

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 30/06/2018

CHIFFRES CLÉS

| | Au 31/12 2017 | Au 31/03 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 363 | 363 |
| Nombre de parts | 12 957 | 12 957 |
| Dernier prix acquéreur | - | - |
| (TOF) du trimestre* | 66,84% | 60,65% |
| (TOF) depuis le 01/01 | 68,61% | 60,65% |
| Valeur de réalisation | 1 011,17 € | 1 011,17 € |
| Valeur IFI | 925,37 € | 925,37 € |
| Loyers quittancés depuis le 1er janvier* | 457 155 € | 81 885 € |
| Surface totale | 3 722 | 3 519 |

*Le TOF et les loyers quittancés n'ont plus de signification du fait de la mise en vente du patrimoine.

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Nombre de lots détenus | 49 |
| Nombres de lots loués | 30 |
| Surface totale du patrimoine | 3 519 m ² |

| TDVM 2017 | Acompte du 1 ^{er} trimestre |
|-----------|--------------------------------------|
| 0,88% | 3,30 €/part |

Date de création : 08/03/2004
Statut de la SCPI : En liquidation depuis le 28/01/2017.

Madame, Monsieur,

Les tendances observées en 2017 se confirment au premier trimestre 2018 : poursuite de la hausse des prix dans l'immobilier résidentiel avec de fortes distorsions régionales qui caractérise la présence pas d'un marché mais de plusieurs marchés résidentiels où l'on doit distinguer Paris, les métropoles régionales et les zones rurales.

S'agissant du résidentiel neuf, la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel est très positive pour le secteur. Néanmoins, le recentrage vers les zones tendues devrait avoir un effet baissier sur les valeurs de vente.

L'impact de l'IFI qui assujetti à l'impôt les seuls actifs immobiliers selon les mêmes règles d'assujettissement et du barème que l'ISF semble avoir des impacts limités en effet de nombreux épargnants hésitent à se tourner vers des placements financiers sans certitude d'obtenir un rendement satisfaisant.

Enfin Le gouvernement vient de déposer un projet de loi sur le logement qui vise en particulier à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces : en simplifiant les procédures et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire pour lutter contre les recours abusifs. L'objectif est de produire du logement de qualité et abordable, notamment sur les secteurs les plus tendus. Le projet de loi propose aussi une réforme structurelle du secteur du logement social.

Actualité de la SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 se réunira le 24 mai 2018 à 9h30. Vous recevrez en temps 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.

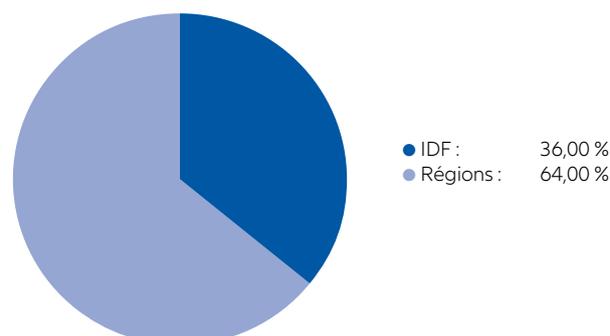
Conformément à la réglementation des SCPI, nous vous informations les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

Commentaire de gestion :

La baisse du taux d'occupation et des loyers se poursuit au fur et à mesure des cessions et de la libération d'appartements ouverts à la vente.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Durant ce trimestre, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire, à la fin du trimestre, aucune part n'est en attente de cession.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers exclusivement.

| | Montant | Date de versement |
|-------------------------|----------------|-------------------|
| 1 ^{er} acompte | 3,30 € | 11/05/18 |
| Total des acomptes 2017 | 13,20 € | |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

A fin décembre 2017, les versements représentent 285 euros par part, pour un montant total de 3.692 K€.

| MONTANT | VERSÉ LE |
|--------------|--------------|
| 65 € | 20/02/17 |
| 110 € | 24/07/17 |
| 110 € | 27/11/17 |
| 285 € | TOTAL |

Un nouvel acompte de 110 € au titre des cessions réalisées sera mis en distribution à partir du 31 mai 2018.



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 8 janvier 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 5.997 K€. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

| Date vente | Immeuble | Nombre d'appartements | Prix d'acquisition* | Prix de vente* | Plus ou moins value après frais et impôt* |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|----------------|---|
| Total Ventes en 2016 | | 4 | 863 | 928 | 4 |
| 1 T 2017 | Arras | 2 | 267 | 267 | -23 |
| | Mougins | 1 | 327 | 410 | 48 |
| | Rungis | 1 | 260 | 261 | -15 |
| 2 T 2017 | Montpellier | 1 | 182 | 178 | -20 |
| | Arras | 2 | 256 | 248 | -29 |
| | Rungis | 1 | 161 | 185 | 12 |
| | Montigny | 1 | 162 | 229 | 49 |
| 3 T 2017 | Montpellier | 3 | 543 | 519 | -68 |
| | Toulon | 4 | 1 094 | 925 | -237 |
| | Rungis | 1 | 173 | 199 | 14 |
| 4T 2017 | Montpellier | 1 | 174 | 182 | -8 |
| | Toulon | 1 | 114 | 114 | -8 |
| | Rungis | 1 | 183 | 415 | 162 |
| Total Ventes en 2017 | | 20 | 3 896 | 4 132 | -122 |
| 1T 2018 | Montigny | 1 | 207 | 285 | 55 |
| | Mougins | 1 | 315 | 390 | 41 |
| | Rungis | 1 | 148 | 262 | 60 |
| Total Ventes en 2018 | | 3 | 670 | 937 | 156 |
| Total des Ventes DOMIVALOR | | 27 | 5 429 | 5 997 | 38 |

* en milliers d'euros.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 81.885 € (AU 4^{EME} TRIMESTRE 2017 : 99.381 €)

LOGEMENTS VACANTS

| Ville | Adresse | Nombre d'appart. | Surfaces | Nombre d'appart. reloués | Surfaces relouées | Nombre d'appart. vacants | Surfaces vacantes |
|------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Montigny-le-Bretonneux | 20, Rue des Néréides | 5 | 355 | - | 0 | 4 | 287 |
| Montpellier | 308, Avenue de Fès | 6 | 421 | - | 0 | 2 | 168 |
| Mougins | 155, Avenue du Golf | 7 | 614 | - | 0 | 5 | 434 |
| Toulon | 14, Rue Robespierre | 8 | 634 | - | 0 | 2 | 152 |
| Arras | 130, Rue de Cambrai | 9 | 616 | - | 0 | 3 | 212 |
| Rungis | 26-28, Rue Sainte-Geneviève | 12 | 749 | - | 0 | 2 | 148 |
| Lille | 6, Rue Saint-Luc | 2 | 128 | - | 0 | 1 | 62 |
| Total | | 49 | 3 519 | 0 | 0 | 19 | 1 463 |

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 Robien

A titre liminaire, il convient de souligner qu'un même investissement ne peut bénéficier à la fois de la déduction au titre de l'amortissement de la souscription et d'autres avantages fiscaux tels que 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. L'article 31 bis du Code Général des Impôts dispose que l'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, une déduction au titre de l'amortissement. Cette déduction dont la base est de 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable, en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, est égale à :

- 8 % pour les cinq premières années
- et à 2,5 % pour les quatre années suivantes.

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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- 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 :

- 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),
- 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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés