

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

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 :

- 8 % pour les cinq premières années
- et à 2,5 % pour les quatre années suivantes.

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 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

2004 2018

BULLETIN SEMESTRIEL

2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/06/2021

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2020	Au 31/12 2020
Nombre d'associés	391	391
Nombre de parts	15 664	15 664
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	55,88%	64,23%
(TOF) depuis le 01/01	55,88%	59,31%
Valeur de réalisation	847,55	NC*
Valeur IFI	708,53	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	115 553 €	208 127 €
Surface totale	2 017	1 448

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

en tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	20
Nombre de lots loués	12
Surface totale louée	822 m ²

TDVM 2020	Total Acompte du 2 ^{ème} semestre 2020 ⁽¹⁾
0,30%	4,50 €/part

⁽¹⁾ cf. détail ci-après.

Date de création : 08/03/2004
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 18/05/2018.

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€/m². En IDF, le prix moyen se situe à 25€/m². Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19€/m² pour Nice et Aix-en-Provence, 17€/m² 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 :

8 appartements ont été vendus au second semestre 2020. Sur 87 appartements acquis, il en reste 20 en stock dont 8 sont vacants au 31 décembre 2020. A ce stade, la plus-value sur ventes s'élève à 1 017 k€. Un acompte sur liquidation de 165 € a été versé en septembre 2020.

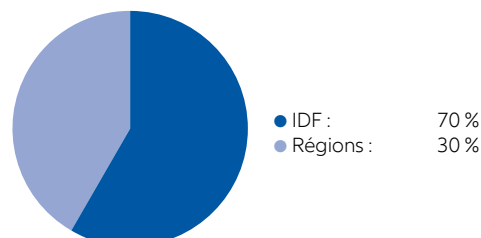
Le résultat est en nette diminution du fait des ventes mais permet de distribuer un acompte de dividende de 4,50 € par part au titre du 4ème trimestre (soit 1,50 € par mois et par part). C'est l'unique versement de l'année 2020.

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, aucune part n'est en attente de cession.

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

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

En cas de nécessité et avant toute transaction, vous pouvez contacter la société de gestion (01 85 63 65 55) pour obtenir des informations sur la valeur résiduelle de la part.

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 ^{er} acompte	-	-
2 ^{ème} acompte	-	-
3 ^{ème} acompte	-	-
4 ^{ème} acompte	4,50€	10/02/2021
Total des acomptes 2020	4,50€	-
Rappel total des acomptes 2019	9,90€	

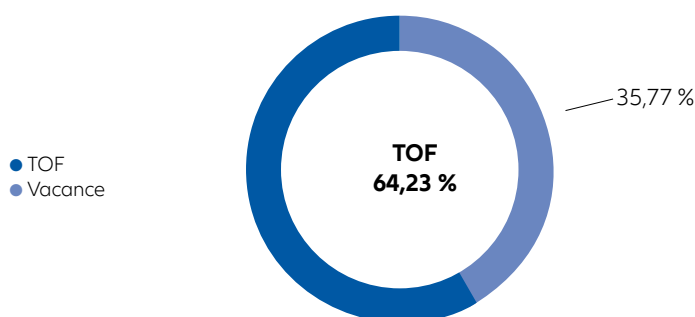
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
100 €	26/09/2018
250 €	28/06/2019
170 €	30/09/2019
255 €	28/03/2020
165 €	30/09/2020
940 €	TOTAL

Au 31/12/2020, le total des versements représente 940€ par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

CESSIONS DU SEMESTRE

La SCPI, ayant atteint son échéance statutaire le 18/05/2018 les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont pas reloués et proposés à la vente. La SCPI a réalisé depuis 2018 un montant de cessions d'actifs de 17 112 K€. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Frais et impôts*	Plus ou moins value nette après frais et impôt* ⁽¹⁾
Total Ventes en 2017	-	1	236	6	-2
Total Ventes en 2018		16	3 483	267	272
Total Ventes en 2019		24	5 772	440	619
1T 2020	Argenteuil Héloïse	1	327	18	-26
	Clos Saint Luc	8	1 331	84	-191
	Colombes	1	245	17	38
	Rungis	1	321	24	42
2T 2020	Argenteuil Héloïse	1	230	13	-10
	Colombes	1	282	21	62
	Illkirch	1	165	14	4
	Nantes Jardin des Plantes	1	167	26	66
	Nantes Le Pavillon	-	11	-	-1
	Argenteuil Astralabe	3	641	37	-22
3T 2020	Rungis	1	269	25	1
	Nantes Jardin des plantes	2	418	53	139
	Argenteuil Astralabe	1	216	12	-17
	Illkirch	1	151	12	-9
4T 2020	Clos Saint Luc	1	173	11	-12
	Argenteuil Astralabe	1	236	14	-10
	Nantes Jardin des plantes	1	282	29	77
	Illkirch	Parking	14	1	-3
Total Ventes en 2020		26	5 479	411	128
Total des ventes Domivalor 2		67	14 970	1 124	1 017

* en milliers d'euros. ⁽¹⁾ Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 92 574 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Relocations du T (hors 1 ^{ères} locations)		Vacant au 31/12/2020	
				Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	-	-	-	-	-	-
Illkirch Graffenstaden	Route du Rhin/Rue de l'Industrie	2	141 m ²	-	-	1	69 m ²
Argenteuil	13, Rue de Diane	3	227 m ²	-	-	1	96 m ²
Argenteuil	23, Avenue du Maréchal Foch	1	68 m ²	-	-	-	-
Nantes	Jardin des Plantes	1	68 m ²	-	-	1	68 m ²
Issy Les Moulineaux	11, Rue Aristide Briand	3	231 m ²	-	-	2	170 m ²
Colombes	11, Rue de la Cerisaie	4	337 m ²	-	-	1	85 m ²
Lille	10, Rue Saint-Luc	4	246 m ²	-	-	2	137 m ²
Nantes	26, Rue Frédéric Caillaud	2	131 m ²	-	-	-	-
Total		20	1 448	0	0	8	626

TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



7 libérations
876 m²



Nombre total de locataires
12