

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable jusqu'au 30/09/2019

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	556	560
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	90,18%	91,83%
(TOF) depuis le 01/01	90,18%	91,05%
Valeur de réalisation	878,40 €	878,40 €
Valeur IFI	844,86 €	844,86 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	199 572 €	429 256 €
Surface totale <sup>(1)</sup>	5 058	5 969

<sup>(1)</sup> Surface totale y compris immeubles non encore livrés.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots (livrés et non livrés)	125
Nombres de lots en attente de livraison	3
Nombres de lots loués	107
Surface totale louée	4 913 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 2 <sup>eme</sup> trimestre
0,72%	5,4 €/part

<b>Date de création :</b>	05/07/2015
<b>Avantage fiscal :</b>	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative et de fin de livraison.
<b>Échéance statutaire :</b>	02/07/2028

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 sur deuxième convocation le 21 juin 2019, l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 99%.

Les membres du conseil de surveillance ont été réélus : Pascal Leroux, Christian Bouthie, Jean-Pierre Barbelin, Immovvalor Gestion (représenté par Pierre-Yves Briend), Allianz Vie (représenté par Christian Cutaya), SCI AAAZ (représenté par Marie Dominique Blanc-Bert), Pierre Refouelet.

#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Après la livraison du Blanc Mesnil le 21 juin 2019, Bois d'Arcy est le dernier immeuble à livrer à la fin du troisième trimestre avec 3 lots.

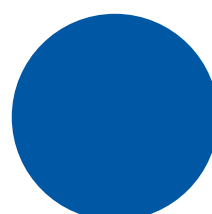
Le taux d'occupation affiche un taux de 91,83%, avec un taux moyen de 91,05% à comparer à 82,60% en 2018. Sur les 125 appartements livrés, 18 lots sont vacants ; le taux de sortie est identique au taux de relocation à 6,4%. A la date d'édition du bulletin, 8 locations sont signées et 3 sont en cours de négociation.

Le résultat continue sa hausse progressive et permet un versement d'un acompte de dividendes de 5,4 € par part soit 1,8 € par part/mois à comparer à 1,3 € par part/mois le trimestre précédent et un objectif de 2 € par part/mois en rythme de croisière.



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



● 100% en région parisienne

## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

A 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		-	-
<b>2nd trimestre 2019</b>		-	-

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

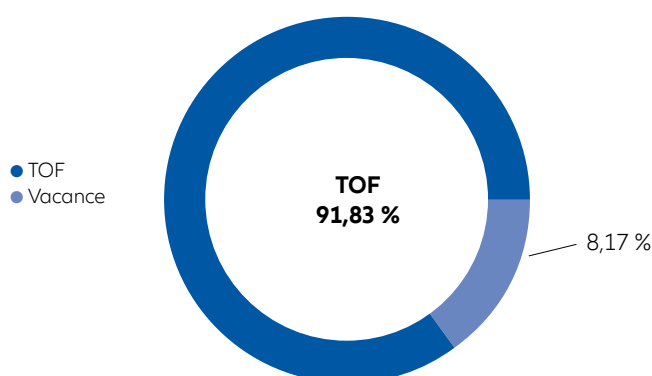
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre en 2018.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	3,90 €	13/05/2019
2 <sup>eme</sup> acompte	5,40 €	12/08/2019
Total des acomptes 2018	3,90 €	

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 : 229 684 € (AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019 : 199 571 €)

### IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Boissy Saint-Léger	7/7 Bis, Rue de la Fontaine	7	422 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>	-	-
Franconville - La Garenne	42/44, Rue Charles Burger	5	276 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Chatillon	21-23-25, Rue Malakoff	7	326 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Chessy	10/12, Avenue Hergé / 1, Rue du Fossé Migna	11	699 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Maisons- Alfort	149/149 bis, Rue Jean Jaurès	10	494 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Villiers-sur-Marne	18, Rue Robert Shumann	11	559 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Chaville	664, Avenue Roger Salengro	28	721 m <sup>2</sup>	2	61 m <sup>2</sup>	-	-
Livry Gargan	17/25, Allée Des Charmilles	13	709 m <sup>2</sup>	1	60 m <sup>2</sup>	-	-
Le Blanc Mesnil	63/71 Avenue Pasteur	15	745 m <sup>2</sup>	-	-	15	745 m <sup>2</sup>
Chatou	184/188, Rue des landes	9	412 m <sup>2</sup>	-	-	3	146 m <sup>2</sup>
Neuilly-Plaisance	37 bis, Rue Georges Clémenceau	9	441 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Total (les nombres de jours sont en moyenne)</b>		<b>125</b>	<b>5 803 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>186 m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>891 m<sup>2</sup></b>

### IMMEUBLES À LIVRER :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en €	Date de livraison prévue
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	3 Appt. + 3 Parkings	675 000	30/09/2019

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



4 relocations  
**186 m<sup>2</sup>**



3 libérations  
**126 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**107**

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovvalor.fr](http://www.immovvalor.fr)

# Allianz DomiDurable 3

## 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](http://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](http://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](http://www.immovalor.fr)

Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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