



Bulletin trimestriel d'information (valable jusqu'au 30 juin 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 31/03/2016

Capital

Capital social : 47 575 000 €
Nombre de parts : 38 060
Nombre d'associés : 1 057
Échéance statutaire : 03/10/2024

Revenus distribués

Acompte/part/mois Avant prélèvements

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

Après prélèvements

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

* Acompte payé le 12/05/2016

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 95,83 %****

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2016 : 95,83 %****

Nombre d'appartements livrés : 151

**Nombre d'appartements restant
à livrer : 26**

(** taux d'occupation de tous les immeubles livrés).

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 Quathomme
Coordination et réalisation : Ascencéo 360
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Madame, Monsieur,

Un souffle de confiance semble porter le marché immobilier résidentiel depuis le début de l'année. Le marché repart et les acteurs de l'immobilier semblent optimistes.

Il est vrai qu'à fin février 2016, on dénombrait 351.200 logements mis en chantier sur un an, soit 2,3% de plus que durant les douze mois précédents, selon les statistiques du ministère du logement. Cette embellie devrait durer car les permis de construire repartent à la hausse. En effet, un peu moins de 400.000 permis de construire ont été délivrés à la même date, toujours sur un an, un chiffre en hausse de 7,7%.

L'Ile-de-France, où les besoins sont importants mais où la construction est contrainte, se rapproche de son objectif de 70.000 logements nouveaux par an dont plus de 30.000 de logements sociaux.

Le secteur du résidentiel neuf est actuellement porté par la loi Pinel qui permet à l'investisseur dans un bien locatif de réaliser, sous certaines conditions, une économie d'impôts.

Il bénéficie également de la poursuite de la tendance à la baisse des taux de crédit : selon l'observatoire Crédit Logement /CSA, ces taux s'établissaient à 1,97% au mois de mars en moyenne (hors coût des assurances et garanties). Ainsi les taux de prêts immobiliers sont passés en 7 ans de 5,10% fin 2008 à 2,20% fin 2015, procurant un gain de pouvoir d'achat de 25 %, à mensualité égale, pour un prêt sur dix-huit ans.

Ces facteurs conjoncturels favorables devraient continuer à alimenter la reprise du marché en 2016. La reprise est aussi sensible au plan des transactions dans l'ancien : fin janvier 2016, les notaires enregistraient 809.000 ventes (+14%). Les anticipations du Crédit Foncier en pronostiquent 825.000 pour 2016, autant que lors des meilleures années, entre 2004 et 2007.

Du côté des locataires, cette situation d'accroissement de l'offre de logements locatifs a contribué à détendre le niveau des loyers. Ils sont globalement en baisse d'un peu plus de 1% en France en 2015, selon Clameur. Et si l'on se penche sur les 20 plus grandes villes françaises, treize d'entre elles ont vu le niveau de leurs loyers baisser, dont Lyon (-3,3%), Marseille (-3,9%), Lille (-1,7%) et Paris (-1,3%). Les premiers mois de 2016 sont eux aussi orientés à la baisse (-0,8% à fin février). Cette tendance demande à être surveillée. Alors que les loyers progressaient au rythme annuel moyen de 4% sur la période 1998/2006, ils n'augmentent en effet plus que de 0,3% par an en moyenne depuis 2011 ; soit à un rythme inférieur à celui de l'inflation, estimée à 0,7% par an en moyenne... d'autant que la baisse des loyers semble toucher davantage les villes où le prix de l'immobilier résidentiel a le moins chuté.

Le marché locatif reste par ailleurs marqué par une forte rotation des locataires dans le patrimoine des SCPI accompagné d'une plus grande fragilité économique.

Au total alors que les marchés boursiers sont très volatils depuis le début de l'année, l'image de l'investissement sur la Pierre s'est plutôt redressée.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du premier trimestre 2016 (97,29%) est en augmentation par comparaison au taux du quatrième trimestre 2015 (95,59%) et au taux annuel pour l'année 2015 (89,67%). Les immeubles récemment livrés se remplissent dans des conditions satisfaisantes. Les deux derniers immeubles doivent être livrés au cours du prochain trimestre.

Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015 se réunira le 13 juin 2016 à 16 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 rappelons aux associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage variable en fonction du capital atteint par la SCPI fixé à l'article 19 dans les statuts 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 : 408.311,60 € (4^{ÈME} TRIMESTRE 2015 : 367.406,53 €)

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES RÉCEMMENT LIVRÉS

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Etat de la 1 ^{ère} mise en location au 31/03/2016
PARIS 17 ^{ÈME}	144, rue Navier	3	2 appartements loués
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusillés de la Résistance	5	1 appartement loué

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS AU PREMIER 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	-	0 m ²	1	48 m ²
GUYANCOURT	16, rue Jacques Prévert	12	699 m ²	1	48 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	-	0 m ²	-	0 m ²
BOULOGNE BILLAN COURT	Avenue Pierre Lefauchaux	14	834 m ²	1	64 m ²	-	0 m ²
LYON	22, rue des Alouettes	6	358 m ²	1	70 m ²	-	0 m ²
BOISSY ST LEGER	7bis, rue de la Fontaine	23	1 170 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
PARIS 13 ^{ÈME}	35, rue Brillat Savarin	8	437 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	919 m ²	-	0 m ²	1	77 m ²
NEUILLY PLAISANCE	76, avenue Maréchal Foch	18	953 m ²	-	0 m ²	1	63 m ²
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	359 m ²	-	0 m ²	1	29 m ²
LE PERREUX SUR MARNE	2-4, avenue de Maréchal Joffe	4	289 m ²	-	0 m ²	-	0 m ²
TOTAL 2016		143	7 997 m²	3	182 m²	4	217 m²

IMMEUBLES RESTANT À LIVRER

Ville	Adresse	Nb d'appart	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Dates de livraison
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21 appt. + 25 parkings	4,63	Avril 2016
SAINT CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5 appt. + 6 parkings	1,76	Mai 2016

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
63	0	29/01/2016	0	-	-	63	0	0,17
28	0	29/02/2016	0	-	-	28	0	0,07
28	0	31/03/2016	0	-	-	28	0	0,07

⁽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).