

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017**

Valable jusqu'au 31/03/2018

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2016	Au 31/12 2017
Nombre d'associés	556	556
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	1.000 €	1.000 €
(TOF) du trimestre	35,18%	100%
(TOF) depuis le 01/01	51,5%	92,62%
Valeur de réalisation	858,96 €	862,06 €
Valeur ISF	858,96 €	-
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	42.346 €	253.500 €
Surface totale	5 963	5 963

<b>Date de création :</b>	01/07/2015
<b>Avantage fiscal :</b>	Réduction de 18 % du montant de la souscription, répartie sur les 9 premières années.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase de constitution.
<b>Échéance statutaire :</b>	02/07/2028

Madame, Monsieur,

Pour cette nouvelle année nous vous présentons un bulletin trimestriel que nous avons conçu pour vous afin qu'il soit plus simple et plus facile à lire : vous découvrirez également le nouveau logo d'Immovvalor Gestion.

L'ensemble des professionnels s'accorde à dire que l'année 2017 qui vient de s'achever est une année historique pour le marché résidentiel ancien qui frôle le million de ventes sur l'exercice dans un contexte où les prix ont augmenté de 5,8 % en Ile de France et 4,1 % en Province, ce qui permet d'atteindre un prix moyen de 3.500 €/m<sup>2</sup> ; ce chiffre est à considérer avec prudence car les écarts entre les grandes métropoles sont significatifs ; Paris reste un marché où les prix sont élevés puisqu'en fin d'année, le prix au m<sup>2</sup> dépassait les 9.000 €. Ensuite, certaines métropoles « TGV » ont connu un dynamisme important, comme Bordeaux avec une hausse de 12 % pour un prix au m<sup>2</sup> de 3.590 € qui place la métropole Bordelaise devant Lyon, Lille et Nantes.

S'agissant des taux d'intérêt, les meilleures histoires ayant une fin, un arrêt de la tendance baissière constatée ces dernières années est probable.

Pour autant, le niveau des taux actuels devrait permettre en 2018 la poursuite d'une forte activité mais l'on peut penser que la hausse des prix sera plus modérée. Enfin, l'impact des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'impôt sur la Fortune Immobilière ne peut pas encore être mesuré.

#### Commentaire de gestion :

Ni livraison, ni sortie, ni relocation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Le taux d'occupation atteint 100 % au 31 décembre 2017.

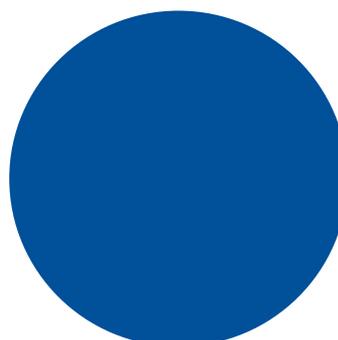
### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	128
Nombres de lots loués	40
Surface totale du patrimoine	5 963 m <sup>2</sup>

TDVM 2017	Acompte du 4 <sup>ème</sup> trimestre
0,03%	3,00 €/part

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

En % de la valeur vénale des immeubles



● L'ensemble du patrimoine de la SCPI est situé en région parisienne

## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

Au 31/12/2017, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/17	0	-	-
30/11/17	0	-	-
29/12/17	0	-	-
<b>4ème trimestre 2017</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Solde au 31/12/2017</b>	<b>0</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

Le résultat permet une mise en distribution de 3€/part le 12 février 2018, au titre de l'exercice 2017.

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Au 31/12/2017, la SCPI a investi 100 % de sa collecte.

### INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains	Dates de livraison prévues
Neuilly-Plaisance	18, rue Gabriel Peri	9 appt. + 9 parkings	2,14 millions €	4 T 2018
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	3 appt. + 3 parkings	675 000 €	3 T 2019

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 17.652,75 € (AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 15.585,31€)

### 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>	-	0	-	0
Franconville - La Garenne	42/44, Rue Charles Burger	5	276 m <sup>2</sup>	-	0	-	0
Chaville	664, Avenue Roger Salengro	28	721 m <sup>2</sup>	-	0	-	0
<b>Total</b>		<b>40</b>	<b>1 419 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

### IMMEUBLES À LIVRER :

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition AEM en M €	Date de livraison prévue
Chatillon	21-23-25, Rue Malakoff	7 Appt. + 7 Parkings	1,82	1 T 2018
Chessy	Avenue Hergé /Rue Dariane	11 Appt. + 11 Parkings	2,49	1 T 2018
Livry Gargan	17/29, Allée Des Charmilles	13 Appt. + 13 Parkings	2,84	2 T 2018
Maisons- Alfort	149, Rue Jean Jaurès	10 Appt.+ 10 Parkings	2,56	2 T 2018
Villiers-sur-Marne	18, Rue Robert Schumann	11 Appt. + 11 Parkings	2,14	3 T 2018
Le Blanc-Mesnil	63/71, Avenue Pasteur	15 Appt. + 15 Parkings	2,88	4 T 2018
Chatou	184/188, Rue Des Landes	9 Appt. + 9 Parkings	2,34	4 T 2018



Votre situation personnelle est accessible 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.

### 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 (préablement 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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés