

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{EME} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 31/03/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2019	Au 31/12 2019
Nombre d'associés	365	365
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre*	47,27%	52,29%
(TOF) depuis le 01/01	47,33%	48,36%
Valeur de réalisation	703,51 €	582,95 €
Valeur IFI	668,90 €	446,27 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	125 403 €	161 653 €
Surface totale	1 966	1 788

Date de création : 08/03/2004
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 28/01/2017

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 €/m². 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 dopper 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 :

13 lots vendus en 2019, et un solde de 24 lots à vendre dont 12 vacants. Les loyers en baisse du fait des ventes ne permettent pas de faire de versement de dividendes. A ce stade les plus-values nettes sur ventes s'élèvent à 39 000 €.

Un nouvel acompte sur liquidations est prévu pour fin du 1er trimestre 2020.

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

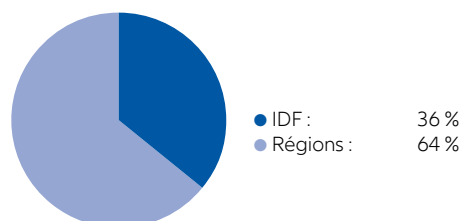
Nombre de lots détenus	24
Nombre de lots loués	12
Surface totale louée	887 m ²

TDVM 2019	Acompte du 4 ^{eme} trimestre 2019
-	-



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

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)
31/10/2019		-	-
29/11/2019		-	-
31/12/2019		-	-
4ème 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.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	-	-
2 ^{ème} acompte	-	-
3 ^{ème} acompte	-	-
4 ^{ème} acompte	-	-
Total des acomptes 2019	-	-
Rappel total des acomptes 2018	7,20 €	

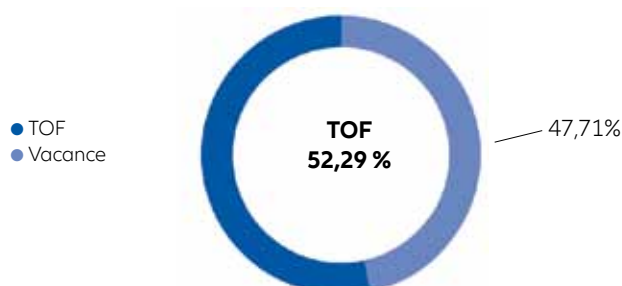
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIIONS

Au 31/12/2019, le total des versements représente 715 euros par part.

MONTANT	VERSÉ LE
65 €	20/02/2017
110 €	24/07/2017
110 €	27/11/2017
110 €	31/05/2018
200 €	28/11/2018
120 €	30/09/2019
715 €	TOTAL

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

CESSIONS DU TRIMESTRE

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 28 janvier 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 11 874 K€. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Frais et impôts*	Plus ou moins value nette après frais et impôt ⁽¹⁾
Total Ventes en 2016		4	863	61	4
Total Ventes en 2017		20	3 896	357	-122
Total Ventes en 2018		15	3 125	286	250
1T 2019	Arras	2	318	25	-53
	Montigny	1	261	31	62
2T 2019	Mougins	1	414	23	-62
	Montigny	1	161	19	47
	Montpellier	1	165	15	-10
	Arras	Parking	13	1	2
3T 2019	Montpellier	2	347	30	-30
	Toulon	2	543	31	-86
	Montigny	1	207	25	61
4T 2019	Mougin	1	313	22	25
	Toulon	1	267	15	-48
Total Ventes en 2019		13	3 009	237	-94
Total des Ventes DOMIVALOR		52	10 893	941	39

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 36 249 € (AU 3^{EME} TRIMESTRE 2019 : 37 946 €)

LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes au 31/12 2019
Montpellier	308, Avenue de Fès	5	434 m ²	0	0	2	167 m ²
Mougins	155, Avenue du Golf	3	240 m ²	0	0	3	254 m ²
Toulon	14, Rue Robespierre	5	340 m ²	0	0	0	0
Arras	130, Rue de Cambrai	7	479 m ²	0	0	3	196 m ²
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	2	128 m ²	0	0	3	223 m ²
Lille	6, Rue Saint-Luc	2	128 m ²	0	0	1	62 m ²
Total		24	1 788	0	0	12	902

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/domivalor/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. 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 ou 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 :
(i) 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),
(ii) 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