

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 30/06/2018

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2017	Au 31/03 2018
Nombre d'associés	556	556
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	100,00%	99,24%
(TOF) depuis le 01/01	92,62%	99,24%
Valeur de réalisation	862,06 €	862,06 €
Valeur IFI	626,21 €	626,21 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	253 500 €	70 779 €
Surface totale	1 419	2 444

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	58
Nombres de lots en attente de livraison	70
Nombres de lots loués	40
Surface totale du patrimoine	2 444 m ²

TDVM 2017

0,03%

Date de création :	05/07/2015
Avantage fiscal :	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
Statut de la SCPI :	Livraison et mise en location des premiers immeubles.
Échéance statutaire :	08/2019

Madame, Monsieur,

Les tendances observées en 2017 se confirment au premier trimestre 2018 : poursuite de la hausse des prix dans l'immobilier résidentiel avec de fortes distorsions régionales qui caractérise la présence pas d'un marché mais de plusieurs marchés résidentiels où l'on doit distinguer Paris, les métropoles régionales et les zones rurales.

S'agissant du résidentiel neuf, la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel est très positive pour le secteur. Néanmoins, le recentrage vers les zones tendues devrait avoir un effet baissier sur les valeurs de vente.

L'impact de l'IFI qui assujetti à l'impôt les seuls actifs immobiliers selon les mêmes règles d'assujettissement et du barème que l'ISF semble avoir des impacts limités en effet de nombreux épargnants hésitent à se tourner vers des placements financiers sans certitude d'obtenir un rendement satisfaisant.

Enfin Le gouvernement vient de déposer un projet de loi sur le logement qui vise en particulier à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces : en simplifiant les procédures et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire pour lutter contre les recours abusifs. L'objectif est de produire du logement de qualité et abordable, notamment sur les secteurs les plus tendus. Le projet de loi propose aussi une réforme structurelle du secteur du logement social.

Actualité de la SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 se réunira le 04 juin 2018 à 9h00. Vous recevrez en temps 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 vous 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 :

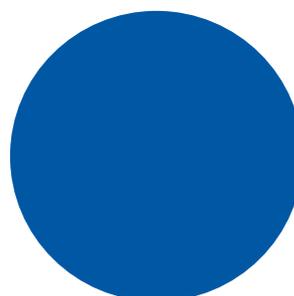
Sur les 40 Lots déjà livrés en 2017, aucun n'était vacant au 31 mars. Deux appartements libérés durant le trimestre à Chaville ont été reloués l'un sans vacance et l'autre après 1,5 mois.

La progression des loyers devrait s'accélérer avec les 6 livraisons supplémentaires prévues cette année, soit 67 logements. L'activité de gestion sera consacrée aux premières mises en location.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



● 100% en région parisienne

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 31/03/2018, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/18	0	-	-
28/02/18	0	-	-
30/03/18	0	-	-
1er trimestre 2018	0	-	-

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5% HT (6% TTC) de commission de cession.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Au 31/03/2018 la SCPI a investi 100 % de sa collecte. 5 immeubles sont livrés, 7 autres le seront au deuxième trimestre 2018 et le troisième trimestre 2019. 2 des 5 immeubles livrés, Chatillon et Chessy, ont été réceptionnés fin mars 2018.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 70.779 € (AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2017 : 71.204,09 €)

IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Boissy Saint-Léger	7/7 Bis, Rue de la Fontaine	7	422 m ²	-	0	-	0
Franconville - La Garenne	42/44, Rue Charles Burger	5	276 m ²	-	0	-	0
Chatillon*	21-23-25, Rue Malakoff	7	326 m ²	-	0	7*	326
Chessy*	Avenue Hergé /Rue Dariane	11	699 m ²	-	0	11*	699
Chaville	664, Avenue Roger Salengro	28	721 m ²	2	49	-	0
Total		58	2 444 m²	2	49	18	1 025 m²

* Les deux immeubles viennent juste d'être livrés.

IMMEUBLES À LIVRER :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en €	Date de livraison prévue
Livry Gargan	17/29, Allée Des Charmilles	13 Appt. + 13 Parkings	2 840 000	2 T 2018
Maisons- Alfort	149, Rue Jean Jaurès	10 Appt.+ 10 Parkings	2 560 000	2 T 2018
Villiers-sur-Marne	18, Rue Robert Schumann	11 Appt. + 11 Parkings	2 140 000	3 T 2018
Le Blanc-Mesnil	63/71, Avenue Pasteur	15 Appt. + 15 Parkings	2 880 000	4 T 2018
Chatou	184/188, Rue Des Landes	9 Appt. + 9 Parkings	2 340 000	4 T 2018
Neuilly-Plaisance	18, Rue Gabriel Péri	9 Appt. + 9 Parkings	2 140 000	4 T 2018
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	3 Appt. + 3 Parkings	675 000	3 T 2019



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

Allianz DomiDurable 3

SCPI FISCALE PINEL

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 Pinel

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Pinel. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

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