

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable jusqu'au 30/06/2019

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2018	Au 31/03 2019
Nombre d'associés	813	813
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	1 033,41 €	1 110,00 €
(TOF) du trimestre	89,93%	85,43%
(TOF) depuis le 01/01	93,55%	85,43%
Valeur de réalisation	1 325,08 €	1 325,08 €
Valeur IFI	1 322,25	1 322,25
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 815 628€	419 079 €
Surface totale	12 012	12 012

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	197
Nombres de lots loués	159
Surface totale louée	9 615 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre
2,40%	4,50 €/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,

Après une année exceptionnelle en 2017 atteignant des records historiques, le marché de l'immobilier résidentiel français est resté très soutenu sur l'année 2018. Le premier trimestre 2019 démontre une tendance similaire avec un marché de l'ancien stable et un marché du neuf en ralentissement davantage dépendant de décisions politiques et fiscales.

A ce jour, le marché résidentiel français est sain et ne montre pas de signes d'emballage spéculatif. Malgré une confiance des ménages en forte baisse, la stabilité des taux d'emprunt maintient le pouvoir d'achat qui est toutefois fragilisé par la hausse des prix. De plus, nous observons une diminution de l'apport personnel ainsi qu'un allongement de la durée des crédits, les français sont donc au maximum de leur capacité d'emprunt ce qui peut rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes, en particulier les primo-accédants à revenu modéré.

En ce qui concerne le marché du neuf, le recul du marché du neuf est notamment dû au recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel sur les zones les plus tendues mais aussi du fait que les prix de vente dans le neuf sont plus élevés et une offre plus faible.

En termes de chiffres, malgré une bonne tenue des marchés au sein des 10 plus grandes villes de France (+0,3% de hausse des prix), certaines d'entre elles semblent aujourd'hui s'essouffler, sans parler de retournement. Paris est quant à elle entrée sur la marche du podium en devenant l'une des 3 villes les plus chères au monde. Le pouvoir d'achat des parisiens y est extrêmement bas suite à une nouvelle hausse des prix en mars de 0,8% pour atteindre un prix moyen de 9500 €/m<sup>2</sup> tout arrondissement confondu.

Même si le marché immobilier résidentiel est fortement lié à la conjoncture économique, il est également porté et soutenu par des facteurs plus structurels qui assurent de belles perspectives pour 2019. Ces facteurs sont constitués par le désir d'accession à la propriété, une démographie favorable, un phénomène de décohabitation, la préparation de la retraite, une saturation du marché locatif, et enfin le fait que l'immobilier reste encore une valeur refuge dans l'esprit des Français.

#### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 20 juin 2019 à 10h00. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale.

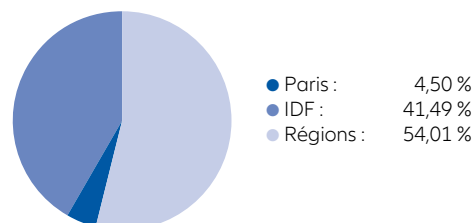
Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

#### Évènement survenu depuis le 1er janvier 2019 : immeuble de Melun (2 impasse du Filoir)

Le 28 mars 2019, un véhicule a pris feu dans le parking situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de Melun détenu en copropriété. Cet incendie, propagé à 3 autres véhicules, n'a pas causé de blessés, ni impacté la structure de l'immeuble. Les dégâts principaux concernent les colonnes d'évacuation rendant l'immeuble inhabitable par ses locataires, et quelques appartements ont été pollués par la suie. A la date de parution des bulletins, les travaux de réparation et de décontamination sont en voie d'achèvement, permettant la réintégration des lieux par les locataires.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



### MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

#### Marché secondaire

Au 31/03/2019, 48 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2019	-	-	-
28/02/2019	-	-	-
31/03/2019	33	1 000,00 €	1 110,00 €
<b>1er trimestre 2019</b>	<b>33</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

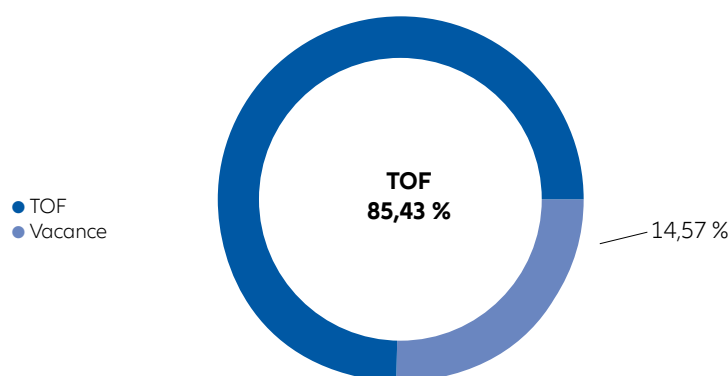
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	4,50 €	13/05/19
Rappel total des acomptes 2018	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation poursuit sa baisse à 85.43% à la fin du premier trimestre 2019. Sur 197 appartements, 38 lots sont vacants. Le taux de sortie est de 14.2% et le taux de relocation de 8.12%, les lots ayant dépassé une durée de location de 9 ans ne sont plus loués et sont proposés à la vente. Le résultat, en baisse depuis le début de l'année, autorise un versement de 4.5 € par part (1.5 € par part/mois) à comparer à 9 € par part le trimestre précédent.

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 419 079 € (AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018 : 432 899 €)

#### 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	-	-	6	379
Nogent-sur-Marne	19 ter, rue Paul Bert	17	1 009	-	-	3	189
Melun	2 impasse du Filoir	17	1 001	-	-	2	102
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	1	-	1	31
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	18	1 023	-	-	6	306
Lille	Le Clos Saint-Luc	17	1 138	-	-	5	346
Strasbourg	1, rue Moll	13	749	-	-	3	147
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	15	964	1	62	-	-
Paris	7/9, rue Saint-Charles 18, rue Viala	4	219	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>197</b>	<b>12 012</b>	<b>1</b>	<b>62</b>	<b>38</b>	<b>2 397</b>

#### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



1 relocation  
62 m<sup>2</sup>



8 libérations  
580 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires  
159

## 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