



Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 décembre 2016)

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 30/09/2016

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 2015 : 14,75 €
1^{er} trimestre 2016 : 2,00 €
2^{ème} trimestre 2016 : 2,50 €
3^{ème} trimestre 2016 : 3,00 €*

Après prélèvements

Total 2015 : 14,90 €
1^{er} trimestre 2016 : 2,00 €
2^{ème} trimestre 2016 : 2,50 €
3^{ème} trimestre 2016 : 3,00 €*

* Acompte payé le 14/11/2016

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 97,07 %**

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2016 : 94,88 %**

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 : Ascencéo 360
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Madame, Monsieur,

Dans l'ancien, malgré des écarts sensibles selon les régions, les prix de immobilier résidentiel se maintiennent, voire progressent légèrement (+ 0,3% sur 1 an) à la faveur de l'augmentation du nombre des ventes (+ 19%) en 1 an à 830.000 transactions prévisionnelles en 2016 pour retrouver le volume d'avant crise de 2008/2009, compte tenu de la faiblesse historique des taux d'intérêts bancaires et de l'élargissement du Prêt à Taux Zéro, les prix restent élevés et cette donnée masque des disparités : si les prix augmentent pour les maisons individuelles (+ 1,00% sur 1 an), ils continuent de baisser pour les appartements, même si le rythme de cette baisse a tendance à ralentir aux deux derniers trimestres sous l'effet de la saisonnalité (- 0,3% au dernier trimestre contre -1 à -2 % les précédents). Exception : Paris où les prix augmentent de 2,2% sur 1 an à 8.180€/m² contre 8.000€ en 2015.

Dans le neuf, le nombre des logements autorisés à la construction augmente de 9,9% à 403.000 unités, en 12 mois, mais l'encours de logements proposés à la vente se réduit de 4,5% au premier semestre 2016 après l'augmentation du nombre des réservations et des ventes de 2015.

L'offre se raréfie, notamment en zones tendues, ceci favorisant la bonne tenue des prix d'autant que les dispositions du PTZ déjà élargies en septembre 2015 (dispositif destiné aux « primo-accédant » et aux ménages modestes) sont prorogées jusqu'en décembre 2017, et que le coût des crédits a continué de baisser pour atteindre un taux moyen inférieur à 2% (2,33% en janvier 2016). Les encours de crédit augmentent de 4,3% sur 1 an (même si + de 30% concernent encore des renégociations). Enfin le dispositif PINEL est un vrai succès, tant pour les particuliers que pour les institutionnels qui captent plus de 20% de cette offre (source, FPI).

Le succès rencontré par le dispositif fiscal Pinel a conduit le gouvernement à proroger cette mesure d'une année supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2017.

Les valeurs locatives quant à elles résistent dans la moitié des villes de plus de 100.000 habitants, probablement à la faveur d'un taux de mobilité résidentielle reparti à la hausse en 2016 (à 31% contre moins de 28 % en 2015) et des baisses de loyers observées en 2015.

Commentaire de gestion

L'ensemble du patrimoine de la SCPI est livré : 14 immeubles en 2014 et 2015 et les 3 derniers au premier trimestre 2016.

A la fin du 3^{ème} trimestre, seuls 5 appartements sur 181 sont vacants, le taux d'occupation de ce trimestre est de 97,07 %, il correspond à la fin de la première location de tous les logements sauf un. La masse des loyers progresse de 12,30 % d'un trimestre à l'autre.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 494.387,83 € (2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 :: 439.967,37 €)

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES RÉCEMMENT LIVRÉS

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Etat de la 1 ^{ère} mise en location au 30/09/2016
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21	20 appartements loués
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusillés de la Résistance	5	Achévé
TOTAL		26	

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS AU TROISIÈME 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	447 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
GUYANCOURT	16, rue Jacques Prévert	12	699 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
CHAVILLE	Avenue Roger Salengro	10	532 m ²	1	35 m ²	-	0 m ²
ROSNY SOUS BOIS	35bis/37, Quai de la Marne	17	969 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
BOULOGNE BILLANCOURT	Avenue Pierre Lefaucheux	14	834 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
LYON	22, rue des Alouettes	6	358 m ²	1	47 m ²	-	0 m ²
BOISSY ST LEGER	7bis, rue de la Fontaine	23	1 170 m ²	-	0 m ²	1	38 m ²
PARIS 13 ^{ÈME}	35, rue Brillat Savarin	8	437 m ²	2	109 m ²	2	96 m ²
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	919 m ²	1	47 m ²	-	0 m ²
NEUILLY PLAISANCE	76, avenue Maréchal Foch	18	953 m ²	1	65 m ²	-	0 m ²
PARIS 19 ^{ÈME}	Quai de la Marne	4	233 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	359 m ²	-	0 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	-	0 m ²	1	48 m ²
PARIS 17 ^{ÈME}	44, rue Naiver	3	185 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
TOTAL 2016		181	10 267 m²	6	303 m²	4	182 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	29/07/2016	0	-	-	41	20	0,11
41	20	31/08/2016	0	-	-	41	20	0,11
41	20	30/09/2016	0	-	-	41	20	0,11

⁽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).