

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

3^{EME} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 31/12/2018

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2018	Au 30/09 2018
Nombre d'associés	556	556
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	86,17%	66,88%
(TOF) depuis le 01/01	91,11%	79,52%
Valeur de réalisation	862,06 €	862,06 €
Valeur IFI	626,21 €	626,21 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	171 907 €	287 671 €
Surface totale	2 444	3 647

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	81
Nombres de lots en attente de livraison	44
Nombres de lots loués	61
Surface totale du patrimoine	3 647 m ²

TDVM 2017	Acompte du 3 ^{eme} trimestre
0,03%	3,30 €/part

Date de création :	05/07/2015
Avantage fiscal :	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
Statut de la SCPI :	Investissement de la collecte.
Échéance statutaire :	02/07/2028

Madame, Monsieur,

Selon les dernières données des Notaires de Paris-Ile-de-France, le marché immobilier de l'ancien évolue encore à un rythme soutenu dans la Région Ile de France, avec toutefois un ralentissement de l'activité et de la hausse des prix. Il est probable que l'année 2018 ne soit pas une année record en termes de volume de ventes

Si le marché bénéficie encore de conditions d'acquisition favorables liées à des bonnes conditions de crédit avec des taux moyens de 1,43% en moyenne en septembre et des durées de prêts qui s'allongent la solvabilité des acquéreurs est détériorée par la hausse des prix dans certains secteurs géographiques

L'activité du marché de l'ancien s'est élevée, fin juillet 2018, à 950 000 ventes de logements sur une année glissante, d'après les évaluations faites sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP. Ce volume est supérieur de 2,5 % à celui observé à la même période en 2017.

L'an dernier, à la même période, la progression sur un an était de 12 %, soit d'un niveau très supérieur.

Fin juillet 2018, un appartement coûtait en moyenne 9 300 €/m² à Paris (+7.1 %), 4 640 €/m² en Petite Couronne (en hausse de +3,8 % en un an) et 2 980 €/m² en Grande Couronne (+0,9 % en un an). En régions, les variations de prix moyens des appartements et des maisons sont respectivement de 2 % et 2,5 %, selon la source INSEE, Notaires. Sur ces marchés toujours hétérogènes, le relâchement se ressent de plus en plus également.

Concernant la production de logements neufs, le rythme ralentit depuis le début de l'année sous l'effet de la réduction de 40 à 20 % de la quote-part de financement possible en PTZ. Sur un an glissant, 474 800 logements ont été autorisés à fin juillet 2018, alors qu'un an auparavant ce chiffre frôlait 500 000 unités.

Le secteur locatif privé occupe une place essentielle dans l'équilibre du marché résidentiel. Rappelons que sur un parc total estimé en 2017 à 34,8 millions de logements en France métropolitaine (Insee, SDES, déc. 2017), il est dénombré 28,6 millions de résidences principales, dont 39,8 % sont occupées par des locataires. Sur ces 11,4 millions de logements loués, 57 % le sont par des bailleurs privés.

Depuis 5 ans, le marché de l'investissement locatif a connu une forte progression : sa part dans le total de logements construits serait passée de 13,4 % en 2013 à 15,5 % en 2018 (estimation). Et, selon l'Insee, 7,6 % des ménages sont propriétaires d'au moins un logement mis en location.

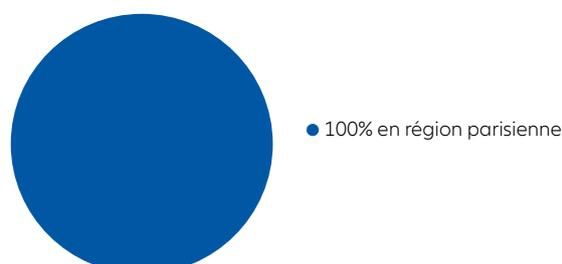
COMMENTAIRE DE GESTION

Le taux d'occupation financier diminue ponctuellement au rythme de la livraison de nouveaux immeubles à louer. 21 lots sont vacants à fin septembre, faisant suite aux récentes livraisons de Maisons Alfort le 01/08/2018 et Livry Gargan le 06/09/2018. Il reste 5 immeubles à livrer dont 4 fin 2018. Un premier acompte sur dividendes de 3.30 € par part est mis en distribution au titre du 3^{eme} trimestre (1.10€ par part/mois).



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 30/09/2018, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2018	0	-	-
31/08/2018	0	-	-
30/09/2018	0	-	-
3eme trimestre 2018	0	-	-

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

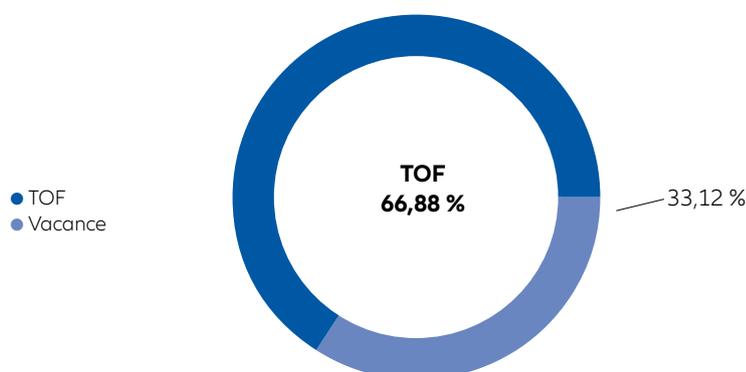
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre en 2017. A ce stade, il n'y a pas de versement en 2018.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	-	-
2 ^{eme} acompte	-	-
3 ^{eme} acompte	3,30 €	09/11/2018
Rappel total des acomptes 2017	3,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 115 764 € (AU 2^{EME} TRIMESTRE 2018 : 101.128 €)

IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Date de livraison	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	15/03/2016	7	422 m ²	1	58	-	-
Franconville - La Garenne	42/44, Rue Charles Burger	26/04/2017	5	276 m ²	1	51	1	71
Chatillon	21-23-25, Rue Malakoff	26/03/2018	7	326 m ²	-	-	-	-
Chessy	Avenue Hergé /Rue Dariane	23/03/2018	11	699 m ²	-	-	-	-
Chaville	664, Avenue Roger Salengro	19/10/2016	28	721 m ²	2	48	-	-
Livry Gargan	17/29, Allée Des Charmilles	06/09/2018	13	709 m ²	-	-	10	494
Maisons- Alfort	149, Rue Jean Jaurès	01/08/2018	10	494 m ²	-	-	10	534
Total			81	3 647 m²	4	156	21	1 099

IMMEUBLES À LIVRER :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en €	Date de livraison prévue
Villiers-sur-Marne	18, Rue Robert Schumann	11 Appt. + 11 Parkings	2 140 000	4 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

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



4 relocations
156 m²



5 libérations
227 m²



Nombre total de locataires
60

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 : Azur Partner Communication
 © Immovalor Gestion. Tous droits réservés