

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{EME} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 30/03/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2018	Au 31/12 2018
Nombre d'associés	4 799	4 807
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 021,20 €	999,00 €
(TOF) du trimestre	96,59%	96,73%
(TOF) depuis le 01/01	96,75%	96,75%
Valeur de réalisation	1 276,95 €	NC*
Valeur IFI	1 276,95 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	6 226 093 €	8 315 902 €
Surface totale	49 966	49 966

* Non communiqué - La valeur du 31/12/2018 auditée n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	843
Surface totale louée	48 043 m ²

TDVM 2018	Acompte du 4 ^{eme} trimestre
2,26%	8,70 €/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.
Echéance statutaire :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs. Sur quinze et vingt ans l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et a ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué à ralentir pour atterrir à 1,5 % contre 2,3% en 2017. En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, 2018 a été marqué par un ralentissement des hausses du marché de l'ancien et du neuf.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019. Non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux. Ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher. Sur ce point de nombreux économistes s'accordent pour dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux.

Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché, ce qui aura des conséquences sur le volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, a condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.

COMMENTAIRE DE GESTION

Le taux d'occupation progresse au 4^{ème} trimestre à 96.73% (+0.14 points). En 2018 le taux moyen est supérieur à la moyenne 2017, soit respectivement 96.75 % en 2018 et 96.30% en 2017. En moyenne depuis le début de l'année, le taux de sortie (24.2%) reste inférieur au taux de relocation (25.14%). Cependant au cours du 4^{ème} trimestre, le nombre de congés augmente de 41 à 51. Les localisations les plus concernées par la vacance sont Bayonne et Joinville Le Pont. Un acompte de 8.70 € par part est versé ce trimestre (2.90€ par part/mois), portant le dividende annuel à 33,90 euros, montant identique à celui de 2017.

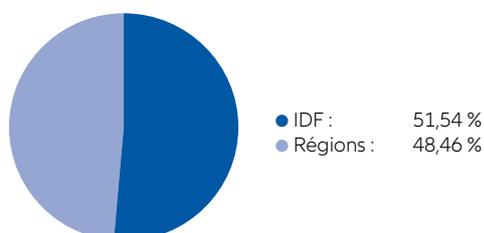
APPEL À CANDIDATURE

Le mandat des 9 membres du Conseil de Surveillance de DOMIVALOR 4 arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 19 des statuts, sont propriétaires d'au moins 5 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2019 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

Toutes les équipes d'Immovvalor Gestion vous adressent leurs meilleurs vœux pour l'année 2019.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire : Au 31/12/2018, 155 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/2018	11	900,00 €	999,00 €
30/11/2018	32	900,00 €	999,00 €
31/12/2018	14	900,00 €	999,00 €
4eme trimestre 2018	57	-	-

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

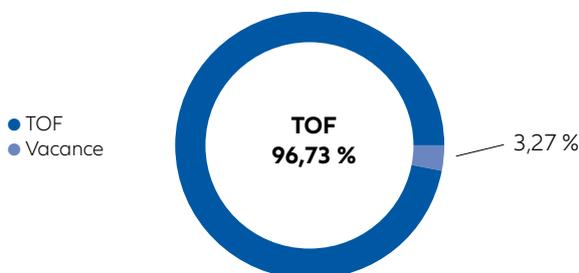
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers. La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux. 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 €	10/11/18
4 ^{eme} acompte	8,70 €	12/02/19
Total des acomptes 2018	33,90 €	
Rappel total des acomptes 2017	33,90 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



LILLE HELLEMES :

Le Tribunal de commerce de Lille a prononcé l'ouverture de la procédure de mise en liquidation judiciaire à l'encontre du promoteur la SNC Victoria loft 2, en date du 3 décembre 2018. Cette décision devrait permettre d'accélérer la mise en œuvre d'un processus financier permettant de lancer les travaux en vue de l'achèvement de l'immeuble. Des négociations sont en cours avec la banque garante sur ce point.

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



41 relocations

2 210 m²



51 libérations

2 817 m²



Nombre total de locataires

843

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 : 2 089 808 € (AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018 : 2.071.116 €)

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	-	-	-	-
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	2	141	1	88
Asnieres	6, Rue Berlin Spandau	17	975	1	65	-	-
Chatenay-Malabry	28/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	1	78	-	-
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	-	-	-	-
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	-	-	-	-
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	3	151	1	68
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	1	50	1	41
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	5	221	1	41
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	3	171	5	321
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	2	128	3	191
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	-	-	4	255
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	-	-	1	49
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	1	38	1	66
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	4	203	-	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	1	65	1	63
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^l Leclerc	28	1 656	4	239	3	136
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	1	60	3	179
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	-	-	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	1	65	-	-
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	3	211	-	-
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	1	38	1	60
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	2	60	1	28
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	1	35	1	28
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	2	87	-	-
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	1	44	1	82
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	1	60	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	-	-	2	148
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	-	-	1	82
Total		875	49 966	41	2 210	32	1 923

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 : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés