



Domivalor

SCPI Robien



SCPI à capital fixe Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
La note d'information de la SCPI a reçu le visa
n° 04-09 délivré le 23-02-2004 par l'AMF.

SCPI en liquidation amiable à compter
du 28 janvier 2017

Chiffres clés

au 30/09/2017

Capital

Capital social : 16 196 250 €

Nombre de parts : 12 957

Nombre d'associés : 361

Échéance statutaire : 27/01/2017

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2016 : 22,80 €

1^{er} trimestre 2017 : 1,10 €

2^{ème} trimestre 2017 : 1,10 €

3^{ème} trimestre 2017 : 1,10 €*

Après prélèvements

Total 2016 : 22,80 €

1^{er} trimestre 2017 : 1,10 €

2^{ème} trimestre 2017 : 1,10 €

3^{ème} trimestre 2017 : 1,10 €*

* Acompte payé le 10/11/2017

**Troisième acompte de remboursement versé
à partir du 27 novembre 2017 : 110 € /part**

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 68,64 %**

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2017 : 69,12%**

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 : APC
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 décembre 2017)

Madame, Monsieur,

Après 12 mois de hausse, les prix de vente de l'immobilier semblent marquer une pause selon les enquêtes récentes de Guy Hoquet Immobilier et de Meilleurs Agents.com et se stabilisent à 2.014 euros le m² pour l'immobilier ancien France entière. Néanmoins, quelques villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux conservent un marché dynamique se traduisant par des hausses de prix.

La bonne santé du marché s'explique par des conditions de financement qui restent très attractives et par un déséquilibre entre offre et demande très sensible à Paris et dans la petite couronne.

Pour autant, il n'est pas dit que le marché entre dans une phase de normalisation.

Si la construction neuve devrait être soutenue par la reconduction pour quatre ans du dispositif Pinel, il est trop tôt pour apprécier les conséquences du nouvel impôt sur la fortune immobilière (qui inclut les SCPI) qui traduit la volonté des pouvoirs publics de réorienter l'épargne.

Compte-tenu du poids que représente l'immobilier dans le patrimoine des français, il n'est pas certain qu'ils aient envie de revoir cette allocation à la baisse.

Commentaire de gestion

La liquidation de la SCPI est dans une phase active qui se traduit par la mise en vente des appartements qui respectent le critère de délai de location supérieur à neuf ans. Cette situation explique la baisse du taux d'occupation devenu non significatif.

Huit appartements ont été vendus au troisième trimestre 2017 : trois lots à Montpellier, quatre lots à Toulon et un lot à Rungis. Les cessions réalisées en province enregistrent des moins-values sauf à Mougins et celles réalisées en région parisienne enregistrent des plus-values.

Dans le cadre de la liquidation en cours, un troisième acompte sur vente de 110 € par part sera versé à compter du 27 novembre 2017.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 109.172,06 € (2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 119.606,36 €)

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2017

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart vacants	Surfaces vacantes
MONTIGNY LE BRETONNEUX	34, avenue du Manet	6	423 m ²	-	0 m ²	2	151 m ²
MONTPELLIER	308, avenue de Fès	7	489 m ²	-	0 m ²	2	171 m ²
MOUGINS	155, avenue du Golf	8	704 m ²	-	0 m ²	5	434 m ²
TOULON	14, rue Robespierre	9	671 m ²	-	0 m ²	2	152 m ²
ARRAS	130, rue de Cambrai	9	616 m ²	-	0 m ²	3	212 m ²
RUNGIS	26/28, rue Sainte Geneviève	14	881 m ²	-	0 m ²	2	112 m ²
LILLE	Rue Saint Luc	2	128 m ²	-	0 m ²	1	62 m ²
		55	3 911 m²	0	0 m²	17	1 295 m²

Etat des ventes du patrimoine

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition (*)	Prix de vente (*)	Plus ou moins value après frais et impôts (*)
2016	Toulon	2	374	320	-75
2016	Mougins	1	288	328	20
2016	Montigny	1	201	280	59
Total Ventes en 2016		4	863	928	4
1 T 2017	Arras	2	267	267	-23
1 T 2017	Mougins	1	327	410	48
1 T 2017	Rungis	1	260	261	-15
2 T 2017	Montpellier	1	182	178	-20
2 T 2017	Arras	2	256	248	-29
2 T 2017	Rungis	1	161	185	12
2 T 2017	Montigny Le Bretonneux	1	162	229	49
3 T 2017	Montpellier	3	543	519	-68
3 T 2017	Toulon	4	1 094	925	-237
3 T 2017	Rungis	1	173	199	14
Total Ventes en 2017		17	3 425	3 421	-269
Total des Ventes DOMIVALOR		21	4 288	4 349	-265

(*) en milliers d'euros.

Marché secondaire

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur ⁽¹⁾	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servis à l'achat	% en attente de vente
0	0	31/07/2017	0	-€	-€	0	0	0,00
0	0	31/08//2017	0	-€	-€	0	0	0,00
0	0	29/09/2017	0	-€	-€	0	0	0,00

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

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT, 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. **Toutefois, en cas de nécessité et avant toute transaction, vous pouvez contacter la société de gestion (fgcasso@allianz.fr) pour obtenir des informations sur la valeur résiduelle de la part.**

Pour toute demande concernant votre compte, nous vous remercions de nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr

Glossaire

Associé

Porteur de part(s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part(s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent 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.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« 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.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).