

**ACTUALITÉ DE LA SCPI :**

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 8 juillet 2021 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 96 %.

**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 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.

**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](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

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

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	365	372
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	46,99%	41,29%
(TOF) depuis le 01/01	46,99%	41,29%
Valeur de réalisation	306,48 €	306,48 €
Valeur IFI	280,31 €	280,31 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	106 590 €	32 771 €
Surface totale	1 111	939

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

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€/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 :

Au cours du 1er semestre, 2 appartements ont été vendus. Sur les 76 appartements acquis, il en reste 13 dans le patrimoine, dont 8 sont vacants au 30 juin 2021. A cette date, la moins-value sur les ventes s'élève à - 63 k€.

Le résultat ne permet plus de verser des dividendes.

### DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	13
Nombre de lots loués	5
Surface totale louée	326 m <sup>2</sup>

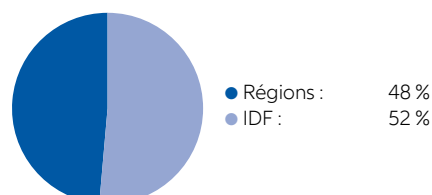
TDVM 2020	Acompte Total du 1 <sup>er</sup> semestre 2021 <sup>(1)</sup>
-	-

<sup>(1)</sup> cf. détail ci-après.



### 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, aucune part n'est 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% 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

Aucune distribution de dividende.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	-	-
2 <sup>ème</sup> acompte	-	-
<b>Total des acomptes 2021</b>	-	-
Rappel total des acomptes 2020	-	-

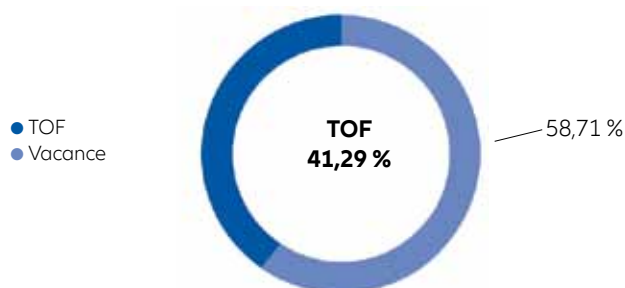
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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
110 €	10/12/2020
<b>990 €</b>	<b>TOTAL</b>

Au 30/06/2021, le total des versements représente 990 euros par part.

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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

### CESSIONS DU SEMESTRE

La SCPI, en liquidation depuis le 27 juin 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 14 593 k€ dégagant une moins-value nette de 63 k€. Ces transaction sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (76 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins value nette *
<b>Total Ventes en 2016</b>		<b>4</b>	<b>7,5%</b>	<b>0,4%</b>
<b>Total Ventes en 2017</b>		<b>20</b>	<b>6,1%</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Total Ventes en 2018</b>		<b>15</b>	<b>17,2%</b>	<b>8,0%</b>
<b>Total Ventes en 2019</b>		<b>13</b>	<b>4,8%</b>	<b>-3,1%</b>
<b>Total Ventes en 2020</b>		<b>9</b>	<b>6,9%</b>	<b>-0,1%</b>
1S 2021	Toulon	1	-10,3%	-16,1%
	Arras	1	-18,3%	-25,3%
<b>Total Ventes en 2021</b>		<b>2</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-20,5%</b>
<b>Total des Ventes DOMIVALOR</b>		<b>63</b>	<b>7,8%</b>	<b>-0,5%</b>

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 32 771 €

### LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Montigny-le-Bretonneux	20, Rue des Nereides	-	-	-	-	-	-
Montpellier	308, Avenue de Fes	-	-	-	-	-	-
Mougins	155, Avenue du Golf	2	180 m <sup>2</sup>	-	-	1	90 m <sup>2</sup>
Toulon	14, Rue Robespierre	2	155 m <sup>2</sup>	-	-	2	155 m <sup>2</sup>
Arras	130, Rue de Cambrai	2	144 m <sup>2</sup>	-	-	2	144 m <sup>2</sup>
Rungis	26-28, Rue Sainte-Geneviève	6	393 m <sup>2</sup>	-	-	3	223 m <sup>2</sup>
Lille	6, Rue Saint-Luc	1	66 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>939 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>613 m<sup>2</sup></b>

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



0 libérations



Nombre total de locataires

5