

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL

3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 31/12/2018

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2018	Au 30/09 2018
Nombre d'associés	388	391
Nombre de parts	15 664	15664
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	75,94%	75,00%
(TOF) depuis le 01/01	76,95%	76,33%
Valeur de réalisation	1 332,29 €	1 332,29 €
Valeur IFI	1 332,14 €	1 332,14 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	343 090 €	500 958 €
Surface totale	5 264	5 041

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	77
Nombres de lots loués	54
Surface totale du patrimoine	5 041m <sup>2</sup>

TDVM 2017	Acompte du 3 <sup>eme</sup> trimestre
2,40%	6 €/part

**Date de création :** 08/03/2004  
**Statut de la SCPI :** En liquidation à partir du 18/05/2018.

Madame, Monsieur,

Selon les dernières données des Notaires de Paris-Ile-de-France, le marché immobilier de l'ancien évolue encore à un rythme soutenu dans la Région Ile de France, avec toutefois un ralentissement de l'activité et de la hausse des prix. Il est probable que l'année 2018 ne soit pas une année record en termes de volume de ventes

Si le marché bénéficie encore de conditions d'acquisition favorables liées à des bonnes conditions de crédit avec des taux moyens de 2,5% en moyenne en septembre et des durées de prêts qui s'allongent la solvabilité des acquéreurs est détériorée par la hausse des prix dans certains secteurs géographiques

L'activité du marché de l'ancien s'est élevée, fin juillet 2018, à 950 000 ventes de logements sur une année glissante, d'après les évaluations faites sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFiP. Ce volume est supérieur de 2,5 % à celui observé à la même période en 2017.

L'an dernier, à la même période, la progression sur un an était de 12 %, soit d'un niveau très supérieur.

Fin juillet 2018, un appartement coûtait en moyenne 9 300 €/m<sup>2</sup> à Paris (+7.1 %), 4 640 €/m<sup>2</sup> en Petite Couronne (en hausse de +3,8 % en un an) et 2 980 €/m<sup>2</sup> en Grande Couronne (+0,9 % en un an).

En régions, les variations de prix moyens des appartements et des maisons sont respectivement de 2 % et 2,5 %, selon la source INSEE, Notaires. Sur ces marchés toujours hétérogènes, le relâchement se ressent de plus en plus également.

Concernant la production de logements neufs, le rythme ralentit depuis le début de l'année sous l'effet de la réduction de 40 à 20 % de la quote-part de financement possible en PTZ. Sur un an glissant, 474 800 logements ont été autorisés à fin juillet 2018, alors qu'un an auparavant ce chiffre frôlait 500 000 unités.

Le secteur locatif privé occupe une place essentielle dans l'équilibre du marché résidentiel. Rappelons que sur un parc total estimé en 2017 à 34,8 millions de logements en France métropolitaine (Insee, SDES, déc. 2017), il est dénombré 28,6 millions de résidences principales, dont 39,8 % sont occupées par des locataires. Sur ces 11,4 millions de logements loués, 57 % le sont par des bailleurs privés.

Depuis 5 ans, le marché de l'investissement locatif a connu une forte progression : sa part dans le total de logements construits serait passée de 13,4 % en 2013 à 15,5 % en 2018 (estimation). Et, selon l'Insee, 7,6 % des ménages sont propriétaires d'au moins un logement mis en location.

#### ACTUALITÉ DE LA SCPI

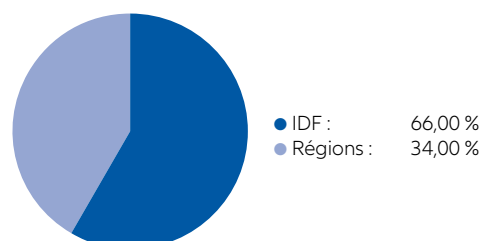
La prochaine réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI se tiendra le 15 novembre afin de faire le point sur l'activité des dix premiers mois de l'année 2018.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

Les opérations de liquidation sont engagées : 9 lots ont été cédés depuis 2017 dont 3 au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018. 23 appartements sont vacants sur un total de 77. Au cours du dernier trimestre 7 appartements ont été libérés. La baisse du taux d'occupation financier se poursuit au fil des ventes. Un acompte de remboursement de capital 100€ par part est mis en distribution à compter de fin septembre. Il est versé un acompte sur dividende de 6 € par part au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre (2 € par part/mois).

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

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.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2018	-	-	-
31/08/2018	-	-	-
30/09/2018	-	-	-
<b>3eme trimestre 2018</b>	-	-	-

\* 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

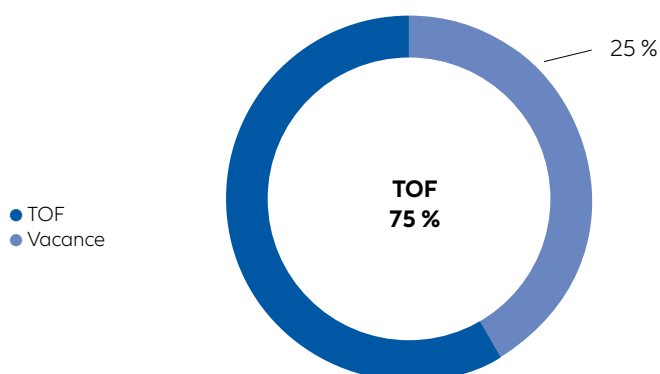
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	4,50 €	11/05/18
2 <sup>eme</sup> acompte	4,50 €	10/08/18
3 <sup>eme</sup> acompte	6,00 €	09/11/18
Rappel total des acomptes 2017	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovvalor.fr](http://www.immovvalor.fr)

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

### CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI est désormais en liquidation. Les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont reloués mais proposés à la vente. Les transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Prix de vente*	Frais et impôts*	Plus ou moins value nette après frais et impôt <sup>(2)</sup>
2017	Le Winston Lille	1	236	240	6	-2
1 T 2018	-	-	-	-	-	-
2 T 2018	Le Winston Lille	2	611	594	38	-55
	Illkirch	2	385	430	32	13
	Nantes le Pavillon	(1)	11	15	1	3
	Nantes	2	418	559	42	99
3 T 2018	Illkirch	1	195	211	14	2
	Le Winston Lille	1	231	260	17	12
	Nantes le Pavillon	1	226	274	18	30
<b>Total Ventes en 2018</b>		<b>9</b>	<b>2 077</b>	<b>2 343</b>	<b>162</b>	<b>104</b>
<b>Total des ventes Domivalor 2</b>		<b>10</b>	<b>2 313</b>	<b>2 583</b>	<b>168</b>	<b>103</b>

\* en milliers d'euros. <sup>(1)</sup> Parking. <sup>(2)</sup> Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion.

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 157 867 € (AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018 : 167.918 €)

### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	3	196	-	0	-	0
Illkirch	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	9	570	-	0	2	104
Argenteuil	13, Rue de Diane	8	509	-	0	3	181
Argenteuil	23, Avenue du Maréchal Foch	9	529	-	0	3	172
Nantes	Jardin des Plantes	8	563	-	0	1	68
Lille	237, Rue Saint-Sébastien	2	151	-	0	-	0
Issy Les Moulineaux	11, Rue Aristide Briand	7	504	-	0	1	85
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	15	1 049	-	0	7	465
Lille	10, Rue Saint-Luc	14	840	-	0	6	376
Nantes	26, Rue Frédéric Caillaud	2	131	-	0	-	0
<b>Total</b>		<b>77</b>	<b>5 041</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>1 452</b>

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation



7 libérations

514 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires

54

## 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](http://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](http://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](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 : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés