

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 30/06/2018

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2017	Au 31/03 2018
Nombre d'associés	4786	4783
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 021,20 €	1 022,31 €
(TOF) du trimestre	96,58%	96,93%
(TOF) depuis le 01/01	96,30 %	96,93 %
Valeur de réalisation	1 276,95 €	1 276,96 €
Valeur IFI	1 276,95 €	1 276,96 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 241 193 €	2 080 104 €
Surface totale	49 966	49 966

Date de création :	17/06/2009
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription répartie sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	06/2022

Madame, Monsieur,

Les tendances observées en 2017 se confirment au premier trimestre 2018 : poursuite de la hausse des prix dans l'immobilier résidentiel avec de fortes distorsions régionales qui caractérise la présence pas d'un marché mais de plusieurs marchés résidentiels où l'on doit distinguer Paris, les métropoles régionales et les zones rurales.

S'agissant du résidentiel neuf, la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel est très positive pour le secteur. Néanmoins, le recentrage vers les zones tendues devrait avoir un effet baissier sur les valeurs de vente.

L'impact de l'IFI qui assujetti à l'impôt les seuls actifs immobiliers selon les mêmes règles d'assujettissement et du barème que l'ISF semble avoir des impacts limités en effet de nombreux épargnants hésitent à se tourner vers des placements financiers sans certitude d'obtenir un rendement satisfaisant.

Enfin Le gouvernement vient de déposer un projet de loi sur le logement qui vise en particulier à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces : en simplifiant les procédures et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire pour lutter contre les recours abusifs. L'objectif est de produire du logement de qualité et abordable, notamment sur les secteurs les plus tendus. Le projet de loi propose aussi une réforme structurelle du secteur du logement social.

Actualité de la SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 se réunira le 11 juin 2018 à 9h00. Vous recevrez en temps en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale.

Conformément à la réglementation des SCPI, nous vous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation progresse de 0,35 points d'un trimestre à l'autre et de 1,02 points depuis le premier trimestre 2017.

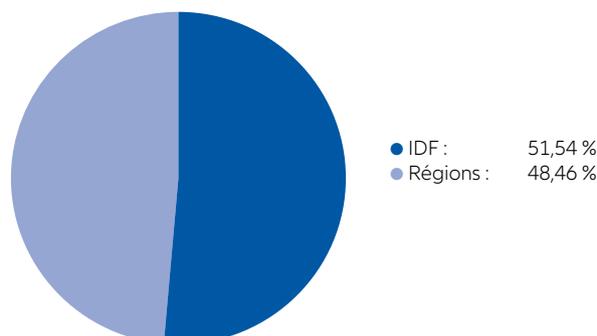
DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	849
Surface totale du patrimoine	49 966 m ²

TDVM 2017	Acompte du 1 ^{er} trimestre
2,26%	8,40 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 31/12/2017, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2018	7	900,00 €	999,00 €
28/02/2018	4	900,00 €	999,00 €
30/03/2018	114	921,00 €	1 022,31 €
1er trimestre 2018	125	-	-

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers exclusivement.

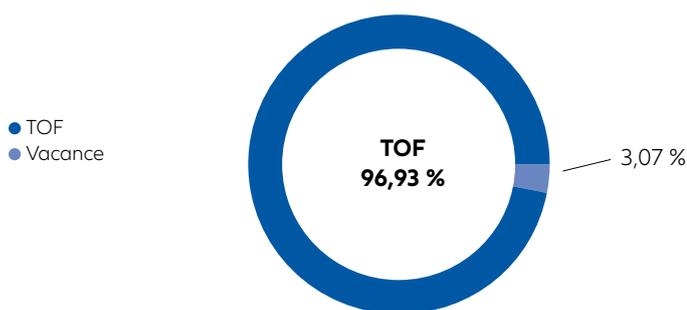
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte 2018	8,40 €	11/05/18
Total des acomptes 2017	33,90 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

 Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovvalor.fr

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



LILLE HELLEMES :

Le mandataire ad hoc et l'expert ont poursuivi leurs travaux au cours du trimestre, une convention de prise en charge de leurs frais par le CIC a été signée. Nous restons dans l'attente d'un accord sur la régularisation d'un cahier des charges techniques qui permettrait le démarrage des travaux.

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



56 relocations

3 154 m²



42 libérations

2 305 m²



Nombre total de locataires

849

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 2.080.104 € (AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 2.068.714 €)

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Melun	2, Impasse du Filoir	2	125	-	0	-	0
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	1 141	-	0	-	0
Marseille	1, Rue Hozier / 36, Rue Faucher	14	878	1	40	-	0
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	-	0	-	0
Asnieres	6, Rue Berlin Spandau	17	975	-	0	-	0
Chatenay-Malabry	28/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	1	73	-	0
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	2	78	-	0
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	5	289	1	58
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	2	131	1	66
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	2	86	-	0
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	3	196	2	97
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	3	161	3	169
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	2	127	2	127
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	1	61	1	41
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	1	109	-	0
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	7	377	2	60
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	2	115	-	0
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	1	63	1	63
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^l Leclerc	28	1 656	-	0	7	420
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	1	60	-	0
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	3	193	1	86
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	1	65	-	0
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	5	254	-	0
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	1	63	-	0
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	2	62	3	185
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	2	71	-	0
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	4	256	-	0
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	1	93	-	0
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	-	0	-	0
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	2	88	-	0
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	1	42	2	119
Total		875	49 966	56	3 154	26	1 490

IMMEUBLES À LIVRER

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition Acte en mains en M €	Date de livraison prévue
Lille Hellemmes - 73, Rue Roger Salengro	61 appartements + 53 parkings	9,48	Défaillance du promoteur, procédure en cours

MARCHÉ SECONDAIRE

La vente de parts sur le 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'impôts 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.

Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site www.immovalor.fr. L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat.

Le site internet mentionne 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.

CESSIONS DIRECTES

La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. 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 96 € TTC, 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. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

FISCALITÉ

Avantage fiscal du dispositif Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de DOMIVALOR 4 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2010. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septuiesies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

GLOSSAIRE*

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 des loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :

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.

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

TDVM :

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

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

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr

Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr ou par téléphone au 01 85 63 65 55

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Bulletin trimestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme

Coordination et réalisation : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés