

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	1 967	1 967
Nombre de parts	67 228	67 228
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	97,33%	98,19%
(TOF) depuis le 01/01	97,79%	97,89%
Valeur de réalisation	1 301,40 €	NC*
Valeur IFI	1 296,93	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 552 389 €	3 416 429 €
Surface totale	17 427	17 427

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombres de lots loués	284
Surface totale louée	16 914 m ²

TDVM 2018	Acompte du 4 ^{eme} trimestre
2,40%	9,00 €/part

Date de création :	27/12/2010
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription répartie sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	26/12/2023

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 atterrir 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

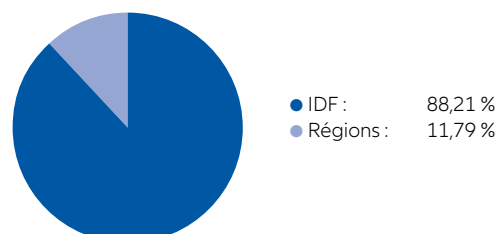
Le taux d'occupation est en hausse de 0,86 points à 98,19% au 4^{ème} trimestre, à comparer à 97,33% au 3^{ème} trimestre. Le taux moyen d'occupation annuel reste supérieur à la moyenne 2017, à 97,89% (+0,21 points). Le nombre de vacances reste stable par rapport au dernier trimestre, avec 13 congés et 13 relocations pour un total de 7 appartements vacants en fin de trimestre. Sur l'année, la rotation est modérée, avec un taux de sortie de 21,99% (64 lots) proche du taux de relocation de 21,95% (63 lots).

Un nouvel acompte de 9,00 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (3€ par part/mois), soit un dividende annuel de 36 euros comme en 2017.

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

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

Au 31/12/2018, 101 parts sont 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	28	900,00 €	999,00 €
31/12/2018		-	-
4eme trimestre 2018	28	-	-

* 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

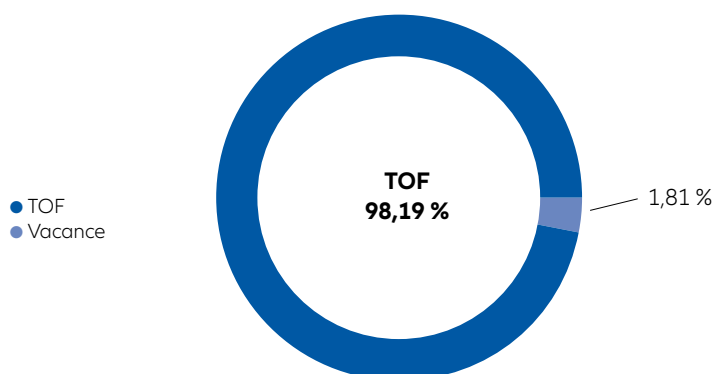
Le dividende est constitué de revenus fonciers. La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	9,00 €	11/05/18
2 ^{eme} acompte	9,00 €	10/08/18
3 ^{eme} acompte	9,00 €	10/11/18
4 ^{eme} acompte	9,00 €	12/02/19
Total des acomptes 2018	36,00 €	
Rappel total des acomptes 2017	36,00 €	

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 : 864 040 € (AU 3^{EME} TRIMESTRE 2018 : 852.815 €)

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Issy-les-Moulineaux	39/41, Promenade du Verger	22	1341	2	110	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/15, Rue du Passeur de Boulogne	30	1818	1	41	-	-
Montpellier	950, Avenue Nina Simone	6	441	-	-	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	6	305	-	-	-	-
Montmorency	5, Rue Jean Monnet	18	891	1	48	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	20	1308	-	-	1	112
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de la Gaite	20	1162	1	67	-	-
Sèvres	10 Bis, Rue du Dr Ledhermann	10	673	-	-	-	-
Chaville	23, Place Du Marche	30	1709	-	-	-	-
Wasquehal	2/4/6/8, Rue Paul Roos	16	1015	-	-	1	67
Antony	4, Rue d'Olomouc	36	2262	3	200	3	222
La Garenne-Colombes	32/34, Avenue de Verdun	9	584	-	-	-	-
Arcueil	11/13, Avenue Jeanne d'Arc	29	1716	2	122	-	-
Guyancourt	16, Rue Jacques Prévert	12	704	-	-	1	66
Franconville - La Garenne	25 Bis, Avenue du Marais	19	1052	3	131	-	-
Vaires-sur-Marne	14/16, Rue Jules Ferry	8	445	-	-	1	45
Total		291	17 427	13	719	7	512

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



13 relocations
719 m²



13 libérations
790 m²



Nombre total de locataires
284



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

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 Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de Allianz DomiDurable est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, 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.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2011. Le taux de la réduction d'impôt est de 22% pour les souscriptions réalisées en 2011. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembrement, est subordonnée à la condition que 95% de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf 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