

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2018

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	391	391
Nombre de parts	15 664	15 664
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	75,00%	72,88%
(TOF) depuis le 01/01	76,33%	75,54%
Valeur de réalisation	1 332,29 €	NC*
Valeur IFI	1 332,14 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	500 958 €	642 767 €
Surface totale	5 041	4 703

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	70
Nombres de lots loués	46
Surface totale louée	3 177 m ²

TDVM 2018	Acompte du 4 ^{eme} trimestre
1,40%	6,00 €/part

Date de création : 08/03/2004
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 18/05/2018.

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

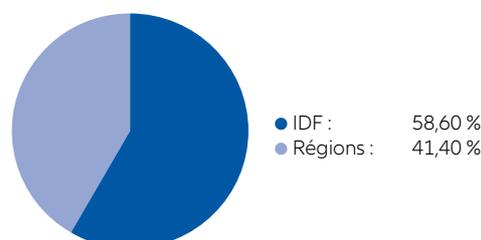
Depuis la mise en liquidation de la SCPI, le taux d'occupation est en baisse ; il se situe à 72.9% au 4ème trimestre 2018. 7 lots ont été cédés au 4ème trimestre, portant le total de ventes à 17 lots dont 16 en 2018. Le stock restant atteint 70 lots au 31/12/2018.

Le résultat de l'exercice permet de verser un acompte sur dividende de 6€ par part au titre du 4ème trimestre (2€ 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 distribué par part par trimestre.

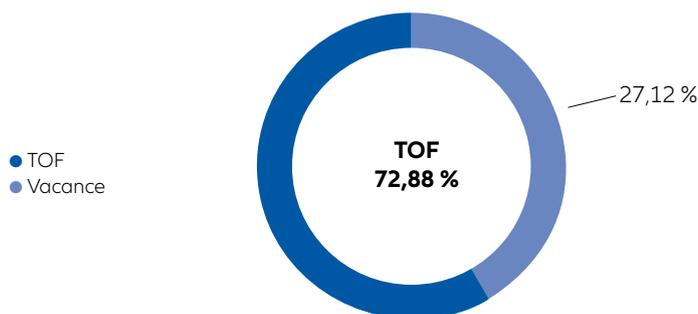
	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	4,50 €	11/05/18
2 ^{eme} acompte	4,50 €	10/08/18
3 ^{eme} acompte	6,00 €	09/11/18
4 ^{eme} acompte	6,00 €	12/02/19
Total des acomptes 2018	21,00 €	
Rappel total des acomptes 2017	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
100 €	30/09/18

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



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

SCPI FISCALE ROBIEN

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, ayant atteint son échéance statutaire le 18/05/2018, les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont reloués et 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 valeur nette après frais et impôt ⁽²⁾
2017	Le Winston Lille	1	236	240	6	-2
1T2018	-	-	-	-	-	-
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
3 T 2018	Nantes	2	418	559	42	99
	Illkirch	1	195	211	14	2
	Le Winston Lille	1	231	260	17	12
4 T 2018	Nantes le Pavillon	1	226	274	18	30
	Illkrich	1	84	101	8	9
	Rungis	1	165	183	11	7
	Argenteuil - Rue de Diane	2	333	339	19	13
	Argenteuil - Av. M^{re} Foch	1	157	166	9	1
	Issy les Moulineaux	1	481	655	45	129
	Colombes	1	186	236	11	40
Total Ventes en 2018		16	3 483	4 023	267	273
Total des ventes Domivalor 2		17	3 719	4 263	273	271

* en milliers d'euros. ⁽¹⁾ Parking. ⁽²⁾ Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovvalor Gestion.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 141 808 € (AU 3^{EME} TRIMESTRE 2018 : 157.867 €)

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	2	153	-	0	-	0
Illkirch	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	8	537	-	0	3	157
Argenteuil	13, Rue de Diane	6	420	-	0	3	194
Argenteuil	23, Avenue du Maréchal Foch	8	486	-	0	2	129
Nantes	Jardin des Plantes	8	563	-	0	2	151
Lille	237, Rue Saint-Sébastien	2	151	-	0	-	0
Issy Les Moulineaux	11, Rue Aristide Briand	6	419	-	0	-	0
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	14	1 004	-	0	6	420
Lille	10, Rue Saint-Luc	14	840	-	0	8	476
Nantes	26, Rue Frédéric Caillaud	2	131	-	0	-	0
Total		70	4 703	0	0	24	1 527

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation



8 libérations
707 m²



Nombre total de locataires
46

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