

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{ÈME} TRIMESTRE 2017

Valable jusqu'au 31/03/2018

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2016	Au 31/12 2017
Nombre d'associés	810	810
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	875,00 €	875,00 €
(TOF) du trimestre	95,57%	94,52%
(TOF) depuis le 01/01	95,49%	93,72%
Valeur de réalisation	1.298,89 €	1.323,50 €
Valeur ISF	1.298,89 €	-
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1.883.964 €	1.823.910 €
Surface totale	12 011	12 011

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	197
Nombres de lots loués	185
Surface totale du patrimoine	12 011 m²

TDVM 2017	Acompte du 4 ^{ème} trimestre
2,40%	9,00 €/part

Date de création :	24/08/2006
Avantage fiscal :	Amortissement de 95% de la souscription de 6% pendant les 7 premières années puis 4 % les 2 années suivantes.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	24/08/2019

Madame, Monsieur,

Pour cette nouvelle année nous vous présentons un bulletin trimestriel que nous avons conçu pour vous afin qu'il soit plus simple et plus facile à lire : vous découvrirez également le nouveau logo d'Immovalor Gestion.

L'ensemble des professionnels s'accorde à dire que l'année 2017 qui vient de s'achever est une année historique pour le marché résidentiel ancien qui frôle le million de ventes sur l'exercice dans un contexte où les prix ont augmenté de 5,8 % en Ile de France et 4,1 % en Province, ce qui permet d'atteindre un prix moyen de 3.500 €/m² ; ce chiffre est à considérer avec prudence car les écarts entre les grandes métropoles sont significatifs ; Paris reste un marché où les prix sont élevés puisqu'en fin d'année, le prix au m² dépassait les 9.000 €. Ensuite, certaines métropoles « TGV » ont connu un dynamisme important, comme Bordeaux avec une hausse de 12 % pour un prix au m² de 3.590 € qui place la métropole Bordelaise devant Lyon, Lille et Nantes.

S'agissant des taux d'intérêt, les meilleures histoires ayant une fin, un arrêt de la tendance baissière constatée ces dernières années est probable.

Pour autant, le niveau des taux actuels devrait permettre en 2018 la poursuite d'une forte activité mais l'on peut penser que la hausse des prix sera plus modérée. Enfin, l'impact des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'impôt sur la Fortune Immobilière ne peut pas encore être mesuré.

Commentaire de gestion :

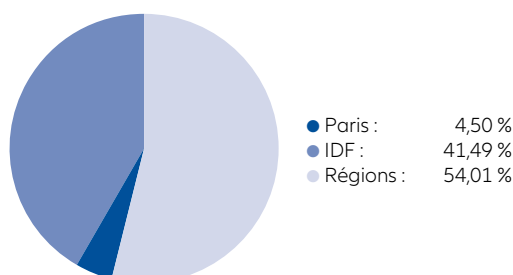
Le quatrième trimestre s'achève sur une nouvelle progression du TOF, passé de 92,79 % en début d'année à 94,52 %. Les dernières relocations se font en moyenne à un niveau de loyer en baisse de 2,03 %. Les données globales d'exploitation restent proches de celles de 2016, le résultat permet une mise en distribution de 9€/part.

Actualité de la SCPI :

Le mandat des 9 membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui conformément à l'article 19 des statuts, sont propriétaires d'au moins 5 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2018 à Immovalor Gestion accompagné d'un curriculum vitae.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 31/12/2017, aucune part est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/17	0	-	-
30/11/17	0	-	-
29/12/17	0	-	-
4ème trimestre 2017	0	-	-

* 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, et en conséquence elle n'a pas supporté de prélèvements sociaux libératoires. Le dividende est constitué de revenus fonciers.

L'acompte trimestriel correspond au montant distribué par part par trimestre.

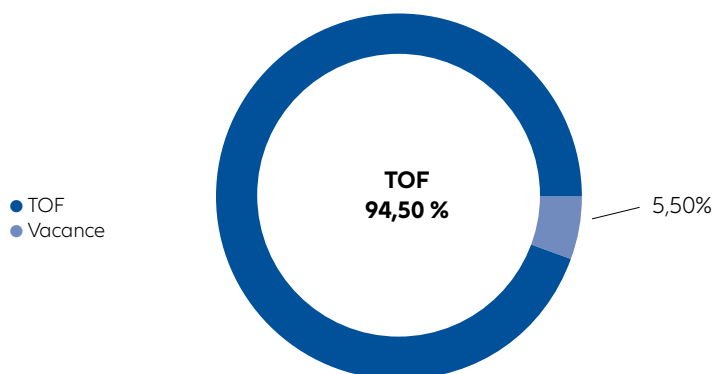
	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	9,00 €	11/05/17
2 ^{ème} acompte	9,00 €	12/08/17
3 ^{ème} acompte	9,00 €	10/11/17
4 ^{ème} acompte	9,00 €	12/02/18
Total des acomptes 2016	36,00 €	
Rappel total des acomptes 2016	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Votre situation personnelle est accessible depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 460.783 € (AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 455.411,68 €)

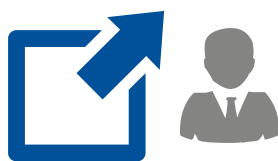
RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	3	162	-	0	-	0
Toulouse	46, Boulevard de Suisse	27	1 431	-	0	1	97
Nogent-sur-Marne	19 ter, Rue Paul Bert	17	1 009	1	72	-	0
Melun	2 Impasse du Filoir	17	1 001	3	165	1	49
Strasbourg	234/240, Route de Wantzenau	20	1 591	3	166	2	170
Nantes	17/25, Boulevard Vincent Gauhe	14	898	1	63	1	67
Le Perreux	7/9, Rue de l'Embarcadère	32	1 826	2	116	5	296
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	18	1 023	4	191	-	0
Lille	6/10, Rue Saint-Luc	17	1 138	-	0	1	61
Strasbourg	1, Rue Moll	13	749	1	46	1	97
Aix-en-Provence	70, Avenue Georges Pompidou	15	964	3	179	-	0
Paris	7/9, Rue Saint-Charles 18, Rue Viala	4	219	-	0	-	0
Total		197	12 011	18	998	12	837

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



18 relocations
998 m²



19 libérations
1 239 m²



Nombre total de locataires
185

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.

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 :

- (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.

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.

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés