



Domivalor 4

SCPI Scellier



SCPI à capital fixe fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
La note d'information de la SCPI a reçu le visa
n° 10-23 délivré le 24-08-2010 par l'AMF.

Chiffres clés au 30/06/2017

Capital

Capital social effectif : 205 282 500 €
Nombre de parts : 164 226
Nombre d'associés : 4 768
Échéance statutaire : 28/05/2022

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2016 : 34,80 €
1^{er} trimestre 2017 : 2,90 €
2^{ème} trimestre 2017 : 2,90 €*

Après prélèvements

Total 2016 : 34,80 €
1^{er} trimestre 2017 : 2,90 €
2^{ème} trimestre 2017 : 2,90 €*

*Acompte payé le 11/08/2017.

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 96,07%**

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2017 : 95,99 %**

Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 septembre 2017)

Madame, Monsieur,

La santé de l'économie française est restée faible au premier trimestre 2017. Le marché résidentiel a connu un bon rythme de croissance pour cette même période, le nombre total de ventes de logements anciens en Ile-de-France a augmenté de 38 % par rapport à celui du premier trimestre 2016 s'établissant à 9,4 % sur un an glissant pour la France entière.

Ces progressions sont marquées par une légère augmentation de l'investissement locatif dans l'ancien qui confirme l'attrait des investisseurs sur cette classe d'actifs.

Pendant la même période, le prix des logements anciens a augmenté de près de 3,8 % en Ile-de-France et de 2,6 % en province.

Le dynamisme de ce marché se caractérise également par une baisse des délais moyens de ventes.

Néanmoins, il demeure de fortes disparités en termes de nombre de transactions, prix et délais de ventes en fonction des capitales régionales ; les prix ont ainsi reculé dans l'ancien à Rouen, Le Havre, Limoges, Saint-Etienne et Villeurbanne.

S'agissant de l'immobilier résidentiel neuf, la production augmente sur tout le territoire en particulier en Ile-de-France, Rhône-Alpes-Auvergne, Nouvelle-Aquitaine. Le nombre de réservations au premier trimestre 2017 est en augmentation de 8 % par rapport à 2016.

A fin mars 2017, le nombre de réservations sur une année glissante atteignait 128.650 logements. Le marché du neuf continue à bénéficier d'un environnement favorable avec un taux moyen du prix du crédit de l'ordre de 1,63 %.

Cet environnement a également favorisé une tendance haussière du prix du neuf, la moyenne nationale du prix des appartements est de l'ordre de 4.000 €/m². Ce chiffre devant être apprécié comme pour l'immobilier ancien en fonction de fortes disparités nationales.

Sur le début de l'année 2017, on constate une légère baisse du marché locatif privé qui s'est également accompagnée d'une tendance à la baisse des relocations et des locations nouvelles.

Le niveau des loyers moyen national effectué par Clameur s'établit à 12 €/m² mensuel. Le même phénomène de baisse est constaté à Paris où le loyer mensuel atteint 25 €/m².

Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 19 juin 2017 sur deuxième convocation: l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du deuxième trimestre 2017 (96,07 %) est en progression par rapport au trimestre précédent (95,91%). L'activité de relocation a été soutenue avec 58 relocations sur le trimestre à des niveaux de loyers en très légère progression, après plusieurs trimestre baisse. 25 lots sont vacants en fin de trimestre pour une surface de 1.490 m².

Pour l'immeuble inachevé de Lille Hellemmes, la procédure n'a pas encore abouti malgré les efforts réalisés. En fin d'année, l'expert judiciaire avait mis fin à sa mission. Un nouvel expert a été missionné courant juin 2017 et les contacts avec l'entreprise générale et la Banque se poursuivent pour aboutir au démarrage des travaux en vue de l'achèvement de la construction.

Domivalor 4

SCPI Scellier



Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 2.056.038,73 € (1^{ER} TRIMESTRE 2017 : 2.049.824,56 €)

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017

Ville	Adresse	Nb d'appart.	Surfaces	Nb d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nb d'appart. vacants	Surfaces vacantes
MELUN	2, impasse du Filoir	2	125 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
BOULOGNE	25, allée R. Doisneau	19	1 141 m ²	3	140 m ²	-	0 m ²
MARSEILLE	1, rue D'Hoziar / 36 rue Fauchier	14	878 m ²	1	116 m ²	1	80 m ²
CHATILLON	12, allée Edgard Brandt / 20 rue Voltaire	29	1 845 m ²	3	175 m ²	-	0 m ²
ASNIERES	6, allée Berlin Spandau	17	975 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
CHATENAY MALABRY	28/34, av. de la Division Leclerc	18	1 011 m ²	1	55 m ²	1	63 m ²
VOISINS LE BRETONNEUX	4, allée Edouard Gignac	26	1 369 m ²	-	0 m ²	3	160 m ²
MASSY	12, rue Marco Polo	39	2 054 m ²	3	135 m ²	-	0 m ²
LOOS-LEZ-LILLE	535, rue Clémenceau	24	1 424 m ²	3	182 m ²	2	100 m ²
ISSY LES MOULINEAUX	22/24, allée du Puits	29	1 679 m ²	4	239 m ²	-	0 m ²
MONTPELLIER	93, av. du Pont Juvenal	44	2 310 m ²	4	199 m ²	2	123 m ²
BAYONNE	30, allée du Dr Robert Lafon	40	2 521 m ²	4	219 m ²	2	129 m ²
TOULOUSE	9, rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	-	0 m ²	1	64 m ²
MARSEILLE	7, rue de la Crédençe	37	1 966 m ²	3	175 m ²	2	136 m ²
BORDEAUX BRUGES	52, avenue Perié	30	1 909 m ²	2	111 m ²	1	75 m ²
ANTIBES	40, 2ème Avenue	50	2 435 m ²	4	193 m ²	1	66 m ²
DECINES-CHARPIEU	55, rue Paul Bert	26	1 604 m ²	3	159 m ²	-	0 m ²
VILLE LA GRAND	41, rue des Tournelles	25	1 365 m ²	-	0 m ²	1	65 m ²
JOINVILLE LE PONT	31/33, boulevard du Maréchal Leclerc	28	1 656 m ²	1	44 m ²	2	116 m ²
MONTPELLIER	Avenue des Près d' Arènes	25	1 554 m ²	2	103 m ²	-	0 m ²
STRASBOURG	4, rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	-	0 m ²	2	129 m ²
ISSY LES MOULINEAUX	13/15, rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
VELIZY VILLACOUBLAY	37, avenue Louis Breguet	62	3 585 m ²	3	199 m ²	1	66 m ²
NANTES	2, rue Andrée Cheddid	38	1 961 m ²	3	143 m ²	1	61 m ²
COLOMBES	38, rue Félix Faure	38	1 939 m ²	2	130 m ²	2	58 m ²
LYON	145 et 149, rue Marius Berliet	20	807 m ²	2	90 m ²	-	0 m ²
TOULOUSE	9, rue Françoise Giroud	47	2 611 m ²	1	58 m ²	-	0 m ²
ISSY LES MOULINEAUX	Zac des Bords de Seine	30	1 809 m ²	1	42 m ²	-	0 m ²
VILLE LA GRAND	16/18, rue des voirons	22	1 315 m ²	1	46 m ²	-	0 m ²
MONTPELLIER	Chemin de Moularès	17	906 m ²	3	125 m ²	-	0 m ²
MARSEILLE	5, rue Victoria Marino	18	1 217 m ²	1	82 m ²	-	0 m ²
		875	49 966 m²	58	3 158 m²	25	1 490 m²

IMMEUBLE À LIVRER

Ville	Adresse	Nombres d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Dates de livraison prévues
LILLE HELLEMES	73, rue Roger Salengro	61 appartements + 53 parkings 8 parkings	9,48 0,10	Défaillance du promoteur Procédure en cours

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôt pratiquées ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION			Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur ⁽¹⁾	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat	Date de confrontation				Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
60	150	28/04/2017	0	-	-	60	150	0,04
30	150	31/05/2017	0	-	-	30	150	0,02
64	17	30/06/2017	0	-	-	64	17	0,04

⁽¹⁾ prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (6 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (*préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts*). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € HT, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.



Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 septembre 2017)

Glossaire

Associé

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

Cession

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

Commission de souscription

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

Marché secondaire

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

Parts en attente de cession

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

Prix d'exécution

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

Taux d'occupation financier (TOF)

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

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

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.

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 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).