

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 30/06/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2018	Au 30/03 2019
Nombre d'associés	391	391
Nombre de parts	15 664	15 664
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	72,88%	67,27%
(TOF) depuis le 01/01	75,54%	67,27%
Valeur de réalisation	1 246,38	1 246,38
Valeur IFI	1 096,14	1 096,14
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	642 767 €	124 649 €
Surface totale	4 703	4 283

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	64
Nombres de lots loués	42
Surface totale louée	2 914 m ²

TDVM 2018	Acompte du 1 ^{er} trimestre
1,40%	3,90 €/part

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

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'emballlement 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-accédant 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 €/m² 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 12 juin à 9h30. 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.

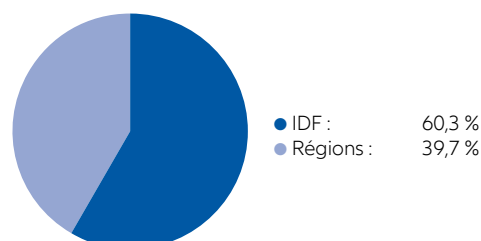
Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion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

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier continue sa baisse progressive, à 67,27% au premier trimestre 2019. Au cours de ce trimestre, 6 lots ont été vendus pour un total de 23 ventes depuis la mise en liquidation. Le stock est de 64 lots dont 22 vacants à la fin du trimestre. Le résultat est en baisse par rapport à la même période en 2018. L'acompte sur dividende, qui correspond au résultat du trimestre, s'élève à 3,9 € par part (1,3 € par part/mois). Par ailleurs un versement sur liquidation sera réalisé courant juin pour l'équivalent de 250 € par part.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

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)
31/01/2019		-	-
28/02/2019		-	-
31/03/2019		-	-
1er trimestre 2019	-	-	-

*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.

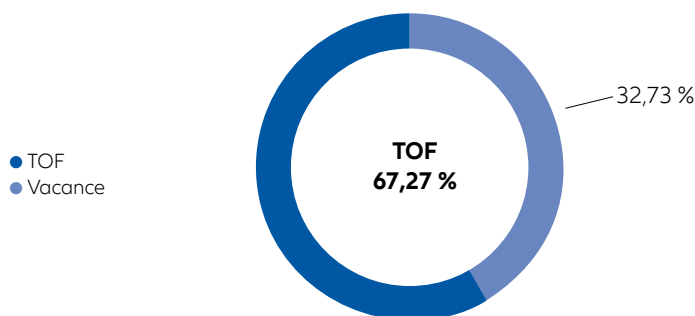
	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	3,90 €	13/05/2019
Rappel total des acomptes 2018	21,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIIONS

MONTANT	VERSÉ LE
100 €	26/09/2018

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovvalor.fr

SCPI FISCALE ROBIEN

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, ayant atteint son échéance statutaire le 18/ 05/2018, les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont pas reloués et 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 ⁽²⁾
Total Ventes en 2017	-	1	236	240	6	-2
1T2018	-	-	-	-	-	-
2 T 2018	Le Winston Lille	2	611	594	38	-55
	Illkirch	2	385	430	32	13
	Nantes le Pavillon ⁽¹⁾		11	15	3	-
	Nantes	1	218	280	21	41
3 T 2018	Nantes Jardin des plantes	1	200	279	21	58
	Illkirch	1	195	211	14	2
	Le Winston Lille	1	231	260	17	12
4 T 2018	Nantes le Pavillon	1	226	274	18	30
	Illkirch	1	84	101	8	9
	Rungis	1	165	183	11	7
	Argenteuil - Rue de Diane	2	333	339	19	-13
	Argenteuil - Av. M ^{re} Foch	1	157	166	9	-1
	Issy les Moulineaux	1	481	655	45	129
Colombes	1	186	236	11	40	
Total Ventes en 2018		16	3 483	4 023	267	273
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
Total Ventes en 2019		6	1 708	2 073	128	237
Total des ventes Domivalor 2		23	5 427	6 336	401	508

* en milliers d'euros. ⁽¹⁾ Parking. ⁽²⁾ Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 124 649 € (AU 4^{EME} TRIMESTRE 2018 : 141.808 €)

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	2	153	-	0	-	0
Illkirch	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	8	537	-	0	3	157
Argenteuil	13, Rue de Diane	6	420	-	0	3	193
Argenteuil	23, Avenue du Maréchal Foch	8	485	-	0	2	129
Nantes	Jardin des Plantes	7	481	-	0	3	209
Lille	237, Rue Saint-Sébastien	2	151	-	0	1	79
Issy Les Moulineaux	11, Rue Aristide Briand	5	377	-	0	-	0
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	10	708	-	0	2	125
Lille	10, Rue Saint-Luc	14	840	-	0	8	476
Nantes	26, Rue Frédéric Caillaud	2	131	-	0	-	0
Total		64	4 283	0	0	22	1 369

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocation



4 libérations
640 m²



Nombre total de locataires
42

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

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

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