



Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 30 septembre 2016)

Allianz DomiDurable 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° 11-31 délivré le 26-08-2011 par l'AMF.

Chiffres clés au 30/06/2016

Capital

Capital social : 84 035 000 €

Nombre de parts : 67 228

Nombre d'associés : 1 942

Échéance statutaire : 26/12/2023

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

Total 2015 : 31,65 €

1^{er} trimestre 2016 : 3,00 €

2^{ème} trimestre 2016 : 3,00 €*

Après prélèvements

Total 2015 : 31,65 €

1^{er} trimestre 2016 : 3,00 €

2^{ème} trimestre 2016 : 3,00 €*

* Acompte payé le 13/08/2016

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 99,09 %**

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2015 : 98,67 %**

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,

Depuis quelques mois, on constate que l'investissement immobilier résidentiel français retrouve une meilleure orientation et dans certaines zones des perspectives de croissance. Toutes les zones géographiques et tous les marchés ne progressent pas au même rythme.

Dans l'ancien, la reprise des ventes constatée en 2015 devrait se poursuivre en 2016 dans un contexte de baisse des prix stabilisée qui se situe à moins 1 %.

Quelques villes subissent des baisses de l'ordre de 4,5 % à 10,5 % comme Tours, Brest, Toulon ou Perpignan. Il faut par ailleurs garder en mémoire pour la lecture des statistiques du marché que les 19.800 petites communes, qui regroupent 4,7 millions d'habitants en 2013, hébergent autant d'habitants que les cinq plus grandes villes françaises : Paris, Marseille, Lyon, Toulouse et Nice ce qui signifie que la moitié des communes françaises offrent des marchés immobiliers très étroits.

Le marché du neuf poursuit le redémarrage constaté depuis mai 2015. Le nombre de logements construits en février 2016 s'établissait sur un an glissant à 398.200, le nombre de mises en chantier s'établissait quant à lui à 351.200.

Quatre des treize nouvelles régions françaises totalisent 64 % des réservations de logements. Il s'agit de l'Ile-de-France, Auvergne/Rhône-Alpes, Provenances/Alpes Côte-d'Azur et Languedoc-Roussillon/ Midi-Pyrénées.

Le marché locatif demeure fragile et déséquilibré. La durée de la vacance locative tend à diminuer lentement. Néanmoins, l'offre d'appartements neufs impacte le marché de la relocation.

Selon Clameur, les loyers ont reculé ou stagné dans la majorité des régions françaises depuis le début d'année avec des niveaux très contrastés. Si les loyers s'établissent entre 11,40 € et 18,60 € le m² en Ile-de-France, on constate des loyers inférieurs à 9,50 € le m² en Lorraine Franche-Comté Limousin ou Auvergne.

Après une très légère baisse en 2015, l'IRL constate une hausse de 0,06% en glissement annuel au premier trimestre 2016. Ce n'est pas la prochaine extension des mesures d'encadrement des loyers, en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015, à l'ensemble de la banlieue parisienne d'ici 2018, qui risque d'améliorer la situation.

Actualité de la SCPI

Le taux d'occupation financier du deuxième trimestre 2016 (99,09%) a augmenté par comparaison au taux du premier trimestre 2016 (98,25%).

Au cours du trimestre, 12 appartements ont fait l'objet d'une relocation pour une surface de 785 m² soit un taux de relocation annualisé de 17,2 % depuis le début de l'année et 3 appartements sont vacants en fin de trimestre pour une surface de 166 m², cette surface vacante est moins importante par comparaison au premier trimestre 2016 (392 m²).

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 10 juin 2016. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels 2015, soumises aux votes des associés ainsi que celles portant sur l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution ont été approuvées à plus de 97 %.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 861.459,80 € (1^{ER} TRIMESTRE 2016 : 855.432,98 €)

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016

Ville	Adresse	Nombre d'appart	Surfaces	Nb d'appart reloués	Surfaces relouées	Nb d'appart vacants	Surfaces vacantes
ISSY LES MOULINEAUX	36/41, promenade du Berger	22	1 341 m ²	1	48 m ²	-	0 m ²
ISSY LES MOULINEAUX	13 /15, rue du Passeur de Boulogne	30	1 818 m ²	1	55 m ²	-	0 m ²
MONTPELLIER	950, avenue Nina Simone	6	441 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
MONTPELLIER	66, allée du Tiers Etat	6	305 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
MONTMORENCY	5, rue Jean Monnet	18	891 m ²	1	35 m ²	-	0 m ²
MARSEILLE	5, rue Victoria Marino	20	1 308 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
LE PERREUX	25, rue de la Gaîté	20	1 162 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
SEVRES	Grande rue et Rue du Docteur Ledhermann	10	673 m ²	1	90 m ²	-	0 m ²
CHAVILLE	Avenue Stalingrade	30	1 709 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
WASQUEHAL	2 à 8, rue Paul Roos	16	1 015 m ²	1	67 m ²	-	0 m ²
ANTONY	1-3, avenue du Docteur Ténine	36	2 262 m ²	2	175 m ²	1	45 m ²
LA GARENNE COLOMBES	32 à 36, avenue de Verdun	9	584 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
ARCUEIL	50, avenue de la Place	29	1 716 m ²	3	208 m ²	2	122 m ²
GUYANCOURT	Boulevard du Château	12	703 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
FRANCONVILLE	25, avenue du Marais	19	1 052 m ²	1	38 m ²	-	0 m ²
VAIRES SUR MARNE	16, rue Jule Ferry	8	445 m ²	1	69 m ²	-	0 m ²
TOTAL 2016		291	17 426 m²	12	785 m²	3	166 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'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 de 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
73	30	29/04/2016	10	850,00 €	943,50 €	43	0	0,06
63	32	31/05/2016	12	850,00 €	943,50 €	31	0	0,05
51	20	30/06/2016	0	-	-	51	20	0,08

⁽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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- 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).