

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 29 juin 2021 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 80 %.

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 Robien recentré

A titre liminaire, il convient de souligner qu'un même investissement ne peut bénéficier à la fois de la déduction au titre de l'amortissement de la souscription et d'autres avantages fiscaux tels que 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. L'article 31 bis du Code Général des Impôts dispose que l'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription, une déduction au titre de l'amortissement. Cette déduction dont la base est de 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable, en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, est égale à :

- 6 % pour les cinq premières années
- et à 4 % pour les quatre années suivantes.

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⁺ et/ou S⁺ 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.

* 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 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^{ER} SEMESTRE 2021

Valable jusqu'au 31/12/2021

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2020	Au 30/06 2021
Nombre d'associés	818	822
Nombre de parts	33579	33579
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	52,48%	40,45%
(TOF) depuis le 01/01	58,67%	40,45%
Valeur de réalisation	577,06	577,06
Valeur IFI	505,92 €	505,92 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	623 772 €	119 936 €
Surface totale	5 097	4 053

DONNÉES DU PATRIMOINE

en tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	63
Nombre de lots loués	24
Surface totale louée	1 581 m ²

TDVM 2020	Total Acompte du 1 ^{er} semestre 2021
0,60%	-

Date de création : 24/08/2006
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 24/08/2019

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 1er 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€/m²CC 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.

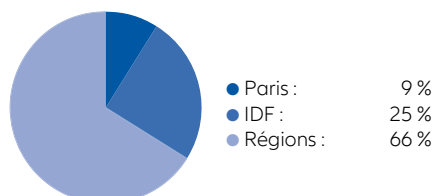
COMMENTAIRE DE GESTION :

Au cours du 1er semestre, 15 appartements ont été vendus. Sur les 197 appartements acquis, il en reste 63 dans le patrimoine, dont 39 sont vacants au 30 juin 2021. A cette date, la plus-value sur les ventes s'élève à 2 682 k€. Un versement sur liquidation de 164 € par part a été réalisé en juin 2021.

Le résultat ne permet pas de verser des dividendes.

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, il n'y a aucune part 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			
1er semestre 2021	-	-	-

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Aucune distribution de dividende.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	-	-
2 ^{ème} acompte	-	-
Total des acomptes 2021	-	-
Rappel total des acomptes 2020	9,00 €	-

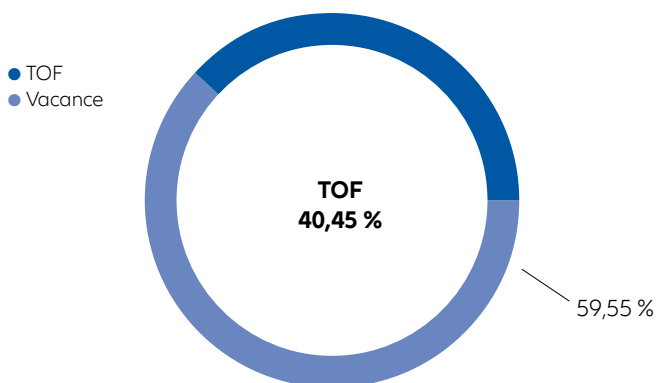
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
480 €	28/02/2020
310 €	30/09/2020
164 €	30/06/2021
954 €	TOTAL

Au 30/06/2021, le total des versements représente 954 euros par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

CESSIONS DU SEMESTRE

La SCPI, en liquidation depuis le 24 août 2019, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 34 142 k€ dégagant une plus-value nette de 2 682 k€. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (197 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins value nette *
Total Ventes en 2019		59	15,2%	10,3%
Total Ventes en 2020		60	14,3%	7,8%
1S 2021	Toulouse	2	5,6%	-1,8%
	Strasbourg Wantzenau	5	2,0%	-5,1%
	Lille	2	11,7%	4,6%
	Strasbourg rue Mol	2	19,1%	11,4%
	Aix en Provence	4	36,8%	26,0%
Total Ventes en 2021		15	16,5%	8,2%
Total des Ventes DOMIVALOR 3		134	14,9%	9,0%

* Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovvalor Gestion.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 119 936 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloqués	Surfaces reloquées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Colombes	Boulevard Général de Gaulle	1	64 m ²	-	-	1	64 m ²
Toulouse	46, Boulevard de Suisse	11	583 m ²	-	-	6	330 m ²
Nogent-sur-Marne	6, Rue Brillet / 19, Rue Paul Bert	-	-	-	-	-	-
Melun	2, Impasse du Filoir	17	1 001 m ²	-	-	12	691 m ²
Strasbourg	234/240, Route de Wantzenau	14	1 126 m ²	-	-	9	734 m ²
Nantes	17 et 25, Boulevard Vincent Gâche	2	123 m ²	-	-	1	67 m ²
Le Perreux-sur-Marne	7/9, Rue de l'Embarcadère	1	60 m ²	-	-	1	60 m ²
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	-	-	-	-	-	-
Lille	Rue Saint-Luc	4	278 m ²	-	-	1	55 m ²
Strasbourg	1, Rue Moll	2	117 m ²	-	-	-	-
Aix-en-Provence	70, Avenue Georges Pompidou	9	591 m ²	-	-	6	361 m ²
Paris	7/9, Rue Saint-Charles	2	110 m ²	-	-	2	110 m ²
Total		63	4 053 m²	0	0	39	2 472 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



11 libérations
649 m²



Nombre total de locataires

24