

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

2^{EME} TRIMESTRE 2019

30/09/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	475	475
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur		
(TOF) du trimestre	15,74%	90,92%
(TOF) depuis le 01/01	15,74%	67,18%
Valeur de réalisation	885,74 €	885,74 €
Valeur IFI	593,28 €	593,28 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	4 263 €	58 655 €
Surface totale à livrer	3 047	3 047

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,

Dans le prolongement des deux dernières années, le marché résidentiel français est resté très dynamique en ce début d'année 2019. Les prévisions attendues sur les prix se confirment avec une hausse globale enregistrée de 1% depuis janvier 2019.

Si les zones rurales apparaissent toujours légèrement en retrait (-0,5%), les plus grandes métropoles ont vu leur prix augmenter de +3%, en particulier soutenue par de grandes villes telles que Nantes (+6,5%), Rennes (+5,90%) et Lyon (+6,6%).

En termes de volume de transactions, le nombre de ventes enregistrées (985 000) entre mars 2018 et avril 2019 est un record historique. Ceci s'explique principalement par des taux d'intérêts stables, maintenus à un niveau plancher historiquement bas et qui pourraient à nouveau reculer dans les mois à venir.

A cela s'ajoute le fait que pour beaucoup de français, l'immobilier reste avant tout une valeur refuge qui présente aujourd'hui des conditions de financement très favorables : des taux d'intérêts inférieurs à l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier qui donnent une justification économique à la volonté de devenir propriétaire.

Le marché tend toutefois à se fragiliser puisque les ménages sont de plus en plus dépendants du niveau des taux d'intérêt. Nous constatons que l'effort financier à consentir pour devenir propriétaire est de plus en plus conséquent en termes de volume d'investissement et de durée de l'emprunt.

Cette dépendance traduit une réelle fragilité du marché dont les perspectives restent malgré tout dynamiques. Une confiance des ménages en la pierre-papier, un contexte économique plus favorable au 1er semestre et surtout des taux toujours exceptionnellement bas, constituent le socle de cette dynamique positive qui semble appelée à se prolonger dans les prochains mois.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue deuxième convocation le 24 juin 2019, l'ensemble des sept résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à 100 %.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Un immeuble a été livré à Antony fin 2018, un autre à Boissy Saint-Léger au premier trimestre 2019. Les livraisons du deuxième trimestre ont été reportées, pour Viroflay au 29/07/2019, et pour Blanc Mesnil au 30/09/2019 auxquels se rajoute Bois D'Arcy au 30/09/2019. 4 immeubles seront à livrer au quatrième trimestre et un dernier début 2020.

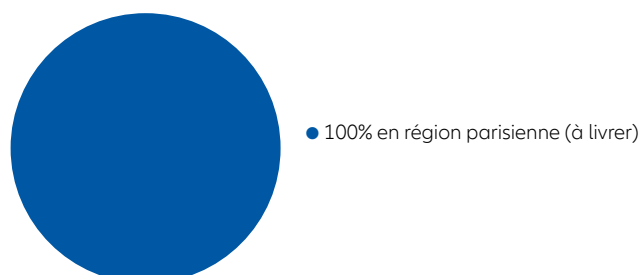
DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots à livrer	73
Nombres de lots livrés	24
Nombres de lots loués	24
Surface totale louée	1 293 m ²



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

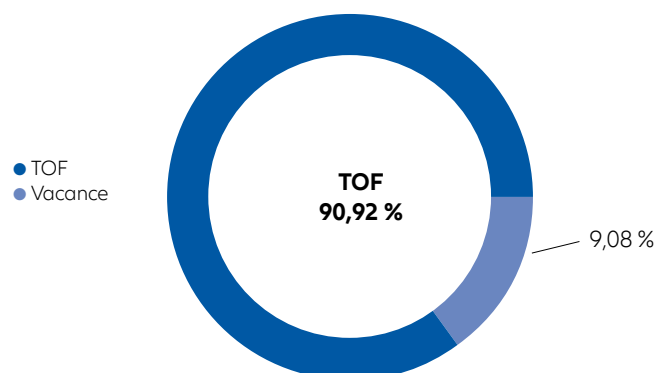
Marché secondaire

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)
30/04/2019		-	-
31/05/2019		-	-
28/06/2019		-	-
2nd trimestre 2019		-	-

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 54 392 € (AU 1^{ER} TRIMESTRE 2019 : 4 263 €)

IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m ²	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	5, Rue de Wagram	16	737 m ²	-	-	-	-
Total		24	1 293 m²	-	-	-	-

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 €	3T2019
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	2 240 332 €	3T2019
Franconville	270/276, Avenue du Général Leclerc	10	1 866 103 €	4T2019
Rosny-sous-Bois	Rue de la Mare Huguet	8	2 159 917 €	4T2019
Viroflay	9/11, Avenue du Général Leclerc	7	1 923 541 €	3T2019
Antony	Rue de la Renaissance	8	2 984 390 €	16/11/2018
Livry-Gargan	34/40, Avenue de la Gare de Gargan	15	3 035 610 €	1T2020
Viroflay	44, Rue de Jouy	8	2 585 525 €	4T2019
Boissy	5, Rue de Wagram	16	3 287 095 €	11/01/2019
Clamart	29, Rue de la Porte Trivaux	6	2 054 566 €	4T2019

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocations
0 m²



0 libérations
0 m²



Nombre total de locataires
24

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