

#### 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/domidurable/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](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 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 septuiescies 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](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

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

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

Valable jusqu'au 31/03/2020

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/09 2019	Au 31/12 2019
Nombre d'associés	1969	1 969
Nombre de parts	67 228	67 228
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	97,81%	97,14%
(TOF) depuis le 01/01	98,03%	97,81%
Valeur de réalisation	1 317,87 €	1 355,54 €
Valeur IFI	1 313,89 €	1 350,48 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 603 363 €	3 467 344 €
Surface totale	17 427	17 427

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombre de lots loués	283
Surface totale louée	16 945 m <sup>2</sup>

TDVM 2019	Acompte du 4 <sup>eme</sup> trimestre 2019
2,40%	9 €/part

<b>Date de création :</b>	27/12/2010
<b>Avantage fiscal :</b>	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	26/12/2023

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 €/m<sup>2</sup>. 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 la notion de pouvoir d'achat immobilier de certaines agglomérations 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 doper 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 À CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Le mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance de ALLIANZ DOMIDURABLE 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 5 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 :

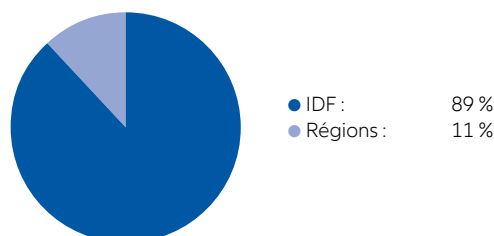
Le taux d'occupation financier du dernier trimestre est de 97,14%, en baisse légère par suite d'un taux de congés passé ponctuellement à 30% en rythme annualisé, Avec un taux moyen annuel de 97,81% à comparer à 97,89% en 2018. Sur 291 appartements 9 lots sont vacants au 31 12 19. Sur l'année 70 lots en relocation avec un loyer en baisse moyenne de -0,46%. Un acompte de dividende de 9€ par part sera versé ce trimestre.

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



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



## 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)
31/10/2019		-	-
29/11/2019		-	-
31/12/2019		-	-
<b>4eme 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

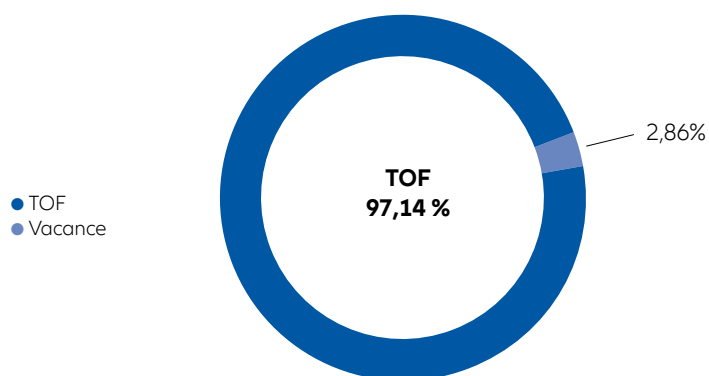
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	9,00 €	13/05/2019
2 <sup>eme</sup> acompte	9,00 €	12/08/2019
3 <sup>eme</sup> acompte	9,00 €	12/11/2019
4 <sup>eme</sup> acompte	9,00 €	12/02/2020
<b>Total des acomptes 2019</b>	36,00 €	
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 : 863 980 € (AU 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019 : 870 256 €)

### 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 <sup>2</sup>	2	112 m <sup>2</sup>	-	-
Issy-les-Moulineaux	ZAC des Bords de Seine	30	1818 m <sup>2</sup>	1	68 m <sup>2</sup>	-	-
Montpellier	950, Avenue Nina Simone	6	441 m <sup>2</sup>	1	71 m <sup>2</sup>	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	6	305 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	18	891 m <sup>2</sup>	1	63 m <sup>2</sup>	1	43 m <sup>2</sup>
Marseille	5, Rue Victoria Marino	20	1308 m <sup>2</sup>	3	211 m <sup>2</sup>	1	68 m <sup>2</sup>
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de la Gaite	20	1162 m <sup>2</sup>	1	46 m <sup>2</sup>	-	-
Sèvres	10 Bis, Rue du Dr Ledhermann	10	673 m <sup>2</sup>	2	109 m <sup>2</sup>	-	-
Chaville	23, Place Du Marche	30	1709 m <sup>2</sup>	2	108 m <sup>2</sup>	3	169 m <sup>2</sup>
Wasquehal	2/4/6/8, Rue Paul Roos	16	1015 m <sup>2</sup>	2	117 m <sup>2</sup>	1	67 m <sup>2</sup>
Antony	4, Rue d'Olomouc	36	2262 m <sup>2</sup>	1	45 m <sup>2</sup>	3	135 m <sup>2</sup>
La Garenne-Colombes	32/34, Avenue de Verdun	9	584 m <sup>2</sup>	-	0-	-	-
Arcueil	11/13, Avenue Jeanne d'Arc	29	1716 m <sup>2</sup>	1	46 m <sup>2</sup>	-	-
Guyancourt	7, Rue Jacques Prévert	12	704 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Franconville - La Garenne	25 Bis, Avenue du Marais	19	1052 m <sup>2</sup>	2	81 m <sup>2</sup>	-	-
Vaires-sur-Marne	14, Rue Jules Ferry	8	445 m <sup>2</sup>	2	111 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>291</b>	<b>17 427 m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	<b>1 189 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>482 m<sup>2</sup></b>

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



21 relocations  
**1 189 m<sup>2</sup>**



23 libérations  
**1 297 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**283**



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