

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 démembré, 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 septies 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

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN TRIMESTRIEL

2^{EME} TRIMESTRE 2019

Valable jusqu'au 30/09/2019

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	1968	1969
Nombre de parts	67 228	67 228
Dernier prix acquéreur	999,00 €	999,00 €
(TOF) du trimestre	97,91%	98,37%
(TOF) depuis le 01/01	97,91%	98,14%
Valeur de réalisation	1 317,87 €	1 317,87 €
Valeur IFI	1 313,89 €	1 313,89 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	862 878 €	1 733 107 €
Surface totale	17 427	17 427

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombres de lots loués	287
Surface totale louée	17 206 m ²

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

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 17 juin 2019, l'ensemble des sept résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 82%.

COMMENTAIRE DE GESTION :

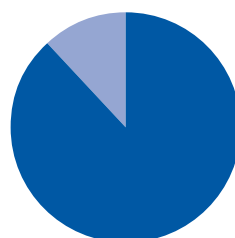
Le taux d'occupation affiche son plus haut niveau depuis 2018 avec un taux de 98,37% ce trimestre. Le taux moyen est de 98,14% à comparer à 97,89% en 2018.

Au cours du trimestre, sur les 291 appartements, le taux de sortie moyen est de 20,6% pour 15 congés et le taux de relocation de 24,7% pour 18 entrées. 6 lots sont vacants en fin de trimestre à comparer à 14 lots le trimestre dernier. Un acompte sur dividendes de 9 € par part, soit 3€ par part/mois est mis en distribution.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



● IDF : 88,21 %
● Régions : 11,79 %

MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

Marché secondaire

À la fin du trimestre, 34 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
30/04/2019	2	900,00 €	999,00 €
31/05/2019	53	900,00 €	999,00 €
28/06/2019	15	900,00 €	999,00 €
2nd trimestre 2019	70	-	-

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

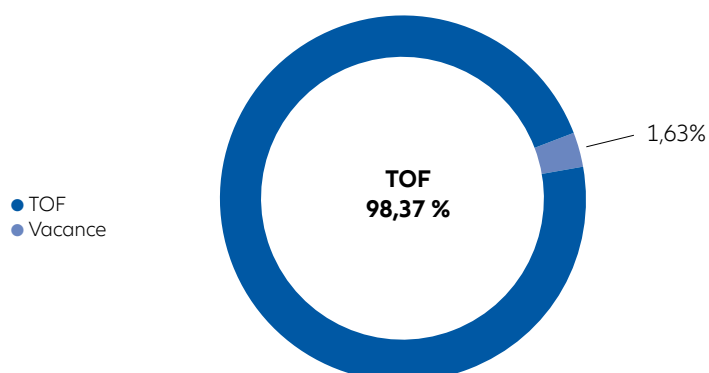
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	9,00 €	13/05/19
2 ^{ème} acompte	9,00 €	12/08/19
Rappel total des acomptes 2018	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 : 870 229 € (AU 1^{ER} TRIMESTRE 2019 : 862 878 €)

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 m ²	-	-	-	-
Issy-les-Moulineaux	ZAC des Bords de Seine	30	1818 m ²	-	-	-	-
Montpellier	950, Avenue Nina Simone	6	441 m ²	-	-	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	6	305 m ²	1	43 m ²	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	18	891 m ²	1	63 m ²	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	20	1308 m ²	-	-	1	68 m ²
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de la Gaite	20	1162 m ²	2	130 m ²	-	-
Sèvres	10 Bis, Rue du Dr Ledhermann	10	673 m ²	-	-	-	-
Chaville	23, Place Du Marche	30	1709 m ²	2	128 m ²	1	45 m ²
Wasquehal	2/4/6/8, Rue Paul Roos	16	1015 m ²	3	185 m ²	-	-
Antony	4, Rue d'Olomouc	36	2262 m ²	2	134 m ²	-	-
La Garenne-Colombes	32/34, Avenue de Verdun	9	584 m ²	1	67 m ²	-	-
Arcueil	11/13, Avenue Jeanne d'Arc	29	1716 m ²	3	169 m ²	-	-
Guyancourt	7, Rue Jacques Prévert	12	704 m ²	1	66 m ²	-	-
Franconville - La Garenne	25 Bis, Avenue du Marais	19	1052 m ²	1	62 m ²	2	108 m ²
Vaires-sur-Marne	14, Rue Jules Ferry	8	445 m ²	1	45 m ²	-	-
Total (les nombres de jours sont en moyenne)		291	17 427 m²	18	1 093 m²	4	221 m²

TOTAL SUR LE TRIMESTRE



18 relocations
1 093 m²



15 libérations
913 m²



Nombre total de locataires
287



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