419.458,00 €
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	2.721.806,86 €
	<hr/> 8.141.264,86 €

Des acomptes sur dividende pour un total de 33,00 € par part ont été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Ils correspondent au montant définitif du dividende proposé à l'assemblée générale et à une baisse de 5,98 % par rapport à 2020.

## Perspectives 2022

### Liquidation de la SCPI

La SCPI arrivant à terme le 28 mai 2022, IMMOVALOR GESTION proposera à l'Assemblée Générale de ne pas proroger sa durée et de constater sa dissolution suivie de sa mise en liquidation. La SCPI sera dans sa dernière phase de gestion locative courante ; les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

Dans ce contexte, la bonne tenue des loyers reste l'objectif principal poursuivi par la gérance.

Elle constatera qu'IMMOVALOR GESTION sera le liquidateur à compter du 28 mai 2022 pour la durée de la liquidation et l'Assemblée Générale décidera de ne pas adjoindre un coliquidateur.

Le liquidateur disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le liquidateur continuera les affaires en cours et pourra en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation ; il aura tous pouvoirs pour verser des acomptes sur les produits des ventes. IMMOVALOR GESTION poursuivra sa stratégie de cession en bloc des actifs au profit de Powerhouse Habitat ayant respecté l'engagement de location de neuf ans (à l'exclusion pour la vente en bloc des lots « Lille Hellemmes » sis 73 rue Roger Salengro). Le produit des cessions, n'ayant pas vocation à être réinvesti, sera versé aux associés sous forme d'acomptes sur remboursement de capitaux périodiques.

En conséquence, IMMOVALOR GESTION propose à l'Assemblée Générale de déléguer au liquidateur jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le pouvoir de procéder, en une ou plusieurs fois, à une réduction de capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant qui devra être au minimum de 50 euros.

- Chaque réduction de capital donnera lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part, actuellement fixée à 1.250 €, et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts de la société :

- Pour la gestion du patrimoine immobilier et la gestion de la société civile, il percevra une rémunération de 10% HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

- Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra
  - 1% HT du produit de la vente en bloc au profit de la société Powerhouse Habitat au lieu des 2 % HT prévus dans les statuts ;
  - 2% HT du produit des autres ventes.
- Pour la cession des parts sociales, 5% HT du prix d'exécution. En cas de cession directe entre l'acquéreur et le vendeur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession un forfait de 80 euros HT est prélevé.

De plus, l'Assemblée générale sera amenée à se prononcer sur :

- le maintien du Commissaire aux comptes, la société SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE, pour la durée de son mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
- le maintien de l'expert immobilier, la société BPCE Expertise Immobilière jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.
- à l'issue du renouvellement du mandat des membres du conseil de surveillance par la prochaine Assemblée Générale, le maintien du mandat de ces derniers jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la société.

### Gestion courante de la SCPI et suivi des ventes du patrimoine

Pendant la période de liquidation, la gestion du parc immobilier sera assurée avec l'objectif de maintenir le bon taux d'occupation et de maîtriser les loyers de relocation. Tout en continuant à privilégier la rapidité de relocation, votre société restera également vigilante quant à la progression des charges et des impayés. Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continueront à être appliqués.

En parallèle, l'activité principale en 2022 sera le suivi de la vente en bloc du patrimoine à la société Powerhouse Habitat avec le versement d'un premier acompte sur réduction de capital.

Le 31 janvier 2022 a été signé l'acte de vente par DOMIVALOR 4 relatifs aux 19 appartements et leurs parkings situés dans la résidence située à BOULOGNE BILLANCOURT pour un montant de 9.146.218€.

## 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 » :

	2021		2020	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	217 152 508	1 322,28	217 236 127	1 322,79
Valeur nette des autres actifs	377 253	2,30	362 366	2,21
Valeur comptable	217 529 761	1 324,58	217 598 493	1 324,99
Valeur vénale hors droits hors taxes	215 902 592	1 314,67	216 330 000	1 317,27
Valeur nette des autres actifs	377 253	2,30	362 366	2,21
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	216 279 845	1 316,96	216 692 366	1 319,48
Droits 6,90 %	14 897 279	90,71	14 926 770	90,89
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	31 524 153	191,96	31 584 428	192,32
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	262 701 277	1 599,63	263 203 564	1 602,69

<sup>(1)</sup> La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2021.

