

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018**

Valable jusqu'au 30/06/2018

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2017	Au 31/03 2018
Nombre d'associés	1.962	1963
Nombre de parts	67.228	67 228
Dernier prix acquéreur	1 026,75 €	1 026,75 €
(TOF) du trimestre	97,30%	97,87%
(TOF) depuis le 01/01	97,68%	97,87%
Valeur de réalisation	1 301,40 €	1 301,40 €
Valeur IFI	1296,93 €	1296,93 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	3 388 671 €	843 016 €
Surface totale	17 427	17 427

<b>Date de création :</b>	27/12/2010
<b>Avantage fiscal :</b>	25 % du montant de la souscription répartie sur 9 ans
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	06/2023

Madame, Monsieur,

Les tendances observées en 2017 se confirment au premier trimestre 2018 : poursuite de la hausse des prix dans l'immobilier résidentiel avec de fortes distorsions régionales qui caractérise la présence pas d'un marché mais de plusieurs marchés résidentiels où l'on doit distinguer Paris, les métropoles régionales et les zones rurales.

S'agissant du résidentiel neuf, la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel est très positive pour le secteur. Néanmoins, le recentrage vers les zones tendues devrait avoir un effet baissier sur les valeurs de vente.

L'impact de l'IFI qui assujettit à l'impôt les seuls actifs immobiliers selon les mêmes règles d'assujettissement et du barème que l'ISF semble avoir des impacts limités en effet de nombreux épargnants hésitent à se tourner vers des placements financiers sans certitude d'obtenir un rendement satisfaisant.

Enfin Le gouvernement vient de déposer un projet de loi sur le logement qui vise en particulier à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces : en simplifiant les procédures et les normes, que ce soit en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction, en encadrant mieux les procédures contentieuses contre les permis de construire pour lutter contre les recours abusifs. L'objectif est de produire du logement de qualité et abordable, notamment sur les secteurs les plus tendus. Le projet de loi propose aussi une réforme structurelle du secteur du logement social.

#### Actualité de la SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017 se réunira le 31 mai 2018 à 9h00. Vous recevrez en temps 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 vous 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

Le taux d'occupation est remonté légèrement. La gestion est en rythme de croisière. La vacance du logement d'Antony est due à des délais dans le règlement d'un sinistre de dégâts des eaux.

Le reste du patrimoine se reloue dans de rapides délais après libération

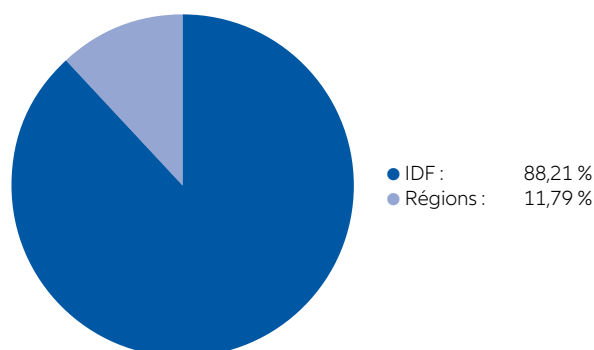
### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombres de lots loués	289
Surface totale du patrimoine	17 427 m <sup>2</sup>

TDVM 2017	Acompte du 1 <sup>er</sup> trimestre
2,40%	9,00 €/part

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2018

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

Au 31/03/2018, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2018	0	-	-
28/02/2018	0	-	-
30/03/2018	23	925,00 €	1.026,75 €
<b>1er trimestre 2018</b>	<b>23</b>	-	-

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers exclusivement.

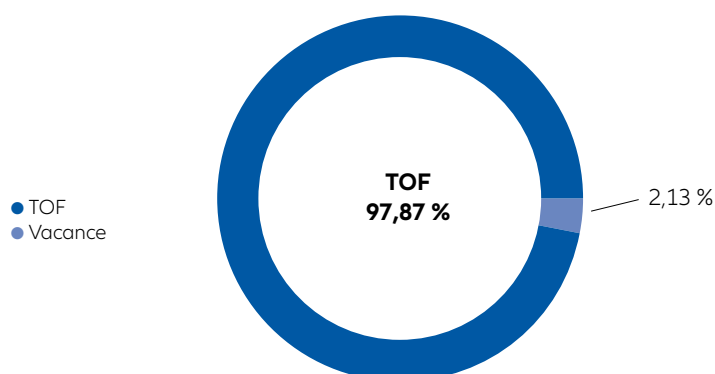
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	9,00 €	11/05/18
Total des acomptes 2017	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 843 016 € (AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 843 656 €)

### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

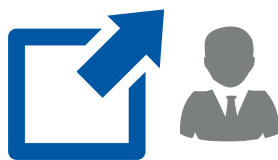
Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Issy-les-Moulineaux	39/41, Promenade du Verger	22	1341	1	70	-	0
Issy-les-Moulineaux	13/15, Rue du Passeur de Boulogne	30	1818	2	125	1	44
Montpellier	950, Avenue Nina Simone	6	441	-	0	-	0
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	6	305	1	43	-	0
Montmorency	5, Rue Jean Monnet	18	891	-	0	-	0
Marseille	5, Rue Victoria Marino	20	1308	3	197	-	0
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de la Gaite	20	1162	-	0	-	0
Sèvres	10 Bis, Rue du Dr Ledhermann	10	673	-	0	-	0
Chaville	23, Place Du Marche	30	1709	1	45	-	0
Wasquehal	2/4/6/8, Rue Paul Roos	16	1015	1	67	-	0
Antony	4, Rue d'Olomouc	36	2262	1	46	1	45
La Garenne-Colombes	32/34, Avenue de Verdun	9	584	-	0	-	0
Arcueil	11/13, Avenue Jeanne d'Arc	29	1716	3	288	-	0
Guyancourt	16, Rue Jacques Prévert	12	704	-	0	-	0
Franconville - La Garenne	25 Bis, Avenue du Marais	19	1052	1	38	-	0
Vaires-sur-Marne	14/16, Rue Jules Ferry	8	445	-	0	-	0
<b>Total</b>		<b>291</b>	<b>17 427</b>	<b>14</b>	<b>840</b>	<b>2</b>	<b>89</b>

### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



14 relocations

840 m<sup>2</sup>



10 libérations

541 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires

289

## 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 démembrement, 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 septvicies 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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés