

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 31/12/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2019	Au 30/06 2020
Nombre d'associés	475	477
Nombre de parts	27221	27221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	91,33%	77,55%
(TOF) depuis le 01/01	82,38%	77,55%
Valeur de réalisation	892,38 €	892,38 €
Valeur IFI	801,62 €	801,62 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	193 944 €	246 589 €
Surface totale à livrer	2 708	3 923

*depuis le passage au bulletin semestriel d'information, les TOF sont communiqués au semestre (et non plus au trimestre).

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots à livrer	25
Nombre de lots livrés	72
Nombre de lots loués	61
Surface totale louée	3 353 m ²

TDVM 2019	Total Acompte du 1 ^{er} semestre 2020 ⁽¹⁾
0,10%	5,25 €/part

⁽¹⁾ cf. détail ci-après.

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

Madame, Monsieur,

Au fur et à mesure que se déroule le déconfinement, les perspectives économiques deviennent plus fiables. Selon la Banque de France, en prenant l'hypothèse de l'absence d'un retour de l'épidémie de Covid-19, la croissance économique en France devrait chuter de 10 % sur 2020, suivi d'un rebond de 7 % en 2021 et de 4 % en 2022, ramenant le niveau du PIB en volume fin 2022 au niveau de fin 2019.

La crise sanitaire aura donc de fortes répercussions sur notre économie avec une perte d'activité économique des entreprises et le recours massif au chômage partiel qui auront inévitablement un impact sur la solvabilité de certains ménages et donc sur leur capacité à payer leurs loyers à court terme ou à acquérir leurs logements.

D'autres éléments constitutifs du marché résidentiel sont à surveiller de près :

- L'arrêt des chantiers de construction et les difficultés d'un accord quant aux conditions sanitaires de leur reprise, vont peser sur les volumes de l'offre neuve avec, pour double conséquence, une production moindre en 2020 et donc moins d'opportunités d'investissement soit une tension toujours forte sur les prix de vente.

- Le recours à des financements semble également plus compliqué pour les investisseurs, les banques étant aujourd'hui submergées par les demandes de prêts exprimées par les entreprises en manque de trésorerie. La dette pourrait donc être plus difficile à mobiliser sans doute plus chère à l'avenir. La typologie des acquéreurs de résidentiel en bloc (compagnies d'assurances, SCPI et OPCI) qui ne font pas appel à des financements sont de facto prémunis de ce risque qui concerne essentiellement les fonds d'investissement.

- Enfin, les investisseurs étrangers pourraient être tentés comme en 2008/2009 de ralentir les acquisitions hors de leurs frontières. Pour autant, l'impact de ce repli pourrait être assez faible compte tenu de la forte appétence des investisseurs pour le logement. La demande domestique devrait prendre le relais des éventuels acteurs étrangers défaillants.

À peine trois semaines après la fin du confinement, il a été observé une forte reprise des transactions avec un tassement limité des prix sur les zones tendues. Le rythme est aujourd'hui 4 fois supérieur par rapport à son point le plus bas de mi-avril. Autre signe de confiance, le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point de retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de début mars ce qui laisse suggérer que les projets de vente débutés avant la crise du coronavirus restent d'actualité mais aussi que de nouveaux vendeurs entrent sur le marché.

Malgré la reprise d'activité, les questions portant sur les fondamentaux du marché résidentiel restent nombreuses. L'économie française connaît une des plus fortes récessions de son histoire, il convient donc de rester très prudent surtout lorsque les dernières projections de la Banque de France dessinent un taux de chômage qui pourrait rapidement augmenter dans les trimestres à venir et ce jusqu'en 2021. Cette hausse du chômage adossée à un resserrement des conditions de crédit peut entraîner une forte baisse de la demande solvable des ménages. Nous ne sommes donc pas à l'abri d'une résistance du marché à partir de cet automne.

Pour autant, le secteur du logement a déjà prouvé sa résilience au cours de différentes crises précédentes tant sur le moyen-long terme (de 10 à 30 ans) que sur le très long terme (30 ans) puisque ce secteur figure parmi le top 5 des investissements les plus performants. C'est d'autant plus vrai que la chute de la valeur des portefeuilles boursiers renforce le résidentiel comme une valeur refuge. Cette caractéristique fait donc du logement une classe d'actifs défensive par excellence, une vertu très recherchée par les investisseurs à l'heure actuelle. Ils sont d'ailleurs nombreux à déclarer vouloir augmenter leur exposition résidentielle, voire à entrer sur cette classe d'actifs, pour diversifier leur risque en investissant sur un actif immobilier qui répond à un besoin primaire commun à tous les individus.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Sur un total de 10 immeubles acquis en VEFA, 8 ont été réceptionnés : 1 en 2018, 4 en 2019 et 2 en 2020 (immeuble à Viroflay le 25/02/2020 et 1 immeuble à Le blanc Mesnil le 28/02/2020). La réception de l'immeuble de Livry Gargan est intervenue le 20/07/2020.

La baisse du taux d'occupation à 77,55% au premier semestre 2020 (contre 91,33% au 2^{ème} semestre 2019) résulte des livraisons intervenues au cours du premier trimestre.

Après un versement de 2,25 € par part le premier trimestre, le résultat en hausse progressive permet un versement de 3,00 € par part ce trimestre (soit 1€ par mois et par part).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

Durant ce semestre, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2020		-	-
28/02/2020		-	-
31/03/2020		-	-
30/04/2020		-	-
29/05/2020		-	-
30/06/2020		-	-
1er semestre 2020		-	-

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

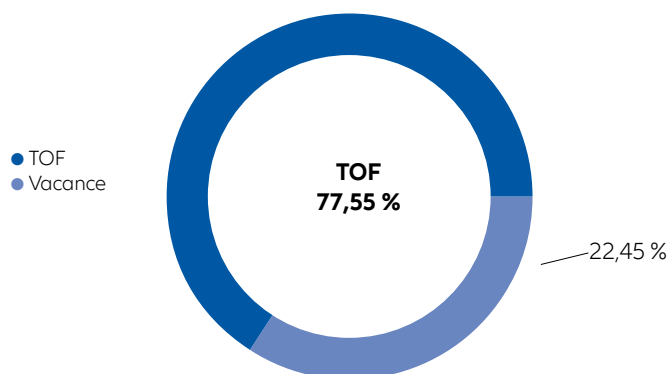
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre en 2020.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	2,25 €	12/05/2020
2 ^{ème} acompte	3,00 €	12/08/2020
Total des acomptes 2020	5,25 €	
Rappel total des acomptes 2019	1,02 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 246 589 €

IMMEUBLES LIVRÉS : RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Blanc-Mesnil	119, Avenue Henri Barbusse	8	397 m ²	-	-	1	57 m ²
Viroflay	9/11, Avenue du Général Leclerc	7	341 m ²	-	-	-	-
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m ²	-	-	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m ²	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	5, Rue de Wagram	16	737 m ²	2	91 m ²	-	-
Viroflay	Emotions	9	459 m ²	-	-	7	344 m ²
Rosny-sous-Bois	17, Rue Pascal	8	526 m ²	-	-	-	-
Clamart	29, Rue de la Porte des Trivaux	6	359 m ²	-	-	3	169 m ²
Total		72	3 923m²	2	91 m²	11	570 m²

IMMEUBLES À LIVRER

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Date de livraison prévue
Franconville	270/276, Avenue du Général Leclerc	10	1 866 103 €	4T2020
Livry-Gargan	34/40, Avenue de la Gare de Gargan	15	3 035 610 €	3T2020

TOTAL SUR LE SEMESTRE



2 relocations
91 m²



2 libérations
91 m²



Nombre total de locataires
61

Allianz DomiDurable 4 SCPI FISCALE PINEL

ACTUALITÉS :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue deuxième convocation le 07 juillet 2020, l'ensemble des huit résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à 99 %. Les membres du conseil de surveillance ont été réélus : Sté Allianz Iard, Sté Allianz Vie, Mr Jean-Pierre Barbelin, Mr Christian Bouthie, Mr Stanislas de Noblet La Clayette, Sté Immovalor Gestion, Sté Allianz Banque.

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 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

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