

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	475	475
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	-	-
(TOF) depuis le 01/01	-	-
Valeur de réalisation	869,38 €	869,38 €
Valeur IFI	126,21 €	126,21 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	-	-
Surface totale	3047	3047

<b>Date de création :</b>	24/03/2016
<b>Avantage fiscal :</b>	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
<b>Statut de la SCPI :</b>	Investissement de la collecte.
<b>Échéance statutaire :</b>	12/04/2029

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 assujetti 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 06 juin 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.

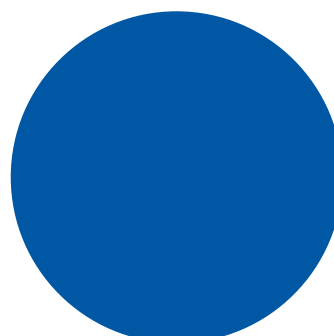
Conformément à la réglementation des SCPI, nous vous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société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

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots à livrer	58
Nombres de lots loués	VEFA
Surface totale du patrimoine	3 047 m <sup>2</sup>

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

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



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

### 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)
31/01/18	0	-	-
28/02/18	0	-	-
30/03/18	0	-	-
<b>1er trimestre 2018</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU TRIMESTRE

Au 31/03/2018, la SCPI a investi 56 % de sa collecte. Les 6 premiers immeubles représentent un prix de revient de 13,2 milliers d'euros. Les nouvelles acquisitions sont en négociation, aucune signature n'est intervenue durant ce trimestre.

### IMMEUBLES À LIVRER

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Date de livraison prévue
Blanc-Mesnil	119 Avenue Henri Barbusse	8 appt. + 7 parkings	1,57	4T2018
Viroflay	9/11, Avenue du Général Leclerc	7 appt.+ 7 parkings	1,87	3 T 2019
Franconville	270/276, Rue du Général Leclerc	10 appt.+ 10 parkings	1,80	3 T 2019
Livry-Gargan	34/40, Avenue de la Gare de Gargan	15 appt.+ 15 parkings	2,93	4 T 2019
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10 appt.+ 10 parkings	2,19	3 T 2019
Antony	Rue de la Renaissance	8 appt.+ 17 parkings	2,89	1 T 2019

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

Aucun immeuble n'étant livré, la société n'a pas encore perçu de loyers.



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

# Allianz DomiDurable 4

## 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](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 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