

Echéance statutaire de la SCPI en années

2004 2018

**BULLETIN SEMESTRIEL****2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023**

Valable jusqu'au 30/06/2024

### CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2023	Au 31/12 2023
 Nombre d'associés	407	407
 Nombre de parts	15 664	15 664
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre*	-	-
 (TOF) depuis le 01/01*	-	-
 Valeur de réalisation	178,16 €	ND
 Valeur IFI	11,30 €	0 €
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 781 €	2 781 €
 Surface totale	-	-

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

### DONNÉES DU PATRIMOINE

intégrant les cessions réalisées

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

**Date de création :** 17/05/2005  
**Statut de la SCPI :** En liquidation amiable depuis le 18/05/2018.

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 :

L'intégralité du patrimoine était vendue au 31 décembre 2023.

La plus-value sur ventes s'élève à 1 109 k€.

Le dernier acompte de liquidation sera versé au cours du 1er semestre 2024.

## 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 deuxième semestre 2023.

## VERSEMENTS AU TITRE DES CESSIONS

DATE	ACOMPTES SUR LIQUIDATION	PAR PART
26/09/2018	1 566 400 €	100 €
21/06/2019	3 916 000 €	250 €
30/09/2019	2 662 880 €	170 €
28/03/2020	3 994 320 €	255 €
30/09/2020	2 584 560 €	165 €
31/05/2021	2 349 600 €	150 €
30/06/2022	1 644 720 €	105 €
28/02/2023	1 879 680 €	120 €
<b>Total</b>	<b>20 598 160 €</b>	<b>1 315 €</b>

Au 31/12/2023, le total des versements représente 1 315 € par part.



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 18 mai 2018, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 23 077 k€ et une plus-value nette de 1 111 k€.

L'intégralité du patrimoine a été vendue.

Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Nbre lots vendus (87 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins values nettes *
Total ventes en 2017	1	1,8%	-0,7%
Total ventes en 2018	16	15,1%	7,4%
Total ventes en 2019	24	18,3%	10,7%
Total ventes en 2020	26	9,8%	2,3%
Total ventes en 2021	10	8,9%	1,8%
Total ventes en 2022	9	12,6%	6,4%
Total ventes en 2023	1	-38,4%	-41,7%
<b>Total des Ventes DOMIVALOR 2</b>	<b>87</b>	<b>12,6%</b>	<b>5,4%</b>

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 0 €

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocation



0 libération  
0 m<sup>2</sup>



Nombre total de locataires  
0

## Domivalor 2

### SCPI FISCALE ROBIEN

#### 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](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 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