

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

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	363	365
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre*	53,40%	49,01%
(TOF) depuis le 01/01	56,19%	49,01%
Valeur de réalisation	703,51	703,51
Valeur IFI	668,90 €	668,90 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	266 564 €	46 815,00 €
Surface totale	2 759	2 546

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	34
Nombres de lots loués	15
Surface totale louée	1 109 m ²

TDVM 2018	Acompte du 1 ^{er} trimestre
0,48%	-

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

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 €/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 14 juin 2019 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.

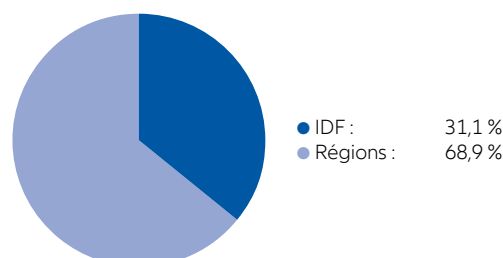
Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion 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 et passe à 49,01% au premier trimestre 2019. 3 lots ont été vendus ce trimestre pour un total de 42 ventes depuis la mise en liquidation. Sur un stock de 34 appartements, 19 lots sont vacants. Le résultat est en baisse et ne permet pas le versement d'un acompte sur dividendes. En ce qui concerne les liquidations, quelques cessions sont encore nécessaires pour permettre un nouveau remboursement (sur la base d'un objectif de plus de 100 euros 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.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	-	-
Rappel total des acomptes 2018	7,20 €	

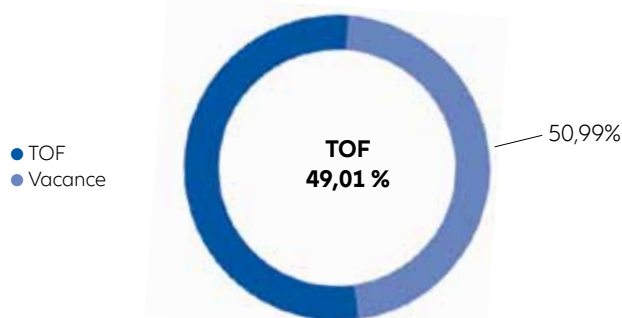
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

Au 31/03/2019, les versements représentent 595 euros par part, pour un montant total de 7 708 K€.

MONTANT	VERSÉ LE
65 €	20/02/2017
110 €	24/07/2017
110 €	27/11/2017
110 €	31/05/2018
200 €	28/11/2018
595 €	TOTAL

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovallor.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 9 364 K€. 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 value nette après frais et impôt ⁽²⁾
Total Ventes en 2016		4	863	928	61	4
Total Ventes en 2017		20	3 896	4 132	357	-122
1T 2018	Montigny	1	207	285	23	55
	Mougins	1	315	390	34	41
	Rungis	1	148	262	14	59
2T 2018	Montigny	1	261	363	31	71
	Rungis	2	321	349	25	44
3T 2018	Montigny	1	209	292	17	66
	Arras	1	232	185	16	-63
	Montpellier	1	162	158	10	-13
	Rungis	3	674	865	69	122
4T 2018	Arras	1	158	137	12	-33
	Rungis ⁽¹⁾		16	10	1	-7
	Toulon	2	423	365	35	-93
Total Ventes en 2018		15	3 125	3 661	286	250
1T 2019	Arras	2	318	289	25	-53
	Montigny	1	261	354	31	62
Total Ventes en 2019		3	579	643	55	8
Total des Ventes DOMIVALOR		39	8 463	9 364	759	141

* 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 : 46 815 € (AU 4^{ème} TRIMESTRE 2018 : 54.282 €)

LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Montigny-le-Bretonneux	20, Rue des Néréides	2	119	0	0	2	119
Montpellier	308, Avenue de Fès	5	366	0	0	4	302
Mougins	155, Avenue du Golf	7	614	0	0	5	434
Toulon	14, Rue Robespierre	6	499	0	0	2	172,
Arras	130, Rue de Cambrai	5	340	0	0	3	196
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	7	479	0	0	2	152
Lille	6, Rue Saint-Luc	2	128	0	0	1	62
Total		34	2 546	0	0	19	1 437

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 :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- (ii) 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