**Au 31 décembre 2021, la valeur vénale retenue est le prix de vente convenu après de Powerhouse Habitat à l'exclusion de l'immeuble de Lille Hellemmes pour lequel la valeur d'expertise au 31 décembre 2021 a été retenue et hors Melun.**

<sup>(3)</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 2021.

### 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 », celui-ci 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.

## 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 réelle 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 2022 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
99,83%	1 316,96	1 314,67

## 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 loué 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 du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

## Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2017	150	0,09	61	NS	15.267
2018	256	0,16	155	NS	13.003
2019	764	0,46	263	NS	76.817
2020	1.167	0,71	37	NS	51.318
2021	545	0,33	124	NS	30.197

En 2021, 321 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2021, il restait 204 parts à vendre sur le marché secondaire.

## Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Valeur de réalisation au 1er janvier (en euros)	1 274,89	1 276,60	1 276,96	1 284,70	1 309,87	1 319,48	1 316,96
Dividende versé au titre de l'année (en euros)	34,80	33,90	33,90	45,30	35,10	33,00	
Dividende sur prix d'acquisition initial (en %) <sup>(1)</sup>	2,32	2,26	2,26	3,02	2,34	2,20	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,02	4,14	1,50	1,44	16,93	16,59	

<sup>(1)</sup> Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription initial de 1.500 €.

## Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>Fonds collectés</b>	205 282 500		205 282 500
Prime d'émission	41 001 600		41 001 600
+ Cessions d'immeubles (+ ou - value)		-65 521	-65 521
+ Divers (report à nouveau après distribution)	2 781 000	-55 981	2 725 018
- Commission de souscription	-29 407 245		-29 407 245
- Achats / ventes d'immeubles	-216 586 913	389 000	-216 197 913
- Travaux immobilisés	-642 698	-4 906	-647 605
- Frais d'acquisition	-1 983 313		-1 983 313
- Remboursement capital			
- Divers (publicité légale)	-20 067		-20 067
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>424 863</b>	<b>262 591</b>	<b>687 455</b>

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	50,18	100,00%	50,65	100,00%	51,58	98,53%	51,82	98,28%	52,22	98,35%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers					0,77	1,47%	0,91	1,72%	0,87	1,65%
<b>TOTAL revenus</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>53,09</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	6,02	12,00%	3,76	7,42%	6,19	11,82%	3,81	7,23%	3,87	7,28%
Autres frais de gestion	1,51	3,01%	4,33	8,54%	1,58	3,02%	4,27	8,10%	5,08	9,57%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,44	4,85%	1,36	2,68%	0,76	1,45%	1,03	1,95%	1,87	3,52%
Charges locatives non récupérées	8,31	16,55%	7,14	14,10%	10,37	19,81%	8,60	16,31%	8,66	16,31%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>18,27</b>	<b>36,41%</b>	<b>16,58</b>	<b>32,74%</b>	<b>18,90</b>	<b>36,09%</b>	<b>17,71</b>	<b>33,59%</b>	<b>19,47</b>	<b>36,68%</b>
Charges exceptionnelles					0,01	0,02%		0,01%		
Produits exceptionnels					27,63	52,78%			0,04	0,08%
Charges financières										
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres	0,64	1,28%	0,23	0,45%	0,29	0,55%	0,26	0,48%	0,68	1,29%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,64</b>	<b>1,28%</b>	<b>0,23</b>	<b>0,45%</b>	<b>-27,33</b>	<b>-52,20%</b>	<b>0,26</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,64</b>	<b>1,21%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>18,92</b>	<b>37,70%</b>	<b>16,81</b>	<b>33,20%</b>	<b>(8,43)</b>	<b>-16,11%</b>	<b>17,97</b>	<b>34,08%</b>	<b>20,11</b>	<b>37,88%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>31,27</b>	<b>62,30%</b>	<b>33,84</b>	<b>66,80%</b>	<b>60,79</b>	<b>116,11%</b>	<b>34,76</b>	<b>65,92%</b>	<b>32,98</b>	<b>62,12%</b>
Variation report à nouveau	-2,63	-5,25%	-0,06	-0,13%	15,49	29,59%	-0,34	-0,65%	-0,02	-0,04%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	33,90	67,55%	33,90	66,93%	45,30	86,53%	35,10	66,56%	33,00	62,15%

<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 personnelle 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

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 2021 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 (risque de contrepartie) 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.

