

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

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	365	365
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	49,60%	52,12%
(TOF) depuis le 01/01	48,36%	52,12%
Valeur de réalisation	582,95 €	582,95 €
Valeur IFI	446,27 €	446,27 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	161 653 €	61 100 €
Surface totale	1 788	1 365

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	18
Nombre de lots loués	10
Surface totale louée	714 m ²

TDVM 2019	Acompte Total du 1 ^{er} semestre 2020 ⁽¹⁾
-	-

⁽¹⁾ cf. détail ci-après.

Date de création : 08/03/2004
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 28/01/2017

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 OPC) 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.

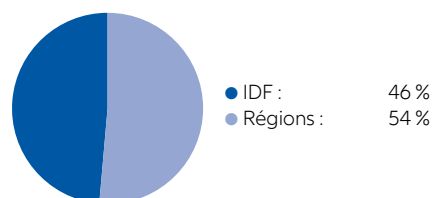
COMMENTAIRE DE GESTION :

6 appartements ont été vendus au 1er semestre 2020. Il reste 18 appartements en stock dont 8 vacants au 30 juin 2020. A ce stade la plus-value sur ventes s'élève à 85 k€. Un nouvel acompte sur liquidation est prévu au 4ème trimestre 2020. Les loyers en baisse du fait des ventes ne permettent plus le versement de dividendes.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

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)
31/01/2020	-	-	-
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% 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.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	-	-
2 ^{eme} acompte	-	-
Total des acomptes 2020	-	-
Rappel total des acomptes 2019	-	-

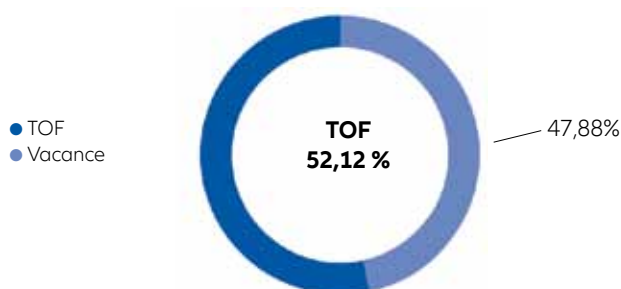
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
65 €	20/02/2017
110 €	24/07/2017
110 €	27/11/2017
110 €	31/05/2018
200 €	28/11/2018
120 €	30/09/2019
165 €	28/03/2020
880 €	TOTAL

Au 30/06/2020, le total des versements représente 880 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 cours de liquidation depuis le 28 janvier 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 13 376 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 2016		4	863	61	4
Total Ventes en 2017		20	3 896	357	-122
Total Ventes en 2018		15	3 125	286	250
Total Ventes en 2019		13	3 009	237	-94
1T 2020	Arras	1	102	9	-2
	Lille Clos de Saint-Luc	1	199	12	-23
	Mougins	1	312	23	31
2T 2019	Arras	1	161	12	-31
	Mougins	2	584	42	71
Total Ventes en 2020		6	1 358	98	46
Total des Ventes DOMIVALOR		58	12 252	1 039	85

* 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 : 61 100 €

LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes au 31/12 2019
Montpellier	308, Avenue de Fès	2	167 m ²	0	0	2	167 m ²
Mougins	155, Avenue du Golf	2	180 m ²	0	0	-	-
Toulon	14, Rue Robespierre	3	240 m ²	0	0	2	172 m ²
Arras	130, Rue de Cambrai	3	232 m ²	0	0	1	88 m ²
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	7	479 m ²	0	0	3	223 m ²
Lille	6, Rue Saint-Luc	1	66 m ²	0	0	-	-
Total		18	1 365 m²	0	0	8	650 m²

ACTUALITÉS :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 9 juillet 2020 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 99 %.

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 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