

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

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	361	363
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	1.166,61 €	-
(TOF) du trimestre*	69,84%	66,84%
(TOF) depuis le 01/01	76,26%	68,61%
Valeur de réalisation	1.311,10 €	1.011,17 €
Valeur ISF	1.311,10 €	-
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	614.746 €	457.155 €
Surface totale	5 270	3 722

*Le TOF et les loyers quittancés n'ont plus de signification du fait de la mise en vente du patrimoine.

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	52
Nombres de lots loués	33
Surface totale du patrimoine	3 722 m ²

TDVM 2017	Acompte du 4 ^{ème} trimestre
0,88%	3,30 €/part

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

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'Immovvalor 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.

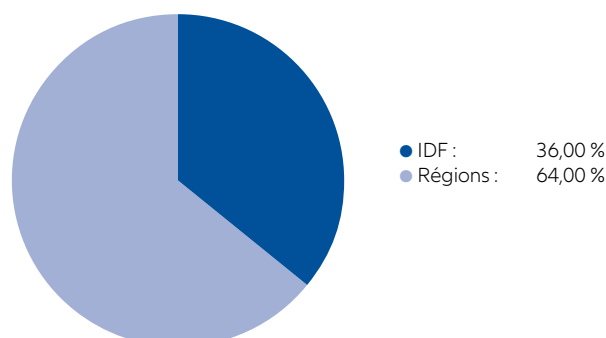
Enfin, l'impact des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière ne peut pas encore être mesuré.

Commentaire de gestion :

Complétant les acomptes versés sur les produits de cession en 2017 (285 € / part), le résultat permet une mise en distribution de 3,30€/part.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

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.

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	3,30 €	11/05/17
2 ^{ème} acompte	3,30 €	12/08/17
3 ^{ème} acompte	3,30 €	10/11/17
4 ^{ème} acompte	3,30 €	12/02/18
Total des acomptes 2017	13,20 €	
Rappel total des acomptes 2016	22,80 €	

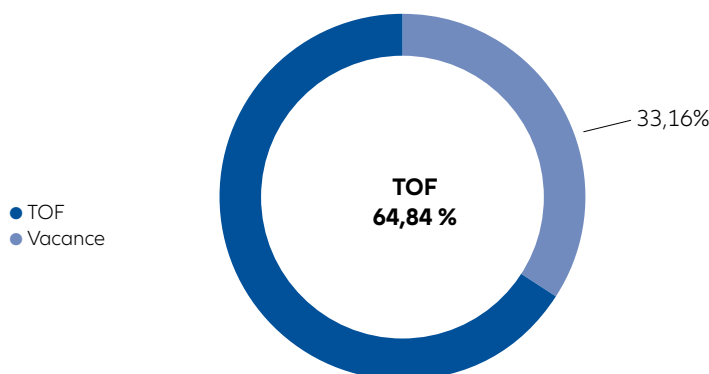
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
65 €	20/02/17
110 €	24/07/17
110 €	27/11/17
285 €	TOTAL

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

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 28 janvier 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 5.060 K€ dont 711K€ au 4^{ème} trimestre. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Prix de vente*	Plus ou moins value après frais et impôt*
2016	Toulon	2	374	320	-75
	Mougins	1	288	328	20
	Montigny	1	201	280	59
Total Ventes en 2016		4	863	928	4
1 T 2017	Arras	2	267	267	-23
	Mougins	1	327	410	48
	Rungis	1	260	261	-15
2 T 2017	Montpellier	1	182	178	-20
	Arras	2	256	248	-29
	Rungis	1	161	185	12
	Montigny	1	162	229	49
3 T 2017	Montpellier	3	543	519	-68
	Toulon	4	1 094	925	-237
	Rungis	1	173	199	14
4T 2017	Montpellier	1	174	182	-8
	Toulon	1	114	114	-8
	Rungis	1	183	415	162
Total Ventes en 2017		20	3 896	4 132	-122
Total des Ventes DOMIVALOR		24	4 759	5 060	-118

* en milliers d'euros.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 99.381 € (AU 3^{EME} TRIMESTRE 2017 : 109.172,06 €)

LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Montigny-le-Bretonneux	34, Avenue de Manet	6	423	-	0	4	302
Montpellier	308, Avenue de Fès	6	421	-	0	1	104
Mougins	155, Avenue du Golf	8	704	-	0	5	434
Toulon	14, Rue Robespierre	8	634	-	0	2	152
Arras	130, Rue de Cambrai	9	616	-	0	3	212
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	13	796	-	0	3	195
Lille	6, Rue Saint-Luc	2	128	-	0	1	62
Total		52	3722	0	0	19	1461

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

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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés