

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	475	475
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	-	-
(TOF) depuis le 01/01	-	-
Valeur de réalisation	869,38 €	869,38 €
Valeur IFI	126,21 €	126,21 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	-	-
Surface totale à livrer	4 742	5 969

Date de création :	24/03/2016
Avantage fiscal :	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
Statut de la SCPI :	Investissement de la collecte.
Échéance statutaire :	12/04/2029

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

La SCI est encore au stade de la constitution du patrimoine locatif en VEFA.

La livraison de l'immeuble Opus au Blanc Mesnil prévue initialement fin 2018 a été décalée au deuxième trimestre 2019. En revanche la livraison de l'immeuble Le Parc Renaissance à Antony, initialement prévue pour le premier trimestre 2019, est avancée au dernier trimestre 2018.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots à livrer	96
Nombres de lots loués	VEFA
Surface totale du patrimoine acquis en VEFA (en m ²)	5 969



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

En % de la valeur d'acquisition 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)
31/07/2018	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.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

ROSNY SOUS BOIS :

Le 4 juillet 2018 a été signée une VEFA portant sur 8 logements (2T2, 5T3 et 1T4) d'une surface habitable totale de 527,84 m² et 8 parkings situés dans un programme dénommé « FLORA VERDE », rue de la Mare Huguet à ROSNY-SOUS-BOIS (93 110). Le vendeur est la société MDH PROMOTION. Le montant de l'investissement s'élève à un prix de 2 122 968,00 € frais inclus.

CLAMART :

Le 26 juillet 2018 a été signé une VEFA portant sur 6 logements (1T2 et 5T3) d'une surface habitable totale de 359,30 m² et 6 parkings situés dans le programme dénommé « La Lisière », 29 rue de la Porte de Trivaux, à CLAMART (92140). Le promoteur de l'opération est la société VINCI. Le montant de l'investissement s'élève à un prix de 2 029 415,00 € frais inclus.

IMMEUBLES À LIVRER

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Date de livraison prévue
Le Blanc -Mesnil	119, Avenue Henri Barbusse	8	1 596 813 €	2T2019
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	2 240 332 €	3T2019
Franconville	270, Avenue du Général Leclerc	10	1 866 103 €	3T2019
Rosny-sous-Bois	Rue de la Mare Huguet	8	2 159 917 €	2T2019
Viroflay	9/11, Avenue du Général Leclerc	7	1 923 541 €	1T2019
Antony	Rue de la Renaissance	8	2 984 390 €	4T2018
Livry-Gargan	11, Allée Marguerite	15	3 035 610 €	4T2019
Viroflay	44, Rue de Jouy	8	2 585 525 €	4T2019
Boissy	5, Rue de Wagram	16	3 287 095 €	4T2018
Clamart	29, Rue de la Porte Trivaux	6	2 054 566 €	4T2019

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Aucun immeuble n'étant livré, la société n'a pas encore perçu de loyers.

Allianz DomiDurable 4 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