

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{EME} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 31/03/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2018	Au 31/12 2018
Nombre d'associés	363	363
Nombre de parts	12957	12957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre*	51,42%	53,40%
(TOF) depuis le 01/01	56,96%	56,19%
Valeur de réalisation	1 011,17 €	NC*
Valeur IFI	925,37 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	212 281 €	266 564 €
Surface totale	2 958	2 759

* Non communiqué - La valeur du 31/12/2018 audité n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	37
Nombres de lots loués	21
Surface totale louée	1 527 m ²

TDVM 2018	Acompte du 4 ^{eme} trimestre
0,48%	3,90 €/part

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

Madame, Monsieur,

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs.

Sur quinze et vingt ans l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et a ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué à ralentir pour atterir à 1,5 % contre 2,3% en 2017. En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, 2018 a été marqué par un ralentissement des hausses du marché de l'ancien et du neuf.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019. Non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux. Ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher. Sur ce point de nombreux économistes s'accordent pour dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux.

Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché, ce qui aura des conséquences sur le volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, à condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.

COMMENTAIRE DE GESTION

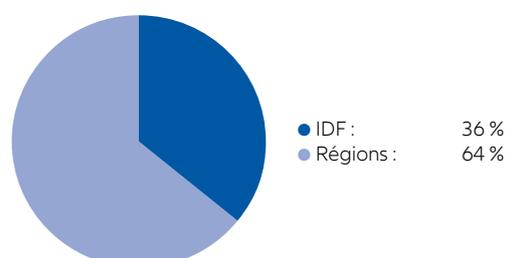
Le taux d'occupation reste au même niveau que le trimestre précédent avec un taux de 53.4%, en lien direct avec la diminution du parc libéré en vue des cessions. 3 ont été lots vendus ce trimestre, soit un total de 15 ventes en 2018 de 39 ventes depuis la mise en liquidation. Le stock restant est de 37 à fin 2018.

Le résultat de l'exercice permet le versement d'un nouvel acompte sur dividende de 3.9 € par part au 4^{eme} trimestre (1.30€ par part/mois).

Toutes les équipes d'Immovvalor Gestion vous adressent leurs meilleurs vœux pour l'année 2019.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

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)
31/10/2018		-	-
30/11/2018		-	-
31/12/2018		-	-
4eme trimestre 2018	-	-	-

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

En cas de nécessité et avant toute transaction, vous pouvez contacter la société de gestion (01 85 63 65 55) pour obtenir des informations sur la valeur résiduelle de la part.

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 par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	3,30 €	11/005/18
2 ^{eme} acompte	-	-
3 ^{eme} acompte	-	-
4 ^{eme} acompte	3,90 €	12/02/2019
Total des acomptes 2018	7,20 €	
Rappel total des acomptes 2017	13,20 €	

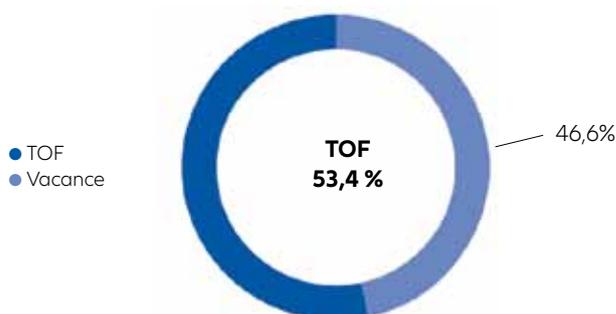
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

Au 31/12/2018, les versements représentent 595 euros par part, pour un montant total de 7 708 K€.

MONTANT	VERSÉ LE
65 €	20/02/17
110 €	24/07/17
110 €	27/11/17
110 €	31/05/18
200 €	28/11/18
595 €	TOTAL

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 28 janvier 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 8 721 K€. Ces 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 valeur nette après frais et impôt ⁽¹⁾
Total Ventes en 2016		4	863	928	61	4
1 T 2017	Arras	2	267	267	23	-23
	Mougins	1	327	410	35	48
	Rungis	1	260	261	16	-15
2 T 2017	Montpellier	1	182	178	15	-20
	Arras	2	256	248	21	-29
	Rungis	1	161	185	11	12
	Montigny	1	162	229	18	49
3 T 2017	Montpellier	3	543	519	45	-68
	Toulon	4	1 094	925	68	-237
	Rungis	1	173	199	12	14
4T 2017	Montpellier	1	174	182	16	-8
	Toulon	1	114	114	7	-8
	Rungis	1	183	415	70	162
Total Ventes en 2017		20	3 896	4 132	357	-122
1T 2018	Montigny	1	207	285	23	55
	Mougins	1	315	390	34	41
	Rungis	1	148	262	14	59
2T 2018	Montigny	1	261	363	31	71
	Rungis	2	321	349	25	44
3T 2018	Montigny	1	209	292	17	66
	Arras	1	232	185	16	-63
	Montpellier	1	162	158	10	-13
	Rungis	3	674	865	69	122
4T 2018	Arras	1	158	137	12	-33
	Rungis**	-	16	10	1	-7
	Toulon	2	423	365	35	93
Total Ventes en 2018		15	3 125	3 661	286	250
Total des Ventes DOMIVALOR		39	7 884	8 721	704	133

* en milliers d'euros. Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion. ** parking

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 54 282 € (AU 3^{ème} TRIMESTRE 2018 : 57.575 €)

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	3	203	-	0	3	203
Montpellier	308, Avenue de Fès	5	366	-	0	2	168
Mougins	155, Avenue du Golf	7	614	-	0	5	434
Toulon	14, Rue Robespierre	6	499	-	0	1	84
Arras	130, Rue de Cambrai	7	470	-	0	2	130
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	7	479	-	0	2	152
Lille	6, Rue Saint-Luc	2	128	-	0	1	62
Total		37	2 759	0	0	16	1 232

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 : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés