





Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2017

BULLETIN SEMESTRIEL**1^{ER} SEMESTRE 2023**

Valable jusqu'au 31/12/2023

 **CHIFFRES CLÉS**

	Au 31/12 2022	Au 30/06 2023
 Nombre d'associés	380	382
 Nombre de parts	12 957	12 957
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre*	46,32%*	-
 (TOF) depuis le 01/01*	59,59%*	-
 Valeur de réalisation	159,12 €	159,12 €
 Valeur IFI	0,00 €	0,00 €
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	41 679 €	-
 Surface totale	-	-

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

 **DONNÉES DU PATRIMOINE**
tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	0
Nombre de lots loués	0
Surface totale louée	0

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

Madame, Monsieur,

Le marché immobilier résidentiel marque le pas après des années marquées par une dynamique exceptionnelle, conséquence de l'environnement inflationniste et de la hausse des taux d'intérêt.

Après avoir connu un pic durant l'été 2021 où plus de 1,2 million de ventes de logements anciens sur 12 mois glissants avaient été enregistrées, le volume de vente de logements anciens continue de s'éroder. La baisse s'est même très fortement accélérée depuis le début de l'année. A fin février 2023, le volume de transactions de logements anciens sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) était de 1.083.000 milliards soit une baisse de l'ordre de -8,1% sur un an et tout laisse à penser qu'il devrait passer sous la barre du million d'ici à la fin de l'été.

Selon les prévisions de la FNAIM, le volume d'investissement pourrait se situer autour des 950 000 ventes de logements anciens en 2023 (soit un recul de près de -15% sur an), son plus faible niveau depuis 2017.

S'agissant des prix de vente, ils commencent à subir les effets du ralentissement observé sur le marché. Les Notaires de France indiquent que selon les projections issues des avants contrats, à fin mai 2023, les prix des logements anciens en France Métropolitaine augmenterait de +1,3% sur un an mais baisserait de -0,9% sur 3 mois.

La tendance est plus ou moins marquée selon les territoires. A Paris, le prix des appartements anciens reculerait de -2,7% sur un an à fin mai 2023 alors que la baisse serait de -3,4% en Petite Couronne et -1,2% en Grande Couronne. La Province, malgré une décélération, le prix des logements anciens afficherait toujours une hausse annuelle de +2,4%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, JLL indique que près de 530 millions d'euros ont été investis au cours du premier trimestre. Un volume qui a donc considérablement baissé par rapport au 1er trimestre 2021 (3,4 milliards d'euros) et au 1er trimestre 2022 (3,1 milliards d'euros). La reprise du marché est toutefois espérée, l'immobilier résidentiel présentant de forts atouts pour les investisseurs avec une demande locative toujours aussi soutenue et un effet positif des indexations de loyer.

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

COMMENTAIRES DE GESTION :

L'intégralité du patrimoine était vendue au 31 décembre 2022. La moins-value sur ventes s'élève à - 271 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 130 € a été versé en février 2023.

Le résultat ne permet plus de verser des dividendes.

L'année 2023 est consacrée à solder les dernières redditions et créances locataires.

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire :

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Aucune distribution de dividende au premier semestre 2023.

VERSEMENTS 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
126 €	25/11/2021
130 €	28/02/2023
1 246 €	Total

Au 30/06/2023, le total des versements représente 1 246 euros par part.



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.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 17 875 k€ et une moins-value nette de 271 k€.

L'intégralité du patrimoine était vendue au 31 décembre 2022.

Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeubles	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	-2,0%	-9,1%
Total Ventes en 2022		8	-2,4%	-5,4%
Total des Ventes DOMIVALOR		76	6,2%	-1,6%

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : - €

TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



0 libérations
0 m²



Nombre total de locataires

0

ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 23 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 7 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%.

MARCHÉ SECONDAIRE

Suite à la liquidation de la SCPI, Allianz Immovalor 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.

Taux de distribution :

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

* 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 trimestriel des SCPI édité par Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Christian Cutaya

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Allianz Immovalor. Tous droits réservés