

## 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

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](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

2004 2018

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	391	391
Nombre de parts	15 664	15 664
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	67,27%	67,81%
(TOF) depuis le 01/01	67,27%	67,52%
Valeur de réalisation	1 246,38 €	1 246,38 €
Valeur IFI	1 096,14 €	1 096,14 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	124 649 €	232 929 €
Surface totale	4 283	3 667

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	54
Nombres de lots loués	31
Surface totale louée	2 213 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 2 <sup>eme</sup> trimestre
1,40%	3 €/part

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

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 Mixte s'est tenue le 24 juin 2019 sur deuxième convocation, l'ensemble des onze résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 92 %.

#### COMMENTAIRE DE GESTION :

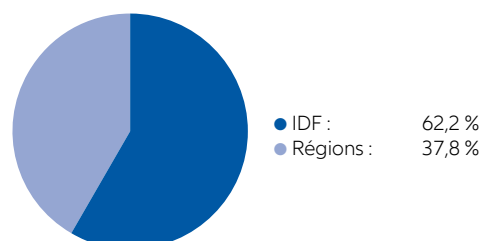
Le taux d'occupation financier se maintient à 67.81% au deuxième trimestre, avec un taux moyen de 67.52% en 2019. 10 lots ont été vendus ce trimestre pour un total de 32 ventes depuis la mise en liquidation. Le stock restant est de 54 lots dont 23 vacants à la fin du trimestre.

En fonction des lots cédés et de la vacance locative, le résultat baisse progressivement par rapport à la même période de 2018. L'acompte sur dividende ce trimestre est de 3.0 € par part (1.0 € par part/mois), à comparer à 3.90 le trimestre précédent.

Par ailleurs, un remboursement sur liquidation sera versé au cours du troisième trimestre pour l'équivalent de 170 euros par part.

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

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)
30/04/2019		-	-
31/05/2019		-	-
28/06/2019		-	-
<b>2nd trimestre 2019</b>		-	-

\*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

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.

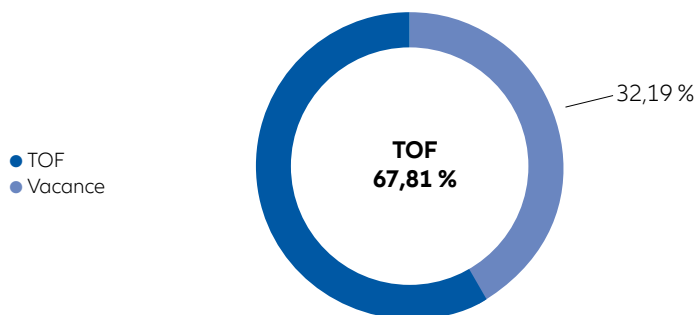
	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	3,90 €	13/05/2019
2 <sup>ème</sup> acompte	3,00 €	12/08/2019
Rappel total des acomptes 2018	21,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
100 €	26/09/2018
250 €	28/06/2019
<b>350 €</b>	<b>TOTAL</b>

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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

### CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 18 mai 2018, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 8992 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 :

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Prix de vente*	Frais et impôts*	Plus ou moins valeur nette après frais et impôt <sup>(1)</sup>
<b>Total Ventes en 2017</b>	-	<b>1</b>	<b>236</b>	<b>240</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>
<b>Total Ventes en 2018</b>		<b>16</b>	<b>3 483</b>	<b>4 023</b>	<b>267</b>	<b>273</b>
1T 2019	Colombes	4	1 195	1 400	80	125
	Nantes Jardin des plantes	1	263	363	31	69
	Issy les Moulineaux	1	250	310	18	42
2T 2019	Illkirch	1	193	222	14	14
	Argenteuil Héloïse	1	142	155	9	5
	Argenteuil Astralabe	1	104	107	6	-3
	Nantes Jardin des plantes	2	355	460	35	71
	Winston Lille	2	494	526	34	-2
	Issy les Moulineaux Mravel	1	498	635	36	100
	Colombes	1	467	551	37	47
<b>Total Ventes en 2019</b>		<b>15</b>	<b>3 960</b>	<b>4 729</b>	<b>300</b>	<b>470</b>
<b>Total des ventes Domivalor 2</b>		<b>32</b>	<b>7 679</b>	<b>8 992</b>	<b>572</b>	<b>741</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 : 108 279 € (AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018 : 124 649 €)

### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Relocations du T (hors 1 <sup>ères</sup> locations)		Vacant au 30/06/2019	
				Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	2	153		0	1	71
Illkirch Graffenstaden	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	7	453		0	4	228
Argenteuil	13, Rue de Diane	5	383		0	2	156
Argenteuil	23, Avenue du Maréchal Foch	7	458		0	2	129,
Nantes	Jardin des Plantes	5	364		0	2	152
Lille	237, Rue Saint-Sébastien	0	-		0	-	0
Issy Les Moulineaux	11, Rue Aristide Briand	4	292		0	-	0
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	8	594		0	3	189
Lille	10, Rue Saint-Luc	14	840		0	9	529
Nantes	26, Rue Frédéric Caillaud	2	131		0	-	0
<b>Total</b>		<b>54</b>	<b>3 667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>1 454</b>

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation



11 libérations 995 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires 32