

Echéance statutaire de la SCPI en années










2004

2017

**BULLETIN SEMESTRIEL****2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022**

Valable jusqu'au 30/06/2023

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2022	Au 31/12 2022
 Nombre d'associés	372	380
 Nombre de parts	12 957	12 957
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre*	70,15%*	46,32%*
 (TOF) depuis le 01/01*	70,15%*	59,59%*
 Valeur de réalisation	172,19 €	NC**
 Valeur IFI	154,33 €	NC**
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier*	30 483 €	41 679 €
 Surface totale	476	-

\*SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.  
\*\*non communiqué, la valeur du 31/12/2022 n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

### 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,

Après deux années exceptionnelles et un pic en septembre 2021 avec plus de 1,2 millions de ventes de logements anciens sur 12 mois glissants, le marché immobilier résidentiel continue de voir son volume de ventes diminuer en lien avec la hausse des taux d'emprunt.

A fin août 2022, le nombre de ventes de logements anciens sur douze mois glissants s'élevait à 1 145 000. En octobre, les Notaires de France prévoyaient un volume annuel autour des 1,1 million de transactions sur l'année 2022. Un chiffre qui pourrait toutefois être revu au regard de la forte baisse du nombre de crédits octroyés au cours des derniers mois.

En effet, selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, malgré la hausse du taux d'usure en octobre, la production de crédits immobiliers sur le marché du logement ancien a diminué de -38% au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre et de -22,8% sur la totalité de l'année 2022. Dans ces conditions, il est hautement probable que le volume de transactions continue à décroître en 2023.

Concernant les prix de ventes, ils ont pour le moment poursuivi leur augmentation à un rythme plus ou moins similaire à celui de l'inflation. Selon les Notaires de France, au deuxième trimestre, la hausse des prix des logements anciens en France Métropolitaine était de +1,3% sur un trimestre et de +6,8% sur un an. La FNAIM, évoque une hausse annuelle de +6,6% des prix à début décembre 2022. Leurs évolutions futures demeurent toutefois incertaines notamment selon les évolutions des taux d'emprunts et leur impact sur la capacité d'achat des ménages.

Les tendances territoriales observées depuis la crise sanitaire se confirment. A Paris, le prix des appartements anciens a diminué de -0,8% sur un an au deuxième trimestre 2022. En revanche, les prix des logements anciens progressent de +2,2% sur un an en Ile-de-France au deuxième trimestre 2022 et de +8,6% en province.

S'agissant des investisseurs institutionnels, après un 1<sup>er</sup> trimestre très dynamique (3,1 milliards d'euros investis dans des opérations en bloc en France), le marché de l'investissement résidentiel s'est quelque peu essoufflé aux deuxièmes et troisièmes trimestres. Selon JLL, à fin septembre près de 4,4 milliards d'euros avaient été investis sur des opérations en bloc (dont 1 milliard sur des actifs gérés). Bien qu'en deçà de l'année 2021 qui avait été exceptionnelle, la performance à 9 mois demeure pour le moment en ligne avec celle de la très bonne année 2020 sur la même période et au-dessus des performances enregistrées en 2017, 2018 et 2019.

Sources : Notaires de France, l'Observatoire Crédit Logement/CSA, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

#### COMMENTAIRES DE GESTION :

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre, 7 appartements ont été vendus : 4 ont été cédés à un fonds immobiliers géré par Allianz Immovalor et 2 ont été vendus dans le cadre d'une vente d'appartements de SCPI fiscales gérées par Allianz Immovalor auprès du même investisseur institutionnel. L'intégralité du patrimoine a ainsi été vendu au 31 décembre 2022. A cette date, la moins-value sur ventes s'élève à - 271 k€. Un acompte sur réduction de capital sera versé en février 2023. Le résultat ne permet plus de verser des dividendes.

**Toute l'équipe d'Allianz Immovalor vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2023.**

## MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

### Marché secondaire :

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

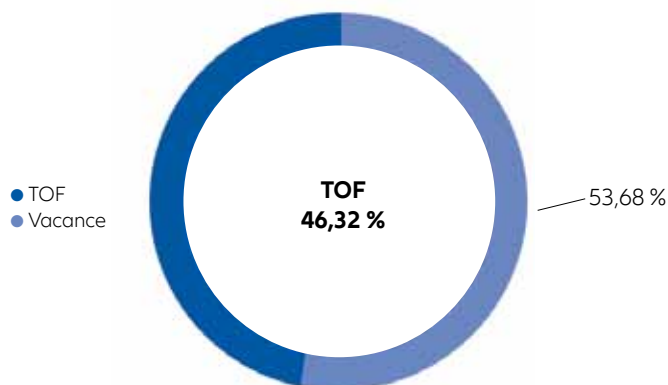
Aucune distribution de dividende au second semestre 2022.

## 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
<b>1 116 €</b>	<b>Total</b>

Au 31/12/2022, le total des versements représente 1 116 euros par part.

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



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://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 a été vendu. Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (76 lots acquis)	Plus ou moins valeurs 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>
<b>Total Ventes en 2021</b>		<b>7</b>	<b>-2%</b>	<b>-9,1%</b>
1S 2022	Rungis	1	15,4%	5,4%
2S 2022	Lille Clos de Saint Luc	1	-23,0%	-27,9%
	Mougins	1	-19,8%	-24,1%
	Rungis	4	8,6%	8,6%
	Arras	1	-23,8%	-27,9%
<b>Total Ventes en 2022</b>		<b>8</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-5,4%</b>
<b>Total des Ventes DOMIVALOR</b>		<b>76</b>	<b>6,2%</b>	<b>-1,6%</b>

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 11 196 €

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



0 libérations  
0 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires  
0

## 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 :

- (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.

**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](http://www.immovalor.fr)

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 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