

**ACTUALITÉ DE LA SCPI :**

Chers associés,

Le Règlement Général de l'AMF a fait évoluer les exigences en matière de communication réglementaire aux associés de SCPI et prévoit notamment :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information qui peut passer de trimestriel à semestriel,
- une diffusion du bulletin d'information aux associés qui peut désormais être en format digital (et non plus obligatoirement au format papier).

Par conséquent, IMMOVALOR GESTION a décidé d'établir des bulletins d'information semestriels pour les SCPI Fiscales et de favoriser leur diffusion en version digitale dès 2020. Ainsi vous disposerez de deux bulletins d'information semestriels, un premier au 30/06/2020 et le second au 31/12/2020.

Le bulletin d'information de votre SCPI Fiscale sera disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : <https://www.immovalor.fr/scpi/scpi-fiscales/domivalor3>/télécharger le bulletin d'information.

Pour les associés ayant renseigné leurs coordonnées téléphoniques dans leur espace personnel, la société de gestion pourra leur adresser un sms pour les informer de la publication du bulletin d'information sur le site internet.

## 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 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](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

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable jusqu'au 31/03/2020

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2019	Au 31/12 2019
Nombre d'associés	813	813
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	-	1 026,00 €
(TOF) du trimestre	72,11%	71,30%
(TOF) depuis le 01/01	78,37%	76,77%
Valeur de réalisation	1 325,08 €	1 365,75 €
Valeur IFI	1 322,25 €	894,90 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 154 997 €	1 461 057 €
Surface totale	11 612	8 533

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	139
Nombre de lots loués	92
Surface totale louée	5 623 m <sup>2</sup>

TDVM 2019	Acompte du 4 <sup>eme</sup> trimestre 2019
1,00%	-

**Date de création :** 24/08/2006  
**Statut de la SCPI :** En liquidation amiable depuis le 24/08/2019

Madame, Monsieur,

2019 est l'année de tous les records pour le marché résidentiel ancien ! Record au niveau prix métrique et sur le volume de transactions enregistrées puisque le seuil historique du million a été atteint avec exactement 1.063 de millions de transactions, soit une hausse de près de 10 % du nombre de ventes en comparaison avec 2018.

Au cours de l'année Paris a franchi la barre des 10 000 €/m<sup>2</sup>. Depuis le 1er janvier 2016, Paris n'a vu grimper ses prix que de 28,6% contre 39% à Lyon et 31,2% à Nantes ou encore 29,8% à Bordeaux. La hausse des prix dans la capitale s'inscrit donc dans le même ordre de grandeur que celle des autres grandes agglomérations françaises. De manière plus générale, le prix métrique en France est en hausse de 1,9% au niveau national et de 5,20% au sein des plus grandes villes françaises.

La dynamique du marché immobilier français est incontestablement soutenue par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. Des taux bas accompagnés d'un allongement de la durée d'emprunt augmentent la capacité d'emprunt des ménages (+27% en 4 ans).

Si 2019 confirme la bonne santé du marché, celui-ci reste essentiellement porté sur Paris et les dix plus grandes villes françaises. Portés par des taux de crédits immobiliers historiquement bas, les prix atteignent des sommets avec une hausse de +8,8% pour Paris, +11 % pour Lyon et +9,5% pour Nantes en un an. Cette forte hausse des prix accentue un marché immobilier à deux vitesses : celui des métropoles et celui de la périphérie. En effet, les zones rurales sont beaucoup moins attractives et affichent une évolution quasi nulle de +0,4% depuis le début de l'année. Cependant, la hausse des prix sur certaines agglomérations vient bousculer la notion de pouvoir d'achat immobilier de certains acquéreurs comme à Bordeaux, Toulouse, Rennes, Nantes et Lyon où les prix ont enregistré une hausse de plus de 30% depuis 2011.

Pour 2020, les prévisions restent positives avec des taux d'intérêts qui devraient rester bas et un chômage qui va continuer à diminuer. De plus, les premiers effets du développement du Grand Paris pourraient également doper d'ici les prochains mois quelques communes de la petite couronne comme de la grande couronne. L'année 2020 s'annonce donc tout aussi dynamique que 2019 avec un volume de transactions qui devrait rester au-delà du million. Un des seuls risques qui pourrait perturber cette dynamique serait celui d'un mouvement continu de grève sur la retraite qui paralyserait le pays et ralentirait la machine économique.

L'immobilier reste néanmoins une valeur refuge pour une grande partie des français qui y voit également un élément de réassurance pour l'avenir en prévision des conditions moins favorables lors de la retraite.

