

## 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**

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

Valable jusqu'au 30/09/2019

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	813	813
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	1 110,00 €	1 110,00 €
(TOF) du trimestre	85,43%	77,59%
(TOF) depuis le 01/01	85,43%	81,51%
Valeur de réalisation	1 325,08 €	1 325,08 €
Valeur IFI	1 322,25 €	1 322,25 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	419 079 €	799 961 €
Surface totale	12 012	12 012

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	197
Nombres de lots loués	143
Surface totale louée	8 619 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 2 <sup>eme</sup> trimestre
2,40%	4,5 €/part

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

Madame, Monsieur,

Dans le prolongement des deux dernières années, le marché résidentiel français est resté très dynamique en ce début d'année 2019. Les prévisions attendues sur les prix se confirment avec une hausse globale enregistrée de 1% depuis janvier 2019.

Si les zones rurales apparaissent toujours légèrement en retrait (-0,5%), les plus grandes métropoles ont vu leur prix augmenter de +3%, en particulier soutenue par de grandes villes telles que Nantes (+6.5%), Rennes (+5.90%) et Lyon (+6.6%).

En termes de volume de transactions, le nombre de ventes enregistrées (985 000) entre mars 2018 et avril 2019 est un record historique. Ceci s'explique principalement par des taux d'intérêts stables, maintenus à un niveau plancher historiquement bas et qui pourraient à nouveau reculer dans les mois à venir.

A cela s'ajoute le fait que pour beaucoup de français, l'immobilier reste avant tout une valeur refuge qui présente aujourd'hui des conditions de financement très favorables : des taux d'intérêts inférieurs à l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier qui donnent une justification économique à la volonté de devenir propriétaire.

Le marché tend toutefois à se fragiliser puisque les ménages sont de plus en plus dépendants du niveau des taux d'intérêt. Nous constatons que l'effort financier à consentir pour devenir propriétaire est de plus en plus conséquent en termes de volume d'investissement et de durée de l'emprunt.

Cette dépendance traduit une réelle fragilité du marché dont les perspectives restent malgré tout dynamiques. Une confiance des ménages en la pierre-papier, un contexte économique plus favorable au 1er semestre et surtout des taux toujours exceptionnellement bas, constituent le socle de cette dynamique positive qui semble appelée à se prolonger dans les prochains mois.

#### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 20 juin 2019 sur première convocation, l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes de associés a été approuvé à plus de 91%.

L'Assemblée Générale extraordinaire s'est tenue le 27 juin 2019 sur deuxième convocation, l'ensemble des six résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 84 %. En prévision de la liquidation en date du 24/08/2019, la Société de Gestion Immovalor Gestion a été nommé en qualité de liquidateur.

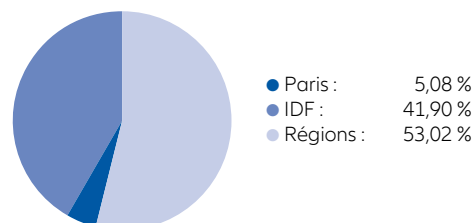
#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation continue sa baisse progressive avec un taux de 77.59% au deuxième trimestre 2019. Sur 197 appartements, 54 sont vacants. Le taux de sortie est en hausse, passant de 14.2% à 30.5 % d'un trimestre à l'autre. Il n'y a pas eu de relocation ce trimestre; les lots ayant dépassé une durée de location de 9 ans ne sont plus loués et sont proposés à la vente.

Le résultat, continue sa baisse progressive. Il permet néanmoins le versement d'un acompte de 4,5 € par part (1,5 € par part/mois) identique au précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché secondaire

À la fin du trimestre, 112 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
30/04/2019	2	982,00 €	1 090,02 €
31/05/2019	42	900,00 €	999,90 €
28/06/2019	5	1 000,00 €	1 110,00 €
<b>2eme trimestre 2019</b>	<b>49</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

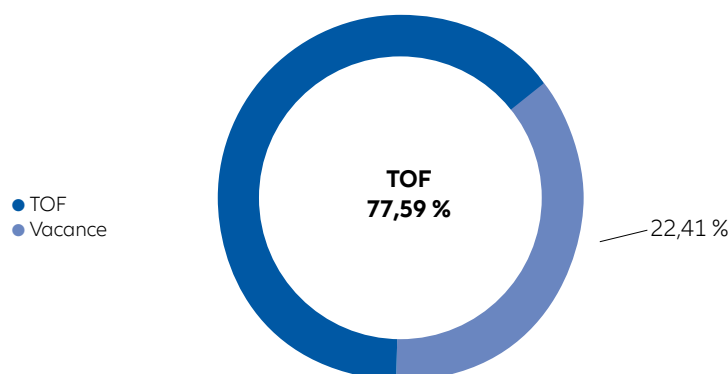
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	4,50 €	13/05/19
2 <sup>eme</sup> acompte	4,50 €	12/08/19
Rappel total des acomptes 2018	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 : 380 881 € (AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019 : 419 079 €)

#### 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	-	-	7	413
Nogent-sur-Marne	6, rue Brillet / 19, rue Paul Bert	17	1 009	-	-	3	189
Melun	2, impasse du Filoir	17	1 001	-	-	6	331
Strasbourg	234/240, route de Wantzenau	20	1 591	-	-	7	574
Nantes	Les Jardins des Fonderies	14	898	-	-	5	322
Le Perreux	Les Avirons - ZAC du Canal	32	1 826	-	-	5	310
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	18	1 023	-	-	8	436
Lille	Le Clos Saint-Luc	17	1 138	-	-	6	432
Strasbourg	1, rue Moll	13	749	-	-	5	262
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	15	964	-	-	2	124
Paris	7/9, rue Saint-Charles 18, rue Viala	4	219	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>197</b>	<b>12 012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>3 394</b>

#### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation  
0 m<sup>2</sup>



15 libérations  
933 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires  
143