

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2022

Valable jusqu'au 30/06/2022

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2021	Au 30/06 2022
Nombre d'associés	372	372
Nombre de parts	12 957	12 957
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	57,88%*	70,15%*
(TOF) depuis le 01/01*	48,38%*	70,15%*
Valeur de réalisation	172,19 €	172,19 €
Valeur IFI	154,33 €	154,33 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	69 436 €	30 483 €
Surface totale	542	476

*SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur des performances de la SCPI.

DONNÉES DU PATRIMOINE

tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	7
Nombre de lots loués	4
Surface totale louée	275 m ²

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

Madame, Monsieur,

Après une année record en 2021, le marché immobilier résidentiel conserve une bonne dynamique avec 1 175 000 transactions sur les douze derniers mois à fin mars 2022. Alors qu'un point haut avait été atteint en août 2021 (1 212 000 transactions), l'érosion du nombre de ventes semble toutefois se poursuivre lentement mais sûrement depuis quelques mois. Selon la FNAIM, les compromis et promesses de ventes sont en baisse depuis mars, laissant entrevoir un été moins dynamique.

Après deux années de crise sanitaire, la guerre en Ukraine et le nouveau contexte économique qui en découle, vient apporter son nouveau lot d'incertitudes. Selon l'INSEE, la hausse des prix à la consommation était de l'ordre de +5,8% en juin 2022 sur un an. Une inflation qui pourrait impacter la demande et diminuer les volumes de transactions. L'augmentation des taux d'intérêt sur les crédits immobilier reste à ce jour mesurée par rapport à celle des taux directeurs, le taux d'intérêt effectif moyen pratiqué pour des crédits immobiliers à taux fixe d'une durée supérieure ou égale à 20 ans étant aux alentours de 1,94%. Toutefois, la remontée des taux devrait se poursuivre au cours des prochains mois et venir dégrader la capacité d'emprunt des particuliers. Si tout laisse à penser que les volumes de ventes devraient diminuer en 2022 après les résultats exceptionnels de 2021, la pierre conserve son statut de valeur refuge et reste toujours très attractive pour les Français. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt demeure mesurée notamment lorsqu'on la compare à l'inflation, ce qui en fait un placement intéressant et relativement stable comparativement aux placements financiers. Concernant les prix de ventes, la dynamique haussière observée en 2021 se confirme au premier semestre 2022. Selon la FNAIM, le prix moyen en France est de 3 020 €/m² au début du mois de juin soit une hausse de +7,7% en un an, supérieure à l'inflation sur la même période.

Autre constat : le rééquilibrage territorial observé depuis la crise sanitaire se poursuit. Facilité par le recours de plus en plus fréquent au télétravail, l'engouement pour les zones moins urbanisées accessibles à des prix moins élevés semble se confirmer. Ainsi, les plus fortes hausses de prix s'observent les communes rurales (+9,3%) et dans les villes moyennes (+8%). A l'inverse, le prix moyen parisien diminue de -2% en un an.

S'agissant des investisseurs institutionnels, l'engouement pour l'immobilier résidentiel continue. Au 1er trimestre 2022, près de 3,1 milliards d'euros ont été investis dans des opérations en bloc, soit la 2ème meilleure performance de l'histoire. Les taux de rendement demeurent à un niveau bas mais, compte tenu de la brusque augmentation des taux directeurs, ils pourraient connaître une décompression dans les mois à venir.

Sources : INSEE, Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

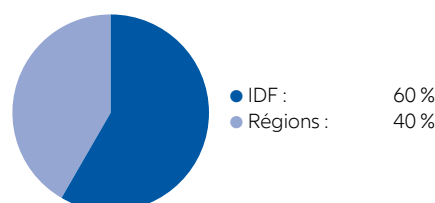
COMMENTAIRE DE GESTION :

Au cours du 1er semestre, 1 appartement a été vendu. Sur les 76 appartements acquis, il reste 7 appartements dans le patrimoine, dont 3 sont vacants au 30 juin 2022. A cette date, la moins-value sur ventes s'élève à - 111 k€. Le résultat ne permet plus de verser des dividendes.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2022

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)
31/01/2022		-	-
28/02/2022		-	-
31/03/2022		-	-
30/04/2022		-	-
31/05/2022		-	-
30/06/2022		-	-
1^{er} semestre 2022	-	-	-

* 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 ^{er} acompte	-	-
2 ^{ème} acompte	-	-
Total des acomptes 2022	-	-
Rappel Total des acomptes 2021	-	-

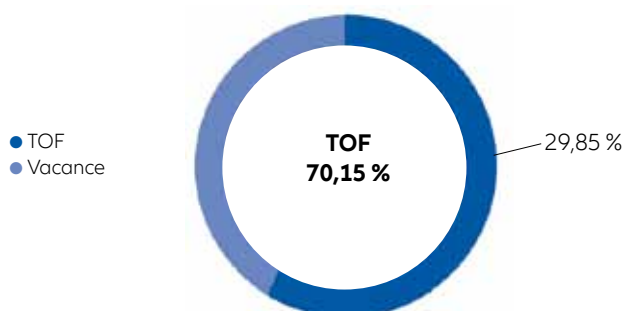
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VERSEMENTS AU TITRE DES CESSIIONS

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
126 €	25/11/2021
1 116 €	Total

Au 30/06/2022, le total des versements représente 1116 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 27 juin 2017, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 16 193 k€ et une moins-value nette de 111 k€. Les appartements vacants, ayant dépassé une durée de location de neuf ans, ne sont plus reloués et sont proposés à la vente. Les transactions sont détaillées dans le tableau joint :

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (76 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins value nette *
Total Ventes en 2016		4	7,5%	0,4%
Total Ventes en 2017		20	6,1%	-3,1%
Total Ventes en 2018		15	17,2%	8,0%
Total Ventes en 2019		13	4,8%	-3,1%
Total Ventes en 2020		9	6,9%	-0,1%
Total Ventes en 2021		7	-2%	-9,1%
1S 2022	Rungis	1	15,4%	5,4%
Total Ventes en 2022		1	15,4%	5,4%
Total des Ventes DOMIVALOR		69	7,5%	-0,7%

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 30 483 €

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	1	90 m ²	-	-	-	-
Toulon	14 rue Robespierre	-	-	-	-	-	-
Arras	130 rue de Cambrai	1	79 m ²	-	-	-	-
Rungis	26-28 rue Sainte-Geneviève	4	241 m ²	-	-	2	135 m ²
Lille	6 rue Saint-Luc	1	66 m ²	-	-	1	66 m ²
	Total	7	476 m²	0	0	3	201 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



2 libérations
131 m²



Nombre total de locataires

4

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue sur première convocation le 20 juin 2022 pour la partie ordinaire et sur deuxième convocation le 27 juin 2022 pour la partie extraordinaire. L'ensemble des 8 résolutions soumis aux votes des associés, sur la partie ordinaire, a été approuvé à plus de 89 % et l'ensemble des 4 résolutions sur la partie extraordinaire a été approuvé à plus de 98%.

MARCHÉ SECONDAIRE

Suite à la liquidation de la SCPI, Immovalor Gestion a mis fin à l'inscription des ordres sur le Registre.

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 oeuvre 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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- 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

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 : Christian Cutaya

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés