

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

4^{EME} TRIMESTRE 2019

31/03/2020

CHIFFRES CLÉS

| | Au 30/09 2019 | Au 31/12 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 475 | 475 |
| Nombre de parts | 27 221 | 27221 |
| Dernier prix acquéreur | - | - |
| (TOF) du trimestre | 100,00% | 85,26% |
| (TOF) depuis le 01/01 | 80,68% | 82,38% |
| Valeur de réalisation | 885,74 € | 892,38 € |
| Valeur IFI | 593,28 € | 801,62 € |
| Loyers quittancés depuis le 1er janvier | 119 659 € | 193 944 € |
| Surface totale à livrer | 1 634 | 2 708 |

| | |
|------------------------------|--|
| 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,

2019 est l'année de tous les records pour le marché résidentiel ancien ! Record au niveau prix métrique et sur le volume de transactions enregistrées puisque le seuil historique du million a été atteint avec exactement 1.063 de millions de transactions, soit une hausse de près de 10 % du nombre de ventes en comparaison avec 2018.

Au cours de l'année Paris a franchi la barre des 10 000 €/m². Depuis le 1er janvier 2016, Paris n'a vu grimper ses prix que de 28,6% contre 39% à Lyon et 31,2% à Nantes ou encore 29,8% à Bordeaux. La hausse des prix dans la capitale s'inscrit donc dans le même ordre de grandeur que celle des autres grandes agglomérations françaises. De manière plus générale, le prix métrique en France est en hausse de 1,9% au niveau national et de 5,20% au sein des plus grandes villes françaises.

La dynamique du marché immobilier français est incontestablement soutenue par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. Des taux bas accompagnés d'un allongement de la durée d'emprunt augmentent la capacité d'emprunt des ménages (+27% en 4 ans).

Si 2019 confirme la bonne santé du marché, celui-ci reste essentiellement porté sur Paris et les dix plus grandes villes françaises. Portés par des taux de crédits immobiliers historiquement bas, les prix atteignent des sommets avec une hausse de +8,8% pour Paris, +11 % pour Lyon et +9,5% pour Nantes en un an. Cette forte hausse des prix accentue un marché immobilier à deux vitesses : celui des métropoles et celui de la périphérie. En effet, les zones rurales sont beaucoup moins attractives et affichent une évolution quasi nulle de +0,4% depuis le début de l'année. Cependant, la hausse des prix sur certaines agglomérations vient bousculer la notion de pouvoir d'achat immobilier de certains acquéreurs comme à Bordeaux, Toulouse, Rennes, Nantes et Lyon où les prix ont enregistré une hausse de plus de 30% depuis 2011.

Pour 2020, les prévisions restent positives avec des taux d'intérêts qui devraient rester bas et un chômage qui va continuer à diminuer. De plus, les premiers effets du développement du Grand Paris pourraient également dopper d'ici les prochains mois quelques communes de la petite couronne comme de la grande couronne. L'année 2020 s'annonce donc tout aussi dynamique que 2019 avec un volume de transactions qui devrait rester au-delà du million. Un des seuls risques qui pourrait perturber cette dynamique serait celui d'un mouvement continu de grève sur la retraite qui paralyserait le pays et ralentirait la machine économique.

L'immobilier reste néanmoins une valeur refuge pour une grande partie des français qui y voit également un élément de réassurance pour l'avenir en prévision des conditions moins favorables lors de la retraite.

APPEL A CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Le mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance de ALLIANZ DOMIDURABLE 4 arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 19 des statuts, sont propriétaires d'au moins 8 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2020 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Sur 10 immeubles 5 livraisons ont eu lieu dont 4 en 2019. Les intempéries ont contribué au décalage de livraison de certains immeubles. Néanmoins un premier résultat positif est enregistré, permettant après couverture du report à nouveau le versement d'un premier acompte.

Toute l'équipe d'Immovvalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2020.

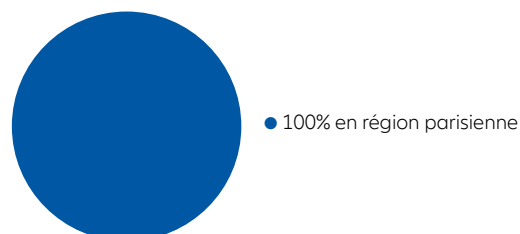
DONNÉES DU PATRIMOINE

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Nombre de lots à livrer | 48 |
| Nombre de lots livrés | 49 |
| Nombre de lots loués | 31 |
| Surface totale louée | 1 634 m ² |

| TDVM 2019 | Acompte du 4 ^{eme} trimestre 2019 |
|-----------|--|
| 0,10% | 1,02 €/part |

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

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) |
|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 31/10/2019 | | - | - |
| 29/11/2019 | | - | - |
| 31/12/2019 | | - | - |
| 4eme trimestre 2019 | | - | - |

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

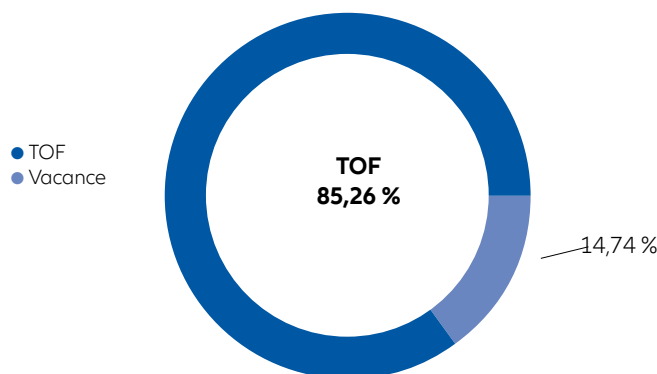
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre en 2019.

| | Montant | Date de versement |
|--------------------------------|---------------|-------------------|
| 1 ^{er} acompte | - | - |
| 2 ^{eme} acompte | - | - |
| 3 ^{eme} acompte | - | - |
| 4 ^{eme} acompte | 1,02 € | 12/02/2020 |
| Total des acomptes 2019 | 1,02 € | |
| Rappel total des acomptes 2018 | - | |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 : 74 285 € (AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2019 : 61 004 €)

IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

| Ville | Adresse | Nombre d'appart. | Surfaces | Nombre d'appart. reloués | Surfaces relouées | Nombre d'appart. vacants | Surfaces vacantes |
|--------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------|
| Viroflay | 9/11, Avenue du Général Leclerc | 7 | 341 m ² | - | - | - | - |
| Bois d'Arcy | Rue Jacques Tati | 10 | 548 m ² | - | - | 10 | 548 m ² |
| Antony | Rue de la Renaissance | 8 | 556 m ² | - | - | - | - |
| Boissy Saint-Léger | 5, Rue de Wagram | 16 | 737 m ² | - | - | - | - |
| Rosny-sous-Bois | 17, Rue Pascal | 8 | 528 m ² | - | - | 8 | 526 m ² |
| Total | | 49 | 2 708 m² | - | - | 18 | 1 074 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 € | 1T2020 |
| Franconville | 270/276, Avenue du Général Leclerc | 10 | 1 866 103 € | 1T2020 |
| Livry-Gargan | 34/40, Avenue de la Gare de Gargan | 15 | 3 035 610 € | 1T2020 |
| Viroflay | 44, Rue de Jouy | 9 | 2 585 525 € | 1T2020 |
| Clamart | 29, Rue de la Porte Trivaux | 6 | 2 054 566 € | 1T2020 |

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



0 relocations
0 m²



0 libérations
0 m²



Nombre total de locataires
31

Allianz DomiDurable 4

SCPI FISCALE PINEL

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

Chers associés,

Le Règlement Général de l'AMF a fait évoluer les exigences en matière de communication réglementaire aux associés de SCPI et prévoit notamment :

- une évolution de la périodicité du bulletin d'information qui peut passer de trimestriel à semestriel,
- une diffusion du bulletin d'information aux associés qui peut désormais être en format digital (et non plus obligatoirement au format papier).

Par conséquent, IMMOVALOR GESTION a décidé d'établir des bulletins d'information semestriels pour les SCPI

Fiscales et de favoriser leur diffusion en version digitale dès 2020. Ainsi vous disposerez de deux bulletins d'information semestriels, un premier au 30/06/2020 et le second au 31/12/2020. Le bulletin d'information de votre SCPI Fiscale sera disponible sur le site internet de la société de gestion à l'adresse suivante : <https://www.immovalor.fr/scpi/scpi-fiscales/domidurable4/télécharger> le bulletin d'information.

Pour les associés ayant renseigné leurs coordonnées téléphoniques dans leur espace personnel, la société de gestion pourra leur adresser un sms pour les informer de la publication du bulletin d'information sur le site internet.

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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- 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