



Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 juin 2017)

Allianz DomiDurable 2 SCPI Scellier BBC



SCPI à capital fixe Fermée

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
La note d'information de la SCPI a reçu le visa
n° 11-34 délivré le 07-10-2011 par l'AMF.

Chiffres clés au 31/03/2017

Capital

Capital social : 47 575 000 €
Nombre de parts : 38 060
Nombre d'associés : 1 054
Échéance statutaire : 03/10/2024

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2016 : 31,50 €
1^{er} trimestre 2017 : 3,00 €*

Après prélèvements

Total 2016 : 31,50 €
1^{er} trimestre 2017 : 3,00 €*

* Acompte payé le 12/05/2017

Taux d'occupation financier

du trimestre : **98,70 %**

Taux d'occupation financier

depuis le 01/01/2017 : **98,70 %**

L'ensemble des appartements est livré.

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 Immovalor
Gestion, société de gestion de portefeuille, membre
d'Allianz.

Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme
Coordination et réalisation : APC
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Madame, Monsieur,

L'année 2016 s'est confirmée comme un « très bon millésime » pour le logement en général, qui confirme un début de reprise économique et une confiance retrouvée des ménages.

Alors que les mois qui précèdent une élection présidentielle sont souvent des moments d'attente des élus, donc des opérateurs immobiliers puis des ménages, il n'en est rien en ce moment puisque, sur le début 2017, les perspectives restent favorables :

Concernant les ventes, la demande de logement soutient l'activité et la tendance haussière mais mesurée des prix moyens des logements, anciens comme neufs, est loin de constituer un frein aux marchés qui, pour les plus dynamiques, profitent au contraire d'un retour de l'offre dans l'ancien et d'un renouvellement dans le neuf.

Les conditions de crédit, malgré une légère remontée des taux depuis quelques mois, soutiennent toujours la demande, rassurée également par le prolongement en 2017 des mesures de soutien du Gouvernement au secteur du logement.

Dans le neuf, il faut remonter aux années antérieures à la crise financière de 2008 pour retrouver des niveaux de réservations plus élevés. En outre, le constat d'une répartition équilibrée entre les investissements locatifs et l'accession à la propriété constitue le signe d'une croissance saine.

Concernant l'activité du marché locatif résidentiel privé, la demande s'oriente favorablement après avoir légèrement ralenti en 2016.

Il n'en demeure pas moins que les équilibres sont précaires dans un environnement national mais aussi international incertain dans lequel de nombreux facteurs sont susceptibles de peser sur l'activité économique, donc sur l'immobilier français.

Sauf événement majeur politique ou autre qui perturberait immédiatement le contexte actuellement favorable à l'immobilier résidentiel, le niveau de l'activité devrait continuer de rester soutenu sous réserve de l'évolution des taux de crédit à l'habitat.

Sur ce point, les planètes restent alignées puisque la BCE a récemment indiqué en mars dernier le maintien des taux directeurs à des niveaux bas. Les perspectives demeurent donc bien orientées même s'il paraît probable que les niveaux de croissance des marchés de l'ancien et du neuf n'atteignent pas le niveau de performance de 2016.

Commentaire de gestion

L'ensemble du patrimoine de la SCPI, 181 appartements pour une surface de 10.255 m², est livré et commercialisé depuis le quatrième trimestre 2016.

Au 31 mars 2017, le taux d'occupation du trimestre progresse de 98,01 % à 98,70 %, seul un appartement est vacant et 12 appartements ont changé de locataire ce trimestre.

Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016 se réunira le 2 juin 2017 à 9 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2016 : 502.642,81 € (4^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 499.035,58 €)

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES RÉCEMMENT LIVRÉS

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS AU QUATRIÈME TRIMESTRE 2016 :

Ville	Adresse	Nombre d'appart	Surfaces	Nb d'appart reloués	Surfaces relouées	Nb d'appart vacants	Surfaces vacantes
LE PERREUX SUR MARNE	25, rue de la Gaité	7	477 m ²	1	67 m ²	-	0 m ²
GUYANCOURT	16, rue Jacques Prévert	12	699 m ²	2	98 m ²	-	0 m ²
CHAVILLE	Avenue Roger Salengro	10	532 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
ROSNY SOUS BOIS	35bis/37, Quai de la Marne	17	969 m ²	1	64 m ²	-	0 m ²
BOULOGNE BILLAN COURT	Avenue Pierre Lefaucheux	14	834 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
LYON	22, rue des Alouettes	6	358 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
BOISSY ST LEGER	7bis, rue de la Fontaine	23	1 170 m ²	1	38 m ²	1	38 m ²
PARIS 13 ^{ÈME}	35, rue Brillat Savarin	8	437 m ²	2	102 m ²	-	0 m ²
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	919 m ²	3	162 m ²	-	0 m ²
NEUILLY PLAISANCE	76, avenue Maréchal Foch	18	953 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
PARIS 19 ^{ÈME}	Quai de la Marne	4	232 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	359 m ²	1	43 m ²	-	0 m ²
SAINT-CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5	249 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusilles	5	304 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
LE PERREUX SUR MARNE	2/4, avenue de Maréchal Joffe	4	289 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21	1 301 m ²	1	58 m ²	-	0 m ²
PARIS 17 ^{ÈME}	44, rue Naiver	3	185 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
		181	10 267 m²	12	632 m²	1	38 m²

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'impôt 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.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur ⁽¹⁾	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
41	20	31/01/2017	0	-	-	41	20	0,11
46	20	28/02/2017	0	-	-	46	20	0,12
56	20	31/03/2017	0	-	-	56	20	0,15

⁽¹⁾ prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (6 % TTC) de commission de cession.

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT, 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.

Glossaire

Associé

Porteur de part(s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part(s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent 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.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

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 de loyers,
(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« 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. »

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).