

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN SEMESTRIEL

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/06/2021

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2020	Au 31/12 2020
Nombre d'associés	1981	1981
Nombre de parts	67 228	67 228
Dernier prix acquéreur	999,00 €	1 010,10 €
(TOF) du semestre*	97,69%	97,01%
(TOF) depuis le 01/01	97,69%	97,35%
Valeur de réalisation	1 355,54 €	NC*
Valeur IFI	1 350,48 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 747 463 €	3 484 418 €
Surface totale	17 427	17 427

\*non communiqué, la valeur du 31/12/2020 n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombre de lots loués	278
Surface totale louée	16 697 m <sup>2</sup>

TDVM 2020	Acompte Total 2 <sup>ÈME</sup> semestre 2020 <sup>(1)</sup>
2,46%	19,50 €/part

<sup>(1)</sup> cf. détail ci-après.

<b>Date de création :</b>	27/12/2010
<b>Avantage fiscal :</b>	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	26/12/2023

Madame, Monsieur,

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements se modère. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages, décidées en début d'année, expliquent cette situation.

Néanmoins, les taux qui se situaient autour de 1,16 % depuis fin 2019 sont repartis légèrement à la hausse depuis juin 2020.

Ce niveau de taux continue de constituer un facteur de soutien de la demande et l'année a démontré que le marché résidentiel semble résilient, soutenu par des taux de crédit qui restent relativement bas. S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique, l'année a été marquée par une chute de l'activité dans la construction neuve très nette qui peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction. Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021.

Dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse. Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990 000 ventes.

Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de +5,5% des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème semestre 2019.

Les plus fortes hausses traduisent un rattrapage dans certaines métropoles à l'image de Lille (+0,4%), Nantes (+0,4%) ou encore Strasbourg (+0,6%).

La stabilisation des prix se confirme et les dix plus grandes villes de l'hexagone poursuivent leur phase d'atterrissage (0%).

En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.690€ d'après les Notaires de Paris, soit +8% en un an. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers.

S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec +0,3% au 2T2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32€/m<sup>2</sup>. En IDF, le prix moyen se situe à 25€/m<sup>2</sup>. Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19€/m<sup>2</sup> pour Nice et Aix-en-Provence, 17€/m<sup>2</sup> pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 97.01%, pour atterrir à un taux moyen de 97.35 % à comparer à 97.81 % en 2019. Sur 291 appartements, 13 sont vacants au 31 décembre 2020. Au cours du second semestre, 36 lots ont été reloués.

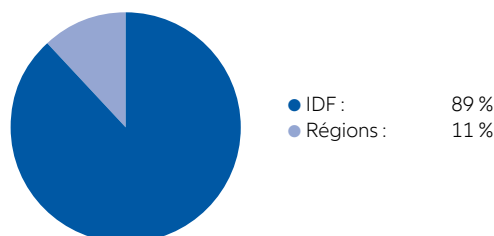
Un acompte de dividende de 10,50 € par part sera versé au titre du 4ème trimestre (soit 3,50 € par part et par mois), portant ainsi à 36,90 € la somme des acomptes versés en 2020 contre 36,00 € en 2019.

Toute l'équipe d'Immovvalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2021.



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

### Marché secondaire

A la fin du semestre, 52 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2020			
31/08/2020			
30/09/2020			
30/10/2020			
30/11/2020			
31/12/2020			
<b>2nd semestre 2020</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

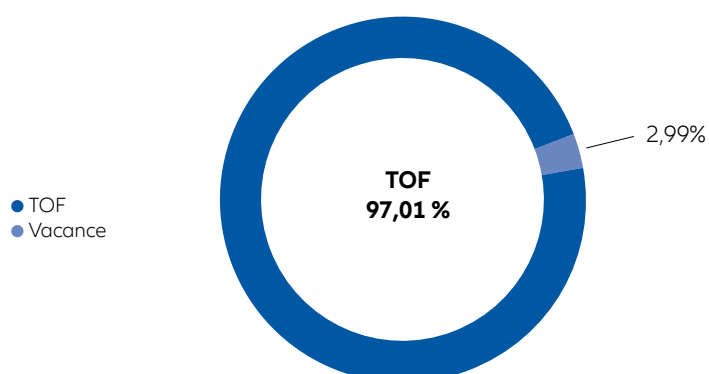
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	8,40 €	12/05/2020
2 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	12/08/2020
3 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	10/11/2020
4 <sup>ème</sup> acompte	10,50 €	10/02/2021
<b>Total des acomptes 2020</b>	<b>36,90 €</b>	
Rappel total des acomptes 2019	36,00 €	

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 : 1 736 955 €

### 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 m <sup>2</sup>	2	78 m <sup>2</sup>	-	-
Issy-les-Moulineaux	ZAC des Bords de Seine	30	1818 m <sup>2</sup>	1	44 m <sup>2</sup>	2	113 m <sup>2</sup>
Montpellier	950, Avenue Nina Simone	6	441 m <sup>2</sup>	1	71 m <sup>2</sup>	-	-
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	6	305 m <sup>2</sup>	-	-	2	101 m <sup>2</sup>
Montmorency	Esplanade de l'Europe	18	891 m <sup>2</sup>	4	202 m <sup>2</sup>	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	20	1308 m <sup>2</sup>	4	252 m <sup>2</sup>	1	44 m <sup>2</sup>
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de la Gaite	20	1162 m <sup>2</sup>	4	263 m <sup>2</sup>	1	64 m <sup>2</sup>
Sèvres	10 Bis, Rue du Dr Ledhermann	10	673 m <sup>2</sup>	3	206 m <sup>2</sup>	-	-
Chaville	23, Place Du Marche	30	1709 m <sup>2</sup>	5	282 m <sup>2</sup>	-	-
Wasquehal	2/4/6/8, Rue Paul Roos	16	1015 m <sup>2</sup>	2	133 m <sup>2</sup>	1	73 m <sup>2</sup>
Antony	4, Rue d'Olomouc	36	2262 m <sup>2</sup>	2	132 m <sup>2</sup>	4	200 m <sup>2</sup>
La Garenne-Colombes	32/34, Avenue de Verdun	9	584 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Arcueil	11/13, Avenue Jeanne d'Arc	29	1716 m <sup>2</sup>	5	219 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>
Guyancourt	7, Rue Jacques Prévert	12	704 m <sup>2</sup>	2	88 m <sup>2</sup>	-	-
Franconville - La Garenne	25 Bis, Avenue du Marais	19	1052 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Vaires-sur-Marne	14, Rue Jules Ferry	8	445 m <sup>2</sup>	1	45 m <sup>2</sup>	1	69 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>291</b>	<b>17 427 m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>2 014 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>730m<sup>2</sup></b>

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



36 relocations

2 014 m<sup>2</sup>



40 libérations

2 268 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires

278



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

## 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 démembré, 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 septuagies 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 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