










Echéance statutaire de la SCPI en années



CHIFFRES CLÉS

| | Au 30/06 2023 | Au 31/12 2023 |
|--|----------------------|----------------------|
|  Nombre d'associés | 480 | 482 |
|  Nombre de parts | 27 221 | 27 221 |
|  Dernier prix acquéreur | - | - |
|  (TOF) du semestre | 98,97 % | 98,63 % |
|  (TOF) depuis le 01/01 | 98,97 % | 98,80 % |
|  Valeur de réalisation | 923,16 € | 861,42 € |
|  Valeur IFI | 920,25 € | 857,06 € |
|  Loyers quittancés depuis le 1er janvier | 485 068 € | 976 042 € |
|  Surface totale | 5 128 m ² | 5 128 m ² |

DONNÉES DU PATRIMOINE

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Nombre de lots livrés | 97 |
| Nombre de lots loués | 96 |
| Surface totale louée | 5 063 m ² |

Acompte de l'année 2023 (Brut)

22,50 €/part

| | |
|------------------------------|--|
| Date de création : | 24/03/2016 |
| Avantage fiscal : | 18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années. |
| Statut de la SCPI : | En phase d'exploitation locative. |
| Échéance statutaire : | 12/04/2029 |

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 98,63 %, pour atterrir à un taux moyen de 98,80 % à comparer à 98,46 % en 2022.

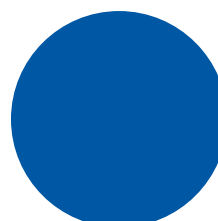
Au 31 décembre 2023, sur les 97 appartements acquis, 1 est vacant. Au cours du semestre, 9 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 3ème trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un acompte de 6,30 € par part sera versé au titre du 4ème trimestre (soit 2,10 € par part et par mois), portant à 22,50 € la somme des acomptes en 2023.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



● 100% en région parisienne

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, il n'y a pas de parts en attente de cession.

| Date de confrontation | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution (hors frais) | Prix acquéreur* (frais inclus) |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 31/07/2023 | - | - | - |
| 31/08/2023 | - | - | - |
| 29/09/2023 | - | - | - |
| 31/10/2023 | - | - | - |
| 30/11/2023 | - | - | - |
| 29/12/2023 | - | - | - |
| 2ème semestre 2023 | - | - | - |

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

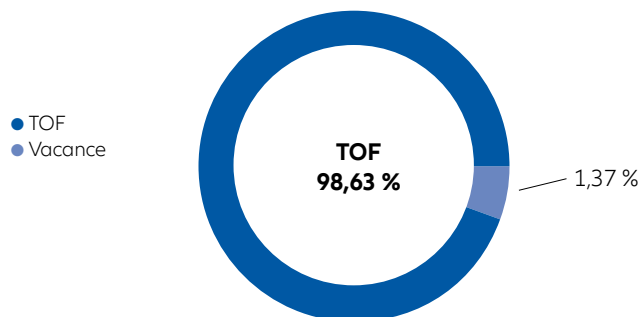
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

| | Montant | | Date de versement |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| | AVANT | APRÈS | |
| | PRELEVEMENT* | | |
| 1 ^{er} acompte | 5,40 € | 5,38 € | 08/05/2023 |
| 2 ^{ème} acompte | 5,40 € | 5,37 € | 01/08/2023 |
| 3 ^{ème} acompte | 5,40 € | 5,36 € | 01/11/2023 |
| 4 ^{ème} acompte | 6,30 € | 6,25 € | 01/02/2024 |
| Total des acomptes 2023 | 22,50 € | 22,36 € | |
| Rappel total des acomptes 2022 | 22,50 € | | |

* 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)



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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 490 974 €

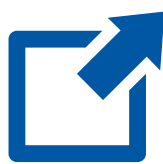
RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

| Ville | Adresse | Nombre d'appart. | Surfaces | Nombre d'appart. reloués | Surfaces relouées | Nombre d'appart. vacants | Surfaces vacantes |
|--------------------|------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Le Blanc-Mesnil | 119, avenue Henri Barbusse | 8 | 397 m ² | - | - | - | - |
| Viroflay | 9/11, avenue du Général Leclerc | 7 | 341 m ² | - | - | - | - |
| Franconville | 270/276, rue du Général Leclerc | 10 | 474 m ² | - | - | - | - |
| Livry-Gargan | 34/40, avenue de la Gare de Gargan | 15 | 731 m ² | - | - | - | - |
| Bois d'Arcy | Rue Jacques Tati | 10 | 548 m ² | 2 | 123 m ² | - | - |
| Antony | Rue de la Renaissance | 8 | 556 m ² | - | - | 1 | 64 m ² |
| Boissy-Saint-Léger | 5, rue de Wagram | 16 | 737 m ² | 1 | 27 m ² | - | - |
| Viroflay | 44, rue de Jouy | 9 | 459 m ² | 1 | 45 m ² | - | - |
| Rosny-sous-Bois | 17, rue Pascal | 8 | 526 m ² | 1 | 81 m ² | - | - |
| Clamart | 29, rue de la Porte des Trivaux | 6 | 359 m ² | - | - | - | - |
| Total | | 97 | 5 128 m² | 5 | 276 m² | 1 | 64 m² |

TOTAL SUR LE SEMESTRE



9 relocations
276 m²



6 libérations
340 m²



Nombre total de locataires
96

Allianz DomiDurable 4

SCPI FISCALE PINEL

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 Pinel

La réduction d'impôt est applicable à des associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Pinel. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces 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 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 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