

# Allianz DomiDurable 3

## SCPI FISCALE PINEL

### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 06 juillet 2021 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 59%.

### 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.

## Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E<sup>+</sup> et/ou S<sup>+</sup> ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

*E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.*

## 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.

#### TDVM :

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :  
 (i) du dividende brut avant prélèvement libérateur 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.

\* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

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 semestriel 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 SEMESTRIEL**

**1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021**

Valable jusqu'au 31/12/2021

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2020	Au 30/06 2021
Nombre d'associés	560	561
Nombre de parts	30 458	30 458
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	95,69%	96,70%
(TOF) depuis le 01/01	96,38%	96,70%
Valeur de réalisation	897,82 €	897,82 €
Valeur IFI	895,99 €	895,99 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 100 381 €	558 764
Surface totale	5 969	5 969

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots (livrés et non livrés)	128
Nombre de lots loués	126
Surface totale louée	5 839 m <sup>2</sup>

TDVM 2020	Acompte Total du 1 <sup>er</sup> semestre 2021 <sup>(1)</sup>
2,52%	10,80 €/part

<sup>(1)</sup> cf. détail ci-après.

<b>Date de création :</b>	05/07/2015
<b>Avantage fiscal :</b>	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	02/07/2028

Madame, Monsieur,  
Plus d'un an après le début de la crise sanitaire, l'heure est au premier bilan pour le marché de l'immobilier résidentiel. Une chose est sûre, ce secteur a plutôt bien résisté avec un volume de transactions à fin 2020 à plus d'un million de ventes. Ce marché a donc fait preuve de résilience et d'adaptation au travers des différents confinements.

En France, la crise économique s'est traduite par une baisse du PIB de -8,2% en 2020. Néanmoins, grâce aux dispositifs économiques de soutien du gouvernement, le revenu disponible des ménages a pu être plus ou moins maintenu, conservant des conditions favorables au marché du logement. En parallèle, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a assoupli certains critères d'octroi des crédits en décembre 2020 : les différés d'amortissement sont pris en compte jusqu'à 2 ans portant ainsi la durée maximale du crédit à 27 ans. De plus, la limite du taux d'effort passe de 33% à 35%. Pour rappel, 88% des ménages financent en tout ou partie par crédit leur investissement immobilier. En dépit de la crise sanitaire, on peut constater la forte progression des volumes d'investissement en 2020 portée à la fois par les épargnants et les institutionnels. Au total, le volume investi dépasse les 7 milliards d'euros.

La crise semble faire apparaître des évolutions sur ce marché : elle a contraint les ménages à se recentrer sur leur lieu de vie et a fait apparaître un besoin d'espaces supplémentaires y compris en extérieur.

A fin mars, on pouvait constater un niveau très élevé de transactions s'élevant à 1,08 million d'opérations, le marché étant caractérisé par une activité très soutenue en province qui totalise 900 000 transactions sur 12 mois glissants.

L'excellente tenue du marché se traduit par une hausse des prix de 6,4% à fin 2020, l'augmentation étant plus marquée pour les maisons.

Le marché immobilier résidentiel français doit être appréhendé selon chaque territoire avec des écarts qui peuvent aller de 1 à 9. Cependant, depuis quelques mois, le marché tend à se contracter, contribuant à la hausse de prix dans des marchés habituellement moins dynamiques comme Angers, Limoges ou Saint-Etienne. A l'inverse, on constate une pause à Paris qui enregistre une baisse de 0,9% au 1<sup>er</sup> trimestre.

La situation économique et sanitaire n'étant pas encore stabilisée (lente progression de la couverture vaccinale et émergence de nouveaux variants), les fondamentaux restent donc fragiles.

Depuis le début de l'année, c'est en effet le secteur du neuf qui est d'autant plus fragilisé par le contexte sanitaire. Le ralentissement voire l'arrêt de la construction de logements fragilise le secteur de la construction amplifiant encore un peu plus la situation de sous-offre alors que le marché est demandeur tant du côté des ménages que des investisseurs institutionnels qui sont de nouveau séduits par cette classe d'actif qui a su montrer sa résilience depuis le début de la crise. Le résultat de cette situation est illustré par un bilan qui se traduit par une chute d'activité de 24,1% pour les réservations qui est encore plus marquée pour les mises en ventes.

En termes de marché locatif, les loyers progressent de manière continue depuis plusieurs années. En janvier 2021, il atteint 15€/m<sup>2</sup>CC en moyenne selon le baromètre SeLoger. Toutefois, ce marché risque de se révéler de plus en plus fragile suite aux conséquences à la fois économiques et sociales de la crise sanitaire.

Aujourd'hui, les acteurs économiques éprouvent des difficultés à se projeter dans l'avenir, favorisant ainsi les comportements attentistes. Toutefois, l'immobilier conserve son statut de placement refuge et continue d'occuper une place centrale dans le parcours patrimonial des ménages.

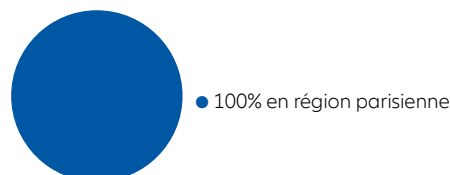
#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du semestre est de 96,70%, à comparer à 95,69% au deuxième semestre 2020. Au 30 juin 2021, sur les 128 appartements acquis, 2 sont vacants. Au cours du semestre, 23 lots ont été reloués. Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 1<sup>er</sup> trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un second acompte de 5,40 € par part sera versé au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), portant ainsi à 10,80 € la somme des acomptes versés au premier semestre 2021.



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2021

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

### Marché secondaire

A la fin du semestre, 13 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
29/01/2021		-	-
26/02/2021		-	-
31/03/2021		-	-
30/04/2021		-	-
31/05/2021		-	-
30/06/2021		-	-
<b>1er semestre 2021</b>		-	-

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

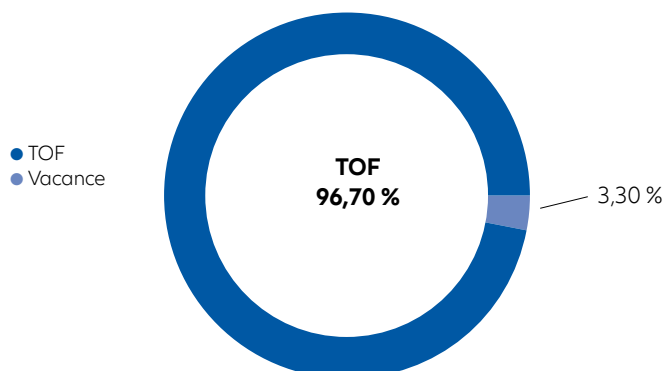
## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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	5,40 €	07/05/2021
2 <sup>ème</sup> acompte	5,40 €	10/08/2021
<b>Total des acomptes 2021</b>	<b>10,80 €</b>	
Rappel total des acomptes 2020	25,20 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

Loyers facturés au cours du semestre : 558 764 €

#### 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>	1	58 m <sup>2</sup>	-	-
Franconville	42/44, Rue Charles Burger	5	276 m <sup>2</sup>	1	52 m <sup>2</sup>	1	71 m <sup>2</sup>
Chatillon	21-23-25, Rue Malakoff	7	326 m <sup>2</sup>	2	93 m <sup>2</sup>	-	-
Chessy	10/12, Avenue Hergé / 1, Rue du Fossé Migna	11	699 m <sup>2</sup>	2	109 m <sup>2</sup>	-	-
Maisons- Alfort	149/149 bis, Rue Jean Jaurès	10	494 m <sup>2</sup>	2	122 m <sup>2</sup>	-	-
Villiers-sur-Marne	18, Rue Robert Schumann	11	559 m <sup>2</sup>	1	49 m <sup>2</sup>	-	-
Chaville	664, Avenue Roger Salengro	28	721 m <sup>2</sup>	7	178 m <sup>2</sup>	-	-
Livry Gargan	17/25, Allée Des Charmilles	13	709 m <sup>2</sup>	1	59 m <sup>2</sup>	1	60 m <sup>2</sup>
Le Blanc Mesnil	63/71 Avenue Pasteur	15	745 m <sup>2</sup>	3	140 m <sup>2</sup>	-	-
Chatou	184/188, Rue des landes	9	412 m <sup>2</sup>	1	60 m <sup>2</sup>	-	-
Neuilly-Plaisance	37 bis, Rue Georges Clémenceau	9	441 m <sup>2</sup>	2	96 m <sup>2</sup>	-	-
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	3	166 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>128</b>	<b>5 969 m<sup>2</sup></b>	<b>23</b>	<b>1 014 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>130 m<sup>2</sup></b>

#### TOTAL SUR LE SEMESTRE



23 relocations

1 014 m<sup>2</sup>



19 libérations

851 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires

126



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