

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{EME} TRIMESTRE 2018

Valable jusqu'au 30/03/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2018	Au 31/12 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 €	NC*
Valeur IFI	126,21 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	-	-
Surface totale à livrer	5 101	5 101

* Non communiqué - La valeur du 31/12/2018 auditée n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots à livrer	96
Nombres de lots loués	VEFA
Surface totale du patrimoine acquis en VEFA (en m ²)	5 101

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

Madame, Monsieur,

L'immobilier a continué en 2018 à attirer les particuliers et les investisseurs.

Sur quinze et vingt ans l'immobilier a pris en moyenne plus de valeur que l'inflation et a ainsi joué son rôle de valeur refuge. Néanmoins, en 2018, la croissance française a continué à ralentir pour atterir à 1,5 % contre 2,3% en 2017. En dépit d'un soutien des marchés de l'immobilier résidentiel par des conditions de crédit restées exceptionnelles, 2018 a été marqué par un ralentissement des hausses du marché de l'ancien et du neuf.

La prudence est donc de mise au commencement de 2019. Non en raison d'un manque d'appétence des Français pour la pierre : devenir propriétaire reste une priorité pour la majorité et le placement immobilier passe pour le plus sûr et le plus rentable malgré les coups de canifs fiscaux. Ni également de l'impact des taux d'intérêt qui devraient rester collés à leur plancher. Sur ce point de nombreux économistes s'accordent pour dire qu'une hausse devient plus incertaine pour 2019 d'autant que l'inflation devrait retomber et que les doutes sur la capacité de l'économie européenne à accélérer sont de plus en plus nombreux.

Le point d'attention porte essentiellement sur l'allongement des durées de crédit. Avec une durée de 19 ans en moyenne, un record a été franchi et la question est bien de savoir s'il est possible d'aller beaucoup plus haut, ou si tout bonnement cela est prudent.

Il est certain que ce phénomène aura une limite et certains primo-accédants et les emprunteurs les plus modestes, c'est-à-dire les plus faiblement dotés en apport personnel risquent d'être exclus du marché, ce qui aura des conséquences sur le volume de transactions.

Dans ce contexte, compte tenu de la volatilité des marchés financiers, l'immobilier conserve son aspect de valeur refuge, à condition de respecter les fondamentaux de l'immobilier résidentiel que sont la localisation et l'attractivité économique du territoire.

COMMENTAIRE DE GESTION

Le premier immeuble acquis en VEFA à Antony a été livré le 16/11/2018.

3 autres sont programmés en livraison au 1er trimestre 2019 : Boissy, Le blanc Mesnil, Viroflay.

Toutes les équipes d'Immovvalor Gestion vous adressent leurs meilleurs vœux pour l'année 2019.



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)
31/10/2018		-	-
30/11/2018		-	-
31/12/2018		-	-
4eme trimestre 2018	-	-	-

* 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

VIROFLAY :

Le 12 novembre 2018, un studio d'une superficie de 28,06 m² sans parking a été acquis dans le programme dénommé «EMOTIONS», situé au 44 rue de Jouy, à VIROFLAY (78 220). Cette acquisition complète l'achat le 29 juin dernier de 8 lots (5T2 et 3T3) sur ce même programme. Le montant de cet investissement complémentaire s'élève à ce jour à la somme de 183 800 € acte en main.

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 €	1T2019
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	2 240 332 €	3T2019
Franconville	270, Avenue du Général Leclerc	10	1 866 103 €	1T2020
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 €	16/11/2018
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 €	1T2019
Clamart	29, Rue de la Porte Trivaux	6	2 054 566 €	4T2019

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Anthony ayant été livré au 16/11/2018, les lots sont en cours de location au 31/12/2018.

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