

Echéance statutaire de la SCPI en années



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	813	813
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	999,00 €	1 033,41 €
(TOF) du trimestre	91,66%	89,93%
(TOF) depuis le 01/01	94,74%	93,55%
Valeur de réalisation	1 323,50 €	NC*
Valeur IFI	1 317,79 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 382 729€	1 815 628 €
Surface totale	12 012	12 012

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	197
Nombres de lots loués	167
Surface totale louée	10 195 m ²

TDVM 2018	Acompte du 4 ^{eme} trimestre
2,40%	9 €/part

Date de création :	24/08/2006
Avantage fiscal :	6% pendant les 7 premières années puis 4 % les 2 années suivantes.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	24/08/2019

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

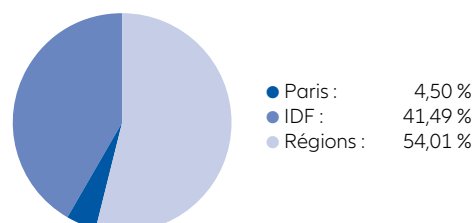
Ce trimestre le taux d'occupation poursuit sa baisse et s'établit à 89,93%. Le taux moyen de l'exercice reste proche de celui de l'exercice précédent à 93,55% en 2018 (93,72% en 2017). Sur 197 appartements au patrimoine, on enregistre au 4^{eme} trimestre 7 congés et 4 relocations, pour un solde de 30 lots vacants au 31/12/2018. Le taux de sortie annuel (20,81%) reste supérieur au taux de relocation (11,68%). Le processus de liquidation étant validé, les lots vacants dont la durée de location aura dépassé 9 ans ne seront plus loués et seront proposés à la vente.

Le niveau de l'acompte sur dividende est maintenu à 9€ par part au titre du 4^{eme} trimestre (3€ par part/mois) compte tenu d'un prélèvement sur le report à nouveau. L'exercice 2019 devrait enregistrer les premières cessions permettant de substituer des acomptes sur remboursements partiels aux acomptes sur dividendes.

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

Au 31/12/2018, 33 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/2018	17	931,00 €	1 033,41 €
30/11/2018	-	-	-
31/12/2018	-	-	-
4eme trimestre 2018	17	-	-

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

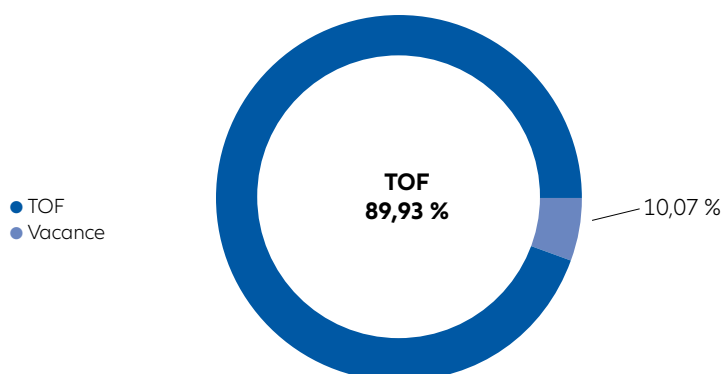
Le dividende est constitué de revenus fonciers. La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	9,00 €	11/05/18
2 ^{eme} acompte	9,00 €	10/08/18
3 ^{eme} acompte	9,00 €	09/11/18
4 ^{eme} acompte	9,00 €	12/02/18
Total des acomptes 2018	36,00 €	
Rappel total des acomptes 2017	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 432 899 € (AU 3^{EME} TRIMESTRE 2018 : 442.623 €)

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Colombes	Boulevard Général de Gaulle	3	162	-	-	-	-
Toulouse	46, boulevard de Suisse	27	1 431	-	-	4	220
Nogent-sur-Marne	19 ter, rue Paul Bert	17	1 009	-	-	2	105
Melun	2 impasse du Filoir	17	1 001	-	-	2	103
Strasbourg	234/240, route de Wantzenau	20	1 591	-	-	6	478
Nantes	Les Jardins des Fonderies	14	898	-	-	4	228
Le Perreux	Les Avirons - ZAC du Canal	32	1 826	2	128	-	-
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	18	1 023	-	-	4	190
Lille	Le Clos Saint-Luc	17	1 138	-	-	5	346
Strasbourg	1, rue Moll	13	749	-	-	3	148
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	15	964	2	169	-	-
Paris	7/9, rue Saint-Charles 18, rue Viala	4	219	-	-	-	-
Total		197	12 012	4	297	30	1 817

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



4 relocations
297 m²



7 libérations
420 m²



Nombre total de locataires
167

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 recentré

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 :

- 6 % pour les cinq premières années
- et à 4 % 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