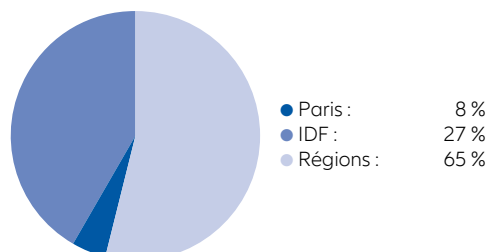
#### COMMENTAIRE DE GESTION :

59 lots cédés en 2019 dont 50 lots au dernier trimestre. Sur 139 lots en stock, 47 lots sont vacants. La plus-value sur liquidations actuellement est de 1.457.000 €. 80% de ce montant est concentré sur deux immeubles, à Nogent sur marne et au Perreux. Les loyers en baisse du fait des ventes ne permettent plus de faire de versement de dividendes. Un versement sur liquidations est prévu fin du 1er trimestre 2020.

*Toute l'équipe d'Immovvalor Gestion vous présente ses meilleurs vœux pour l'année 2020.*

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché secondaire

Au 31/12/2019, 13 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/2019	100	900,00 €	999,00 €
29/11/2019	59	924,32 €	1 026,00 €
31/12/2019	-	-	-
<b>4eme trimestre 2019</b>	-	-	-

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

### DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

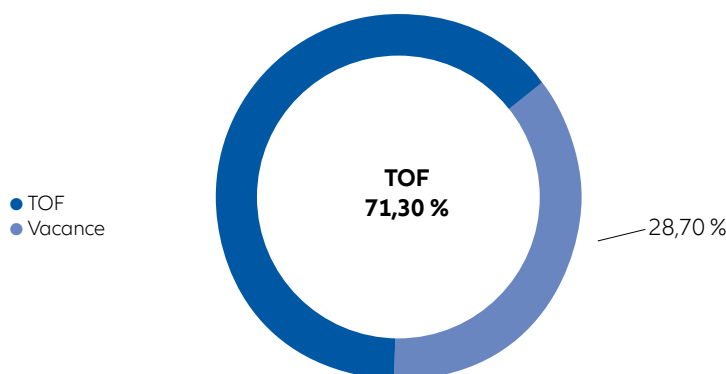
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	4,50 €	13/05/2019
2 <sup>eme</sup> acompte	4,50 €	12/08/2019
3 <sup>eme</sup> acompte	6,00 €	12/11/2019
4 <sup>eme</sup> acompte	-	-
<b>Total des acomptes 2019</b>	<b>15,00 €</b>	
Rappel total des acomptes 2018	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, en cours de liquidation depuis le 24 août 2019, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 16 285 K€. Les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont pas reloués et sont proposés à la vente. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont pas reloués et sont proposés à la vente.

Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Frais et impôts*	Plus ou moins valeur nette après frais et impôt <sup>(1)</sup>
3T 2019	Toulouse	2	200	15	9
	Nogent/Marne	1	313	35	97
	Nantes	2	346	25	19
	St Pierre d'Irube	4	611	44	18
4T 2019	Toulouse	2	543	44	41
	Nogent sur Marne	15	4 634	187	753
	Nantes	5	1 105	87	161
	Le Perreux/Marne	18	4 674	125	402
	St Pierre d'Irube	5	745	53	-38
	Le Clos Saint Luc	1	179	13	3
	Strasbourg rue Moll	4	793	57	41
<b>Total Ventes en 2019</b>		<b>59</b>	<b>14 144</b>	<b>684</b>	<b>1 457</b>
<b>Total des Ventes DOMIVALOR 3</b>		<b>59</b>	<b>14 144</b>	<b>684</b>	<b>1 457</b>

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 306 060 € (AU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019 : 355 036 €)

### 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	0	0	0	-
Toulouse	46, boulevard de Suisse	23	1 180-	0	0	6	328
Nogent-sur-Marne	6, rue Brillet / 19, rue Paul Bert	1	43	0	0	0	-
Melun	2, impasse du Filoir	17	1 001	0	0	7	396
Strasbourg	234/240, route de Wantzenau	20	1 591	0	0	9	693
Nantes	Les Jardins des Fonderies	7	441	0	0	1	64
Le Perreux	Les Avirons - ZAC du Canal	14	808	0	0	5	286
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	9	522	0	0	1	66
Lille	Le Clos Saint-Luc	16	1 071	0	0	9	608
Strasbourg	1, rue Moll	9	530	0	0	2	108
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	15	964	0	0	4	246
Paris	7/9, rue Saint-Charles 18, rue Viala	4	219	0	0	2	114
	<b>Total</b>	<b>138</b>	<b>8 533</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>2 911</b>

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation



39 libérations et 50 cessions

3 596 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires

92