

Echéance statutaire de la SCPI en années






BULLETIN SEMESTRIEL

2^{ÈME} SEMESTRE 2023

Valable jusqu'au 30/06/2024

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2023	Au 31/12 2023
 Nombre d'associés	2007	2022
 Nombre de parts	67 228	67 228
 Dernier prix acquéreur	1 087,80 €	1 021,20 €
 (TOF) du semestre	97,45%	89,25%
 (TOF) depuis le 01/01	97,45%	93,32%
 Valeur de réalisation	1 421,61 €	1 296,53 €
 Valeur IFI	1 416,37 €	ND
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 800 226 €	3 475 614 €
 Surface totale	17 426,16 m ²	17 426,16 m ²

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

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombre de lots loués	241
Surface totale louée	14 371 m ²

Acompte de l'année 2023 (Brut)

35,10 €/part

Date de création :	27/12/2010
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	26/12/2023

Madame, Monsieur,

Confronté à l'inflation et la hausse des coûts de financement, le marché du logement ancien s'est montré très calme au cours des derniers trimestres.

Avec 955 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte) sur douze mois glissants en août 2023, soit un retrait de -16,6 % par rapport à il y a un an, la baisse de volume de ventes continue de s'accroître. Malgré les perspectives de stabilisation des taux de crédits qui laissent espérer une éclaircie, la FNAIM indique que les volumes de ventes devraient s'établir aux alentours de 875 000 logements en 2023 soit une baisse annuelle historique de -22 %.

Concernant les prix de vente des logements anciens, les Notaires de France indiquent que la première baisse du prix des logements anciens en France sur 12 mois glissants a été observée à la fin de l'été (-1 % en août 2023 sur un an). Plus précisément, selon la FNAIM, en janvier 2024, les prix ont baissé de -5,7 % sur un an à Paris, -4,1 % en Ile-de-France et -0,6 % en Province. Par ailleurs, les prix sont en baisse dans la majorité des dix plus grandes villes françaises exception faite de Montpellier et Nice.

Près d'1,9 milliard d'euros ont été investis sur le marché résidentiel en bloc au cours des trois premiers trimestres de l'année 2023 dont 610 millions d'euros au troisième trimestre selon JLL. Les volumes investis correspondent donc à ceux constatés avant la crise sanitaire, preuve de la résilience de ce secteur.

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

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 89,25 %, pour atterrir à un taux moyen de 93,32 % à comparer à 96,19 % en 2022 du fait de l'arrêt des relocations pour les lots ayant atteint les 9 ans d'occupation.

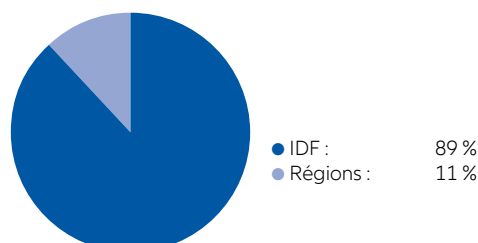
Au 31 décembre 2023, sur les 291 appartements acquis, 50 sont vacants. Au cours du semestre, 4 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 8,40 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 2,80 € par part et par mois), et un acompte de 9,90 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 3,30 € par part et par mois), portant à 35,10 € la somme des acomptes en 2023.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

L'assemblée générale extraordinaire de Allianz Domidurable qui s'est tenue le 19/06/2023 a voté la dissolution et la mise en liquidation de la SCPI.

Dans ce contexte, Allianz Immovalor met fin à l'inscription des ordres sur le registre (marché secondaire) à compter du 01/12/2023.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution	Prix acquéreur*
31/07/2023	25	980,00 €	1 087,80 €
31/08/2023	26	1 000,00 €	1 110,00 €
29/09/2023	7	1 000,00 €	1 110,00 €
31/10/2023	-	-	-
30/11/2023	57	920,00 €	1 021,20 €
2^{ème} semestre 2023	115	-	-

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % (6 %TTC) de commission de cession

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

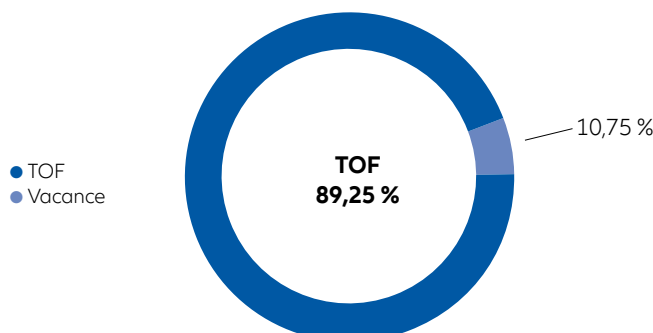
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 ^{er} acompte	8,40 €	8,37 €	08/05/2023
2 ^{ème} acompte	8,40 €	8,37 €	01/08/2023
3 ^{ème} acompte	8,40 €	8,34 €	01/11/2023
4 ^{ème} acompte	9,90 €	8,34 €	01/02/2024
Total des acomptes 2023	35,10 €	33,42 €	
Rappel total des acomptes 2022	35,10 €		

*Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 1 675 388 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Issy-les-Moulineaux	39-41 promenade du verger	22	1 341 m ²	-	-	7	510 m ²
Issy-les-Moulineaux	7/9/11 rue du passeur	30	1 818 m ²	-	-	3	150 m ²
Montpellier	950 avenue Nina Simone	6	441 m ²	-	-	2	132 m ²
Montpellier	66 allée du Tiers État	6	305 m ²	-	-	1	29 m ²
Montmorency	5 rue Jean Monnet	18	891 m ²	-	-	4	257 m ²
Marseille	5 rue Victoria Marino	20	1 308 m ²	-	-	5	275 m ²
Le Perreux-sur-Marne	27 rue de Gaite	20	1 162 m ²	-	-	2	92 m ²
Sèvres	10 Bis rue du Docteur Ledhermann	10	673 m ²	-	-	4	288 m ²
Chaville	23 Place du marché	30	1 709 m ²	1	41 m ²	2	112 m ²
Wasquehal	2,4,6 et 8 rue Paul Roos	16	1 015 m ²	-	-	1	63 m ²
Antony	4 rue d'Olomouc	36	2 262 m ²	2	113 m ²	5	345 m ²
La Garenne-Colombes	32/34/36 avenue de Verdun	9	584 m ²	-	-	2	127 m ²
Arcueil	11/13 avenue Jeanne D'Arc	29	1 716 m ²	1	57 m ²	4	237 m ²
Guyancourt	7 rue Jacques Prévert	12	703 m ²	-	-	3	139 m ²
Franconville - La Garenne	23 bis avenue du marais	19	1 052 m ²	-	-	3	186 m ²
Vaires-sur-Marne	14 rue Jules Ferry	8	445 m ²	-	-	2	115 m ²
TOTAL		291	17 426 m²	4	211 m²	50	3 055 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE



4 relocations

211 m²

39 libérations

2 469 m²

Nombre total de locataires

241Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Allianz DomiDurable

SCPI FISCALE SCELLIER BBC

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 Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de Allianz DomiDurable est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, 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.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8 % du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2011. Le taux de la réduction d'impôt est de 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

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 :

- 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 semestriel 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