

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire : Au 31/03/2019, 179 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2019	80	900,00 €	999,00 €
28/02/2019	46	900,00 €	999,00 €
31/03/2019	33	900,00 €	999,00 €
1er trimestre 2019	159	-	-

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

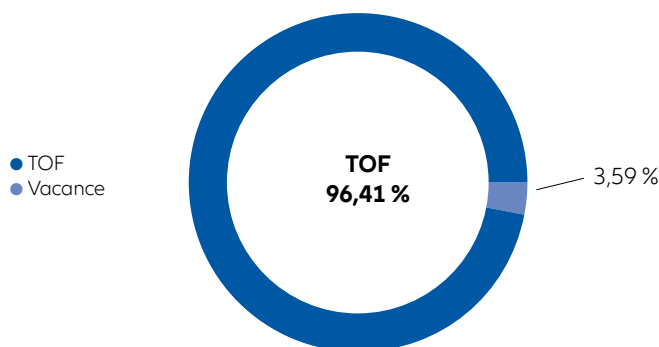
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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	8,70 €	13/05/19
Rappel total des acomptes 2018	33,90 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



LILLE HELLEMMES :

Les négociations avec le CIC, en vue d'une prise en charge par cet établissement du coût des travaux permettant une livraison de l'immeuble, sont très avancées et devraient aboutir à la signature d'un protocole dans les prochaines semaines. Dans le même temps, nous attendons l'accord du liquidateur de la SNC Victoria Loft afin de transférer le permis construire et livrer l'immeuble à la SCPI. Enfin, des contacts sont en cours avec les entreprises afin de procéder au démarrage des travaux dès la signature du protocole. A compter de la mise en commercialisation de l'immeuble, la SCPI devra respecter le délai de location de 9 ans. Néanmoins, pour le reste du patrimoine, l'échéance statutaire de la SCPI ne change pas et la liquidité pourra être mise œuvre par la vente des logements qui auront été loués pendant 9 ans.

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



52 relocations

2 921 m²



51 libérations

2 676 m²



Nombre total de locataires

844

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 : 2 088 498 € (AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2018 : 2 089 808 €)

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	1	65	-	-
Marseille	1, Rue Hozier / 36, Rue Faucher	14	878	1	96	2	82
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	1	88	1	31
Asnieres	6, Rue Berlin Spandau	17	975	1	45	-	-
Chatenay-Malabry	28/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	2	90	1	27
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	2	106	1	39
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	1	56	-	-
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	-	-	3	164
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	2	106	1	22
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	3	96	1	22
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	3	214	3	161
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	1	64	2	128
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	1	59	3	196
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	4	291	-	-
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	1	41	2	96
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	-	-	-	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	2	94	1	63
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^l Leclerc	28	1 656	4	201	1	65
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	3	179	1	62
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	1	65	1	64
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	1	59	-	-
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	2	86	2	103
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	1	60	-	-
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	6	278	3	168
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	1	28	1	62
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	2	99	-	-
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	2	123	-	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	-	-	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	2	148	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	1	82	1	856
Total		875	49 966	52	2 921	30	1 650

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

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 30/06/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2018	Au 31/03 2019
Nombre d'associés	4 807	4 810
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	999,00 €	999,00 €
(TOF) du trimestre	96,73%	96,41%
(TOF) depuis le 01/01	96,75%	96,41%
Valeur de réalisation	1 284 70	1 284 70
Valeur IFI	1 284 70	1 284 70
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 315 902 €	2 088 498 €
Surface totale	49 966	49 966

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	844
Surface totale louée	48 316 m ²

TDVM 2018	Acompte du 1 ^{er} 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.
Échéance statutaire :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

Après une année exceptionnelle en 2017 atteignant des records historiques, le marché de l'immobilier résidentiel français est resté très soutenu sur l'année 2018. Le premier trimestre 2019 démontre une tendance similaire avec un marché de l'ancien stable et un marché du neuf en ralentissement davantage dépendant de décisions politiques et fiscales.

A ce jour, le marché résidentiel français est sain et ne montre pas de signes d'emballement spéculatif. Malgré une confiance des ménages en forte baisse, la stabilité des taux d'emprunt maintient le pouvoir d'achat qui est toutefois fragilisé par la hausse des prix. De plus, nous observons une diminution de l'apport personnel ainsi qu'un allongement de la durée des crédits, les français sont donc au maximum de leur capacité d'emprunt ce qui peut rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes, en particulier les primo-accédant à revenu modéré.

En ce qui concerne le marché du neuf, le recul du marché du neuf est notamment dû au recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel sur les zones les plus tendues mais aussi du fait que les prix de vente dans le neuf sont plus élevés et une offre plus faible.

En termes de chiffres, malgré une bonne tenue des marchés au sein des 10 plus grandes villes de France (+0,3% de hausse des prix), certaines d'entre elles semblent aujourd'hui s'essouffler, sans parler de retournement. Paris est quant à elle entrée sur la marche du podium en devenant l'une des 3 villes les plus chères au monde. Le pouvoir d'achat des parisiens y est extrêmement bas suite à une nouvelle hausse des prix en mars de 0,8% pour atteindre un prix moyen de 9500 €/m² tout arrondissement confondu.

Même si le marché immobilier résidentiel est fortement lié à la conjoncture économique, il est également porté et soutenu par des facteurs plus structurels qui assurent de belles perspectives pour 2019. Ces facteurs sont constitués par le désir d'accession à la propriété, une démographie favorable, un phénomène de décohabitation, la préparation de la retraite, une saturation du marché locatif, et enfin le fait que l'immobilier reste encore une valeur refuge dans l'esprit des Français.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 22 mai 2019 à 9h00. Vous recevrez 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 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.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

Le taux d'occupation se maintient au même niveau que l'année précédente et affiche 96,41% au premier trimestre 2019. Sur 875 appartements, 30 appartements sont vacants en fin de trimestre. Le taux de sortie est de 23,3% et le taux de relocation est de 23,8%. Le nombre de jours de vacance depuis l'origine s'améliore et passe de 92 jours à 74 jours. Le résultat est en hausse par rapport à la même période en 2018 et permet le versement d'un acompte sur dividende de 8,7 € par part soit 2,9 € par part/mois.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

En % de la valeur vénale des immeubles

