

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017**

Valable jusqu'au 31/03/2018

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2016	Au 31/12 2017
Nombre d'associés	4 751	4 781
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 021,20 €	1 021,20 €
(TOF) du trimestre	96,83 %	96,58 %
(TOF) depuis le 01/01	97,07 %	96,30 %
Valeur de réalisation	1.298,89 €	1.276,95€
Valeur ISF	1.298,89 €	-
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8.343.652 €	8.241.193 €
Surface totale	49 966	49 966

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	875
Nombres de lots loués	836
Nombre de lots restant à livrer	61
Surface totale du patrimoine	49 966 m <sup>2</sup>

TDVM 2017	Acompte du 4 <sup>ÈME</sup> trimestre
2,26%	7,80 €/part

<b>Date de création :</b>	28/05/2009
<b>Avantage fiscal :</b>	Réduction de 25 % du montant de la souscription répartie sur 9 ans.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	06/2022

Madame, Monsieur,

Pour cette nouvelle année nous vous présentons un bulletin trimestriel que nous avons conçu pour vous afin qu'il soit plus simple et plus facile à lire : vous découvrirez également le nouveau logo d'Immovvalor Gestion.

L'ensemble des professionnels s'accorde à dire que l'année 2017 qui vient de s'achever est une année historique pour le marché résidentiel ancien qui frôle le million de ventes sur l'exercice dans un contexte où les prix ont augmenté de 5,8 % en Ile de France et 4,1 % en Province, ce qui permet d'atteindre un prix moyen de 3.500 €/m<sup>2</sup> ; ce chiffre est à considérer avec prudence car les écarts entre les grandes métropoles sont significatifs ; Paris reste un marché où les prix sont élevés puisqu'en fin d'année, le prix au m<sup>2</sup> dépassait les 9.000 €. Ensuite, certaines métropoles « TGV » ont connu un dynamisme important, comme Bordeaux avec une hausse de 12 % pour un prix au m<sup>2</sup> de 3.590 € qui place la métropole Bordelaise devant Lyon, Lille et Nantes.

S'agissant des taux d'intérêt, les meilleures histoires ayant une fin, un arrêt de la tendance baissière constatée ces dernières années est probable.

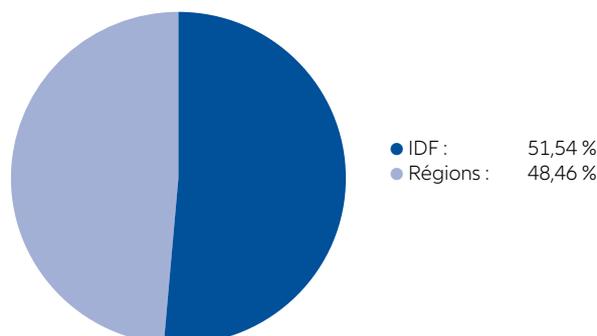
Pour autant, le niveau des taux actuels devrait permettre en 2018 la poursuite d'une forte activité mais l'on peut penser que la hausse des prix sera plus modérée. Enfin, l'impact des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière ne peut pas encore être mesuré.

#### Commentaire de gestion :

Le nombre de lots vacants en fin d'année est de 39 en baisse par rapport à 2016 (42). Néanmoins sur l'exercice la moyenne du taux d'occupation financier se dégrade légèrement de 97,07 % à 96,3 %, en dépit du redressement du second trimestre, et la masse des loyers diminue de 102.459 euros. Les charges d'entretien augmentent et représentent sur l'année 5,2 % des loyers. Dans ce contexte le dividende est ajusté pour le 4<sup>ème</sup> trimestre à 7,80 €/part, soit au total versé sur l'exercice de 33,90 €, en diminution de 2,6 %.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

Au 31/12/2017, 97 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/17	6	900,00 €	999,00 €
30/11/17	60	920,00 €	1.021,21 €
29/12/17	0	-	-
<b>4ème trimestre 2017</b>	<b>66</b>	-	-

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

La SCPI n'a pas versé de produits financiers, et en conséquence elle n'a pas supporté de prélèvements sociaux libératoires. Le dividende est constitué de revenus fonciers.

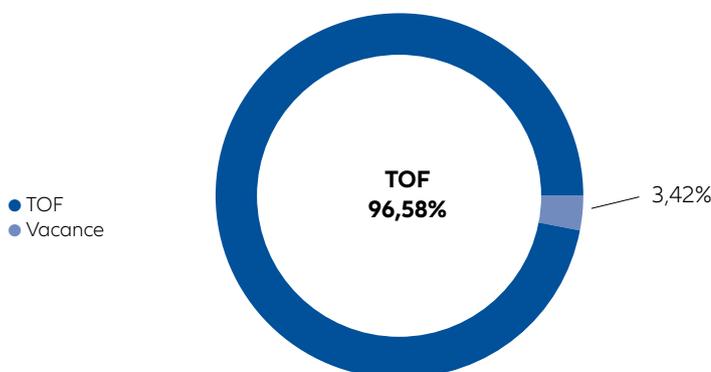
L'acompte trimestriel correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	8,70 €	11/05/17
2 <sup>ème</sup> acompte	8,70 €	12/08/17
3 <sup>ème</sup> acompte	8,70 €	10/11/17
4 <sup>ème</sup> acompte	7,80 €	12/02/18
<b>Total des acomptes 2017</b>	<b>33,90 €</b>	
Rappel total des acomptes 2016	34,80 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

 Votre situation personnelle est accessible depuis votre espace dédié sur le site [www.immovvalor.fr](http://www.immovvalor.fr)

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



S'agissant du dossier Lille Hellemmes, à la demande de l'expert judiciaire, l'avocat du promoteur a saisi son assureur dans le cadre d'une déclaration dommage-ouvrage. Nous sommes dans l'attente du retour de cette demande.

Par ailleurs, l'expert judiciaire tiendra le 13/02, avec toutes les parties, une réunion au cours de laquelle nous demanderons à nouveau à ce que les travaux en vue de la livraison de l'immeuble soient lancés.

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 2.068.714,58 € (AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 2.066.615,32 €)

#### 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	4	237	-	0
Marseille	1, Rue Hozier / 36, Rue Faucher	14	878	2	149	-	0
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	1	65	-	0
Asnieres	6, Rue Berlin Spandau	17	975	2	130	-	0
Chatenay-Malabry	28/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	3	144	1	73
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	2	121	2	78
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	1	40	4	225
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	-	0	1	66
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	-	0	-	0
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	2	92	-	0
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	4	240	4	208
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394	2	133	3	191
Marseille	7, Rue de la Crédençe	37	1 966	1	81	2	103
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	3	164	-	0
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 435	7	276	6	339
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	-	0	-	0
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	1	77	1	63
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M <sup>l</sup> Leclerc	28	1 656	1	58	5	269
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	2	116	-	0
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	3	194	1	86
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	-	0	1	65
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	3	128	3	183
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	4	164	1	63
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	2	115	1	45
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	-	0	-	0
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	2	106	1	79
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	3	144	-	0
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	-	0	-	0
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	2	107	-	0
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	1	52	2	94
<b>Total</b>		<b>875</b>	<b>49 966</b>	<b>58</b>	<b>3 133</b>	<b>39</b>	<b>2 230</b>

#### 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.

## 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 septvicies 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](http://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](http://www.immovalor.fr)

Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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