## Information sur la finance durable

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E\* et/ou S\* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

\*E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

**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.

*Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle. Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».*

### II – Analyse de la variation des capitaux propres.

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

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 par 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 2021 (en €)

	2021		2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	216 845 517,59	215 902 592,00	217 229 611,32	216 330 000,00
• Immobilisations en cours	306 990,54	306 990,54	6 516,00	6 516,00
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>217 152 508,13</b>	<b>216 209 582,54</b>	<b>217 236 127,32</b>	<b>216 336 516,00</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	778 829,26	778 829,26	618 427,93	618 427,93
• Autres créances	626 329,04	626 329,04	110 176,07	110 176,07
• Provisions pour dépréciation des créances	-599 178,05	-599 178,05	-486 951,66	-486 951,66
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	2 708 315,68	2 708 315,68	2 714 579,61	2 714 579,61
<b>TOTAL</b>	<b>3 578 321,25</b>	<b>3 578 321,25</b>	<b>3 020 257,27</b>	<b>3 020 257,27</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-746 212,48	-746 212,48	-718 141,95	-718 141,95
• Dettes d'exploitation	-496 750,59	-496 750,59	-181 900,03	-181 900,03
• Dettes diverses	-1 980 570,47	-1 980 570,47	-1 757 849,27	-1 757 849,27
<b>TOTAL</b>	<b>-3 223 533,54</b>	<b>-3 223 533,54</b>	<b>-2 657 891,25</b>	<b>-2 657 891,25</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges constatées d'avance	22 465,00	22 465,00		
• Produits constatés d'avance				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
<b>TOTAL</b>	<b>22 465,00</b>	<b>22 465,00</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>217 529 760,84</b>		<b>217 598 493,34</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>216 586 835,25</b>		<b>216 698 882,02</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 (en €)

Capitaux propres comptables Evolution 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>			-65 520,90	-65 520,90
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	2 780 999,93	-55 981,47		2 725 018,46
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	5 708 351,13	-5 708 351,13	5 416 246,40	5 416 246,40
Acomptes sur distribution	-5 764 332,60	5 764 332,60	-5 419 458,00	-5 419 458,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>217 598 493,34</b>		<b>-68 732,50</b>	<b>217 529 760,84</b>

## Engagements hors bilan

La SCPI est engagée pour la vente en bloc de son patrimoine à hauteur de 207.172.592€ (ensemble du patrimoine hors Lille Hellemmes et vente déjà réalisée).

# Compte de résultat

Au 31 décembre 2021 (en €)

	2021	2020
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	8 575 886,40	8 510 741,62
. Charges facturées	143 255,34	148 992,82
. Produits annexes		
. Reprise de provisions		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>8 719 141,74</b>	<b>8 659 734,44</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits	143 255,34	148 992,82
. Impôts et taxes non récupérés	742 466,01	718 904,18
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	306 550,86	169 240,00
. Travaux de gros entretiens		
. Dotation aux provisions pour gros entretien		
. Autres charges immobilières	536 535,78	544 264,02
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>1 728 807,99</b>	<b>1 581 401,02</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>6 990 333,75</b>	<b>7 078 333,42</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	414,32	57,59
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	106 645,84	97 350,31
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>107 060,16</b>	<b>97 407,90</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Commissions de la société de gestion	634 850,33	626 064,74
. Diverses charges d'exploitation	644 972,35	589 633,56
. Dotation provisions pour créances douteuses	218 872,23	139 297,22
. Pertes sur créances irrécouvrables	10 290,35	14 161,25
. Autres charges	179 253,36	97 891,50
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>1 688 238,62</b>	<b>1 467 048,27</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 581 178,46</b>	<b>-1 369 640,37</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>		
. Produits exceptionnels	7 091,11	150,00
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>7 091,11</b>	<b>150,00</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles		491,92
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>		<b>491,92</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>7 091,11</b>	<b>-341,92</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>5 416 246,40</b>	<b>5 708 351,13</b>



Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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 2021.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

#### Placements immobiliers

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leurs 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 des 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

Le 31 janvier 2022 a été signé l'acte de vente par DOMIVALOR 4 relatifs aux 19 appartements et leurs parkings situés dans la résidence située à BOULOGNE BILLANCOURT pour un montant de 9.146.218€.

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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2021		2020	
<b>Valeur nette comptable</b>		217 152 508,13		217 236 127,32
Coût historique	216 845 517,59		217 229 611,32	
Construction en cours	306 990,54		6 516,00	
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		215 902 592,00		216 330 000,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2020	acquisitions	cessions	31/12/2021
Constructions	216 586 913,08		389 000,00	216 197 913,08
Aménagements	642 698,24	4 906,27		647 604,51
Constructions en cours	6 516,00	300 474,54		306 990,54
<b>TOTAUX</b>	<b>217 236 127,32</b>	<b>305 380,81</b>	<b>389 000,00</b>	<b>217 152 508,13</b>
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2021		2020	
<b>Immobilisations financières</b>		64 025,32		64 025,32
Fonds de Roulement Syndics	64 025,32		64 025,32	
Créances	2021		2020	
<b>Créances locataires</b>				
Locataires		778 829,26		618 427,93
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-599 178,05		-486 951,66
<b>Autres créances</b>		626 329,04		110 176,07
Comptes de gérants extérieurs	555 144,41		110 513,26	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Débiteurs et créditeurs divers			-337,19	
Fournisseurs avoirs à recevoir	71 184,63			
Créances sur cessions d'immobilisations				
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2020	dotations 2021	reprise 2021	31/12/2021
Créances locatives	486 951,66	218 872,23	106 645,84	599 178,05
<b>TOTAUX</b>	<b>486 951,66</b>	<b>218 872,23</b>	<b>106 645,84</b>	<b>599 178,05</b>
Valeurs de Placements et disponibilités	2021		2020	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		2 708 315,68		2 714 579,61
Dettes	2021		2020	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		746 212,48		718 141,95
<b>Dettes d'exploitation</b>		496 750,59		181 900,03
. Fournisseurs à payer	48 225,45		7 641,72	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	79 628,60		79 628,60	
. Fournisseurs factures non parvenues	1 085 729,47		1 097 244,66	
. Comptes de syndic et provisions locataires	-991 508,15		-1 108 605,80	
. Débiteurs et créditeurs divers	337,19			
. Comptes de sinistres à régulariser	274 338,03		105 990,85	
<b>Dettes diverses</b>		1 980 570,47		1 757 849,27
. Associés capital à rembourser				
. Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	1 625 837,00		1 478 034,00	
. Dividendes à régulariser	354 733,47		279 815,27	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2021		2020	
Charges constatées d'avance	22 465,00			
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2021		2020	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	216 845 517,59	215 902 592,00	217 229 611,32	216 330 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>216 845 517,59</b>	<b>215 902 592,00</b>	<b>217 229 611,32</b>	<b>216 330 000,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				
• Habitations	306 990,54	306 990,54	6 516,00	6 516,00
<b>TOTAL</b>	<b>306 990,54</b>	<b>306 990,54</b>	<b>6 516,00</b>	<b>6 516,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>217 152 508,13</b>	<b>216 209 582,54</b>	<b>217 236 127,32</b>	<b>216 336 516,00</b>

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

Variation des Capitaux propres	2021		2020	
<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 values sur cessions d'immeubles</b>		-65 520,90		
<b>Acompte sur distribution boni liquidation et capital</b>				
<b>Report à nouveau</b>		2 725 018,46		2 780 999,93
Résultat de l'exercice		5 416 246,40		5 708 351,13
Acompte sur dividendes		-5 419 458,00		-5 764 332,60
	<b>Total</b>	<b>217 529 760,84</b>	<b>Total</b>	<b>217 598 493,34</b>

# Annexe

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2021		2020	
Loyers		8 575 886,40		8 510 741,62
<b>Produits ayant leur contrepartie en charges</b>		143 255,34		148 992,82
• Refacturation taxes ordures ménagères	143 255,34		148 992,82	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>8 719 141,74</b>	<b>TOTAL</b>	<b>8 659 734,44</b>
Charges immobilières	2021		2020	
Impôts et taxes non récupérables		742 466,01		718 904,18
Impôts et charges refacturés aux locataires		143 255,34		148 992,82
Travaux entretien des immeubles		306 550,86		169 240,00
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		29 543,46		26 151,95
Charges non récupérables du patrimoine locatif		485 277,12		499 956,07
Honoraires d'expertises		21 715,20		18 156,00
	<b>TOTAL</b>	<b>1 728 807,99</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 581 401,02</b>
Produits d'exploitation de la Société	2021		2020	
Ajustement des comptes		414,32		57,59
Reprise des provisions pour créances douteuses		106 645,84		97 350,31
	<b>TOTAL</b>	<b>107 060,16</b>	<b>TOTAL</b>	<b>97 407,90</b>
Charges d'exploitation de la Société	2021		2020	
- Rémunération de la Société de Gestion		634 850,33		626 064,74
- Rémunération des gérants extérieurs		393 484,57		394 444,57
- Frais contentieux		89 853,97		53 207,64
- Honoraires de location + état des lieux		161 633,81		141 981,35
- Provisions pour créances douteuses		218 872,23		139 297,22
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>189 543,71</b>		<b>112 052,75</b>
- Honoraires divers	113 508,21		44 200,00	
- Honoraires des commissaires aux comptes	14 833,80		17 401,20	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	29 817,77		31 496,89	
- Cotisations diverses	4 762,89		4 545,47	
- Frais bancaires	10 498,88		101,20	
- Pertes sur créances irrécouvrables	10 290,35		14 161,25	
- Ajustement des comptes	5 831,81		146,74	
	<b>TOTAL</b>	<b>1 688 238,62</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 467 048,27</b>
Produits financiers	2021		2020	
Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Charges financières	2021		2020	
Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Produits exceptionnels	2021		2020	
Produits exceptionnels		7 091,11		150,00
	<b>TOTAL</b>	<b>7 091,11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>150,00</b>
Charges exceptionnelles	2021		2020	
Charges exceptionnelles				491,92
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	<b>491,92</b>

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2021
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	634 850,33
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cession (imputées en réserves de + ou - value)	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'aligement 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 2021 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2021 (€)	Primes variables perçues en 2021 (au titre de 2020) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	43,4	3 325 073	420 786
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(2)</sup>	9,8	1 237 176	253 978

<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.

## Rapport d'activité de l'exercice 2021

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexe au 31 décembre 2021. Elle a mis à notre disposition tous les documents nous permettant d'effectuer les vérifications ou contrôles que nous avons jugés opportuns.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur ce document.

Le 28 septembre 2021, la SCPI a débuté la vente de son patrimoine avec la cession d'une première propriété située à Melun. La SCPI poursuivra sa stratégie de cession en bloc des actifs au profit de Powerhouse Habitat en respectant l'engagement de location de neuf ans (à l'exclusion pour la vente en bloc des lots « Lille Hellemmes » sis 73 rue Roger Salengro).

Le prix convenu des ventes en bloc au profit de Powerhouse Habitat est de 207,5 M€ net vendeur, prix qui était très proche de la valeur d'expertise de la SCPI en date du 31 décembre 2020 à savoir 208,03 M€ et légèrement inférieur (-1,42 %) à la valeur d'expertise du 31 décembre 2021 qui s'établit à 210,49 M€ (à périmètre constant, en réintégrant la vente des lots à Melun).

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine (218.890.000 €) par l'expert immobilier indépendant au 31 décembre traduit une hausse de la valeur d'expertise du patrimoine à périmètre constant de 1,34 %. La valeur vénale retenue par la société de gestion est de 215.902.592 €. Celle-ci correspond au prix de vente en bloc des actifs (hors la propriété de Melun) auquel il a été ajouté l'évaluation de l'immeuble de Lille Hellemmes à sa valeur d'expertise.

Nous observons un tassement du résultat net, avec une légère hausse des produits locatifs et une augmentation des travaux et du coût du contentieux.

Au cours de ses travaux de l'année, votre Conseil est resté attentif au taux de rotation du patrimoine. Il a examiné les actions menées pour l'entretien du patrimoine et le recouvrement des créances douteuses. Nous observons à ce titre un accroissement du coût net des impayés (représente 1,43% des loyers) contre 0,65 % en 2020.

Votre conseil s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2021, les 12 avril et 25 novembre afin de suivre l'activité de la SCPI. Les résultats sont satisfaisants.

Le résultat obtenu permet la distribution d'un revenu annuel brut de 33,00 € par part, contre 35,10 € à l'exercice précédent avec prélèvement sur le report à nouveau qui sera minoré à 2.721.806,86 € (soit 16,57 € par part).

Pour les associés, la valeur du patrimoine dépasse le prix d'acquisition (hors commission de souscription), la valeur de réalisation au 31 décembre 2021 étant de 1.316,96 €.

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 2021. Les conventions conclues au cours des exercices antérieurs se sont poursuivies en 2021.

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

Fait à Paris La Défense, le 16 mars 2022  
Le Président du Conseil de Surveillance  
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 2021, 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 2021 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 et des prix convenus entre les parties dans le cadre d'une vente en bloc pour les actifs immobiliers sous promesses de vente.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant et vérifier la concordance avec les prix de cession figurant dans l'offre ferme signée et les promesses de ventes attachées.

## **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 18 mars 2022  
Le commissaire aux comptes,  
Société Fiduciaire Paul Brunier - Audit & Comptabilité  
Représentée par  
Pascal Cossé

# Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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.

## 1. 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.

## 2. Conventions déjà approuvées par 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 2021 s'élève à 1 028 334,90 € TTC, dont 393 484,57 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 634 850,33 € pour la société de gestion.

Paris, le 18 mars 2022  
Le commissaire aux comptes,  
Société Fiduciaire Paul Brunier – Audit & Comptabilité  
Représentée par  
Pascal Cossé

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale mixte

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des rapports présentés par la société de gestion et le conseil de surveillance, ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par un bénéfice de 5.416.246,40 €.

### Deuxième résolution

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

### Troisième résolution

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

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de	5.416.246,40 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	2.725.018,46 €
Donne un résultat distribuable de	<u>8.141.264,86 €</u>
Qui sera affecté comme suit :	
A titre de dividendes (correspondant aux acomptes déjà versés) à concurrence de	5.419.458,00 €
Au titre du report à nouveau à concurrence de	2.721.806,86 €
	<u>8.141.264,86 €</u>

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.324,58 € par part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.316,96 € par part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2021, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.599,63 € par part.

### Septième résolution

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

Conformément aux dispositions statutaires, le mandat des membres du conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

La liste des candidats est la suivante :

Allianz Vie, Jean Pierre Barbelin, Hervé Bargain, Marie Dominique Blanc Bert, Christian Bouthié, Frédéric Brindeau, Jean Yves David, Marcel Dehoux, Jean Michel Dray, Marie Jose Duteurtre, Alain Gondelmann, Helene Karsenty, Patrick Kontz, Pascal Leroux, Georges Pupier, Henri Petteni, Marie-Madeleine Toinet, Didier Vanhamme, Patrick Wasse.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat de BPCE Expertise Immobilière arrive à échéance, décide de le renouveler, en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### Neuvième 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.

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale mixte

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, décide de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire du 28 mai 2022 et constate que la dissolution de la société aura lieu le 28 mai 2022. Elle constate que la société IMMOVALOR GESTION est le liquidateur à compter du 28 mai 2022 pour la durée de la liquidation et décide de ne pas adjoindre un coliquidateur.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci. Le liquidateur continuera les affaires en cours et pourra en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation ; il a tous pouvoirs pour verser des acomptes sur les produits des ventes.

En contrepartie de sa mission, le liquidateur percevra une rémunération dans les conditions définies à l'article 18 des statuts de la société :

- Pour la gestion du patrimoine immobilier et la gestion de la société civile, il percevra une rémunération de 10% HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
- Pour la cession d'actifs immobiliers, il percevra :
  - 1% HT du produit de la vente en bloc au profit de la société Powerhouse Habitat au lieu des 2 % HT prévus dans les statuts ;
  - 2% HT du produit des autres ventes.
- Pour la cession des parts sociales, 5% HT du prix d'exécution.
- En cas de cession directe entre l'acquéreur et le vendeur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession un forfait de 80 euros HT est prélevé.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien du commissaire aux comptes, la société SOCIETE FIDUCIAIRE PAUL BRUNIER AUDIT ET COMPTABILITE, pour une durée de son mandat qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société et au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale confirme, dans le cadre de la liquidation, le maintien de l'expert immobilier, la société BPCE Expertise Immobilière, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale décide, dans le cadre de la liquidation, de maintenir le mandat des membres du Conseil de Surveillance qui prendra fin à l'achèvement de la liquidation de la société.

### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du rapport présenté par la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- De déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 50 euros, et
- De donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
  - Fixer le montant de chaque réduction de capital,
  - Procéder au versement des fonds au profit des Associés,
  - Accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
  - Modifier corrélativement les statuts de la SCPI.

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale adopte l'utilisation du vote électronique lors des prochaines assemblées générales aux fins de faciliter la digitalisation des modalités de vote.

### Seizième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du projet de modification de dénomination sociale de la société de gestion IMMOVALOR GESTION en Allianz Immovalor.

### Dix-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](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 :

$$PA + \sum R (1+TRI) - PV (1+TRI)^t = 0$$

## Valeurs du patrimoine de la SCPI

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



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



**immovalor** ■ ■  
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

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

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

Tél. : 01 85 63 65 55

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

**Allianz** 