

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

3^{EME} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 31/12/2018

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2018	Au 30/09 2018
Nombre d'associés	47 88	4 799
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 021,20 €	1 021,20 €
(TOF) du trimestre	96,74%	96,59%
(TOF) depuis le 01/01	96,83%	96,75%
Valeur de réalisation	1 276,95 €	1 276,95 €
Valeur IFI	1 276,95 €	1 276,95 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	4 154 976 €	6 226 093 €
Surface totale	49 966	49 966

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	853
Surface totale du patrimoine	49 966 m ²

TDVM 2017	Acompte du 3 ^{eme} trimestre
2,26%	8,40 €/part

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 :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

Selon les dernières données des Notaires de Paris-Ile-de-France, le marché immobilier de l'ancien évolue encore à un rythme soutenu dans la Région Ile de France, avec toutefois un ralentissement de l'activité et de la hausse des prix. Il est probable que l'année 2018 ne soit pas une année record en termes de volume de ventes.

Si le marché bénéficie encore de conditions d'acquisition favorables liées à des bonnes conditions de crédit avec des taux moyens de 1,43% en moyenne en septembre et des durées de prêts qui s'allongent, la solvabilité des acquéreurs est détériorée par la hausse des prix dans certains secteurs géographiques.

L'activité du marché de l'ancien s'est élevée, fin juillet 2018, à 950 000 ventes de logements sur une année glissante, d'après les évaluations faites sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP. Ce volume est supérieur de 2,5 % à celui observé à la même période en 2017.

L'an dernier, à la même période, la progression sur un an était de 12 %, soit d'un niveau très supérieur.

Fin juillet 2018, un appartement coûtait en moyenne 9 300 €/m² à Paris (+7.1 %), 4 640 €/m² en Petite Couronne (en hausse de +3,8 % en un an) et 2 980 €/m² en Grande Couronne (+0,9 % en un an). En régions, les variations de prix moyens des appartements et des maisons sont respectivement de 2 % et 2,5 %, selon la source INSEE, Notaires. Sur ces marchés toujours hétérogènes, le relâchement se ressent de plus en plus également.

Concernant la production de logements neufs, le rythme ralentit depuis le début de l'année sous l'effet de la réduction de 40 à 20 % de la quote-part de financement possible en PTZ. Sur un an glissant, 474 800 logements ont été autorisés à fin juillet 2018, alors qu'un an auparavant ce chiffre frôlait 500 000 unités.

Le secteur locatif privé occupe une place essentielle dans l'équilibre du marché résidentiel. Rappelons que sur un parc total estimé en 2017 à 34,8 millions de logements en France métropolitaine (Insee, SDES, déc. 2017), il est dénombré 28,6 millions de résidences principales, dont 39,8 % sont occupées par des locataires. Sur ces 11,4 millions de logements loués, 57 % le sont par des bailleurs privés.

Depuis 5 ans, le marché de l'investissement locatif a connu une forte progression : sa part dans le total de logements construits serait passée de 13,4 % en 2013 à 15,5 % en 2018 (estimation). Et, selon l'Insee, 7,6 % des ménages sont propriétaires d'au moins un logement mis en location.

ACTUALITÉ DE LA SCPI

La prochaine réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI se tiendra le 28 novembre afin de faire le point sur l'activité des dix premiers mois de l'année 2018.

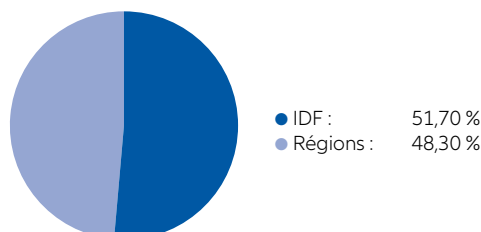
COMMENTAIRE DE GESTION

Le taux d'occupation financier se maintient à 96,6% (96,7% au 2^{ème} trimestre). Sur l'année il atteint 96,75% soit 0,45 points de plus qu'en 2017. Le nombre de vacances diminue de 12 lots, avec 65 congés et 77 relocations. Depuis début 2017, le taux de sortie est de 24,4% et le taux de relocation de 27,1%. Un nouvel acompte de 8,40 € par part est mis en distribution au titre du 3^{ème} trimestre (2,80€ par part/mois).



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 30/09/2018, 28 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2018	17	920,00 €	1 021,20 €
31/08/2018	0	-	-
28/09/2018	19	920,00 €	1 021,20 €
3eme trimestre 2018	36	-	-

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

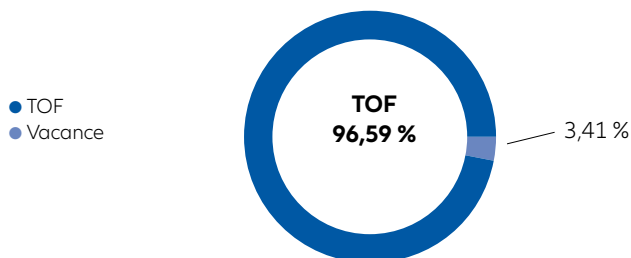
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers. Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	8,40 €	11/05/18
2 ^{eme} acompte	8,40 €	10/08/18
3 ^{eme} acompte	8,40 €	09/11/18
Total des acomptes 2017	33,90 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



LILLE HELLEMES :

Une nouvelle réunion d'expertise s'est tenue dans les locaux du mandataire had oc le 04/09/18. A cette réunion, était présent un représentant du promoteur. Il a été à nouveau demandé au promoteur de faire le nécessaire afin de saisir l'assureur de l'assurance dommages ouvrage. Par ailleurs, les informations financières du promoteur obtenues lors de la réunion font ressortir une situation délicate. Néanmoins, le CIC qui a délivré la Garantie Financière d'Achèvement maintient sa position qui consiste à attendre que le promoteur soit en procédure collective avant de remplir ses obligations. Enfin, le document de consultation des entreprises en vue des travaux de démarrage est prêt. Nous avons demandé au mandataire had oc que le maître d'ouvrage délégué puisse lancer les procédures de consultation des entreprises. Nous devons aussi à ce stade obtenir un calendrier de reprise des travaux.

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



77 relocations

4 437 m²



65 libérations

3 867 m²



Nombre total de locataires

853

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 2 071 116 € (AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2018 : 2.074.872 €)

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	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	1 141	-	-	-	-
Marseille	1, Rue Hozier / 36, Rue Faucher	14	878	1	116	-	-
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	4	295	1	46
Asnieres	6, Rue Berlin Spandau	17	975	-	-	1	64
Chatenay-Malabry	28/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	4	205	1	78
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	4	202	-	-
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	2	81	-	-
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	2	96	-	-
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	2	111	-	-
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	1	44	1	62
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	3	157	6	377
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	4	256	1	64
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	3	164	-	-
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	1	50	-	-
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	1	41	-	-
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	1	69	-	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	3	124	1	65
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^l Leclerc	28	1 656	4	251	8	440
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	3	177	1	74
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	3	215	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	1	85	-	-
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	6	385	1	83
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	7	354	-	-
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	2	125	-	-
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	-	-	-	-
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	9	480	-	-
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	2	112	-	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	1	88	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	1	43	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	2	111	-	-
Total		875	49 966	75	3 867	22	1 353

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 septies 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 : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés