

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

1^{ER} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 30/06/2019

CHIFFRES CLÉS

| | Au 31/12 2018 | Au 31/03 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Nombre d'associés | 556 | 556 |
| Nombre de parts | 30 458 | 30 458 |
| Dernier prix acquéreur | - | - |
| (TOF) du trimestre | 88,53% | 90,18% |
| (TOF) depuis le 01/01 | 82,60% | 90,18% |
| Valeur de réalisation | 878,40 € | 878,40 € |
| Valeur IFI | 844,86 € | 844,86 € |
| Loyers quittancés depuis le 1er janvier | 453 837 € | 199 572 € |
| Surface totale ⁽¹⁾ | 5 058 | 5 058 |

⁽¹⁾ Surface totale y compris immeubles non encore livrés.

DONNÉES DU PATRIMOINE

| | |
|---|----------------------|
| Nombre de lots (livrés et non livrés) | 110 |
| Nombres de lots en attente de livraison | 18 |
| Nombres de lots loués | 99 |
| Surface totale louée | 4 526 m ² |

| TDVM 2018 | Acompte du 1 ^{er} trimestre |
|-----------|--------------------------------------|
| 0,72% | 3,90 €/part |

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

Madame, Monsieur,

Après une année exceptionnelle en 2017 atteignant des records historiques, le marché de l'immobilier résidentiel français est resté très soutenu sur l'année 2018. Le premier trimestre 2019 démontre une tendance similaire avec un marché de l'ancien stable et un marché du neuf en ralentissement davantage dépendant de décisions politiques et fiscales.

A ce jour, le marché résidentiel français est sain et ne montre pas de signes d'emballage spéculatif. Malgré une confiance des ménages en forte baisse, la stabilité des taux d'emprunt maintient le pouvoir d'achat qui est toutefois fragilisé par la hausse des prix. De plus, nous observons une diminution de l'apport personnel ainsi qu'un allongement de la durée des crédits, les français sont donc au maximum de leur capacité d'emprunt ce qui peut rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes, en particulier les primo-accédant à revenu modéré.

En ce qui concerne le marché du neuf, le recul du marché du neuf est notamment dû au recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel sur les zones les plus tendues mais aussi du fait que les prix de vente dans le neuf sont plus élevés et une offre plus faible.

En termes de chiffres, malgré une bonne tenue des marchés au sein des 10 plus grandes villes de France (+0,3% de hausse des prix), certaines d'entre elles semblent aujourd'hui s'essouffler, sans parler de retournement. Paris est quant à elle entrée sur la marche du podium en devenant l'une des 3 villes les plus chères au monde. Le pouvoir d'achat des parisiens y est extrêmement bas suite à une nouvelle hausse des prix en mars de 0,8% pour atteindre un prix moyen de 9500 €/m² tout arrondissement confondu.

Même si le marché immobilier résidentiel est fortement lié à la conjoncture économique, il est également porté et soutenu par des facteurs plus structurels qui assurent de belles perspectives pour 2019. Ces facteurs sont constitués par le désir d'accession à la propriété, une démographie favorable, un phénomène de décohabitation, la préparation de la retraite, une saturation du marché locatif, et enfin le fait que l'immobilier reste encore une valeur refuge dans l'esprit des Français.

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 12 juin 2019 à 9h00. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale.

Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

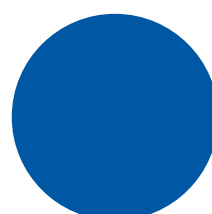
COMMENTAIRE DE GESTION :

Avec une livraison à Neuilly Plaisance ce trimestre, il ne reste plus que 2 acquisitions en cours d'achèvement, une au Blanc Mesnil et une à Bois d'Arcy. Le taux d'occupation est en hausse pour se situer à 90,18%, par rapport à 88,53% au dernier trimestre 2018. Sur 110 appartements, 11 lots sont vacants, le taux de sortie est de 3,6% et le taux de relocation de 7,3%. A la date d'édition du bulletin, après ajustement des prix de location, 3 premières locations sont intervenues sur l'immeuble de Chatou. Avec les dernières livraisons le résultat est en hausse et permet le versement d'un acompte sur dividende de 3,9 € par part soit 1,3 € par part/mois.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

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) |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 31/01/2019 | | - | - |
| 28/02/2019 | | - | - |
| 31/03/2019 | | - | - |
| 1er trimestre 2019 | - | - | - |

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

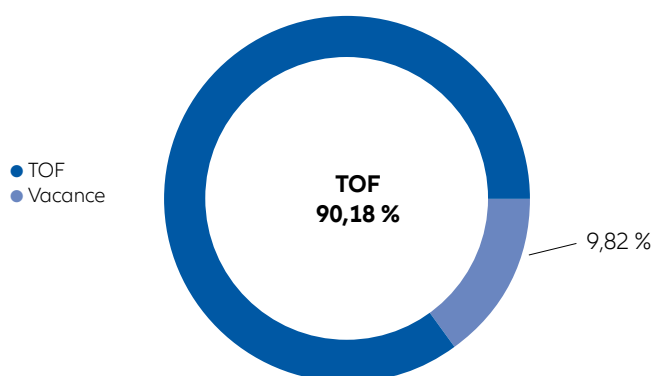
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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

| | Montant | Date de versement |
|-------------------------|---------|-------------------|
| 1 ^{er} acompte | 3,90 € | 13/05/2019 |
| 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 : 199 571 € (AU 4^{EME} TRIMESTRE 2018 : 166 165 €)

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 ² | - | - | - | - |
| Franconville - La Garenne | 42/44, Rue Charles Burger | 5 | 276 m ² | - | - | - | - |
| Chatillon | 21-23-25, Rue Malakoff | 7 | 326 m ² | - | - | - | - |
| Chessy | Avenue Hergé /Rue Dariane | 11 | 699 m ² | - | - | - | - |
| Maisons- Alfort | 149/149 bis, Rue Jean Jaurès | 10 | 494 m ² | - | - | - | 121 |
| Villiers/Marne | 18, Rue Robert Shumann | 11 | 559 m ² | - | - | - | - |
| Chaville | 664, Avenue Roger Salengro | 28 | 721 m ² | 1 | 22 | - | - |
| Livry Gargan | 17/29, Allée Des Charmilles | 13 | 709 m ² | 1 | 60 | - | 60 |
| Chatou ⁽¹⁾ | 184/188, Rue des landes | 9 | 412 m ² | - | - | 9 | 412 |
| Neuilly-Plaisance ⁽¹⁾ | 37 bis, Rue Georges Clémenceau | 9 | 441 m ² | - | - | 9 | 120 |
| Total | | 110 | 5 058 m² | 2 | 82 | 11 | 532 m² |

⁽¹⁾ Date de livraison, cuisine comprise : fin février 2019

IMMEUBLES À LIVRER :

| Ville | Adresse | Nombre d'appartements | Prix d'acquisition acte en mains en € | Date de livraison prévue |
|-----------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Le Blanc-Mesnil | 63/71, Avenue Pasteur | 15 Appt. + 15 Parkings | 2 880 000 | 30/04/2019 |
| Bois d'Arcy | Rue Jacques Tati | 3 Appt. + 3 Parkings | 675 000 | 30/09/2019 |

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



2 relocations
82 m²



1 libérations
22 m²



Nombre total de locataires
99

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