



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 30/06/2016

Capital

Capital social : 47 575 000 €
Nombre de parts : 38 060
Nombre d'associés : 1 056
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 €*
Après prélèvements

Après prélèvements

Total 2015 : 14,90 €
1^{er} trimestre 2016 : 2,00 €
2^{ème} trimestre 2016 : 2,50 €*
* Acompte payé le 12/08/2016

**Taux d'occupation financier
du trimestre : 91,72 %**

**Taux d'occupation financier
depuis le 01/01/2016 : 93,65 %**

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

Bulletin trimestriel d'information (valable jusqu'au 30 septembre 2016)

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.

Commentaire de gestion

Les lots des deux derniers immeubles de la SCPI (Emerainville et Saint Cloud) ont été livrés ce trimestre et loués rapidement (25 appartements loués pour 26 livrés). 14 immeubles ont été livrés en 2014 et 2015 et les 3 derniers dont Puteaux au premier trimestre, en 2016. A la fin du trimestre, seulement 5 appartements sur 181 sont vacants. Le taux d'occupation diminue légèrement et temporairement après les récentes livraisons.

Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 20 juin 2016 sur deuxième convocation. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels 2015, soumises aux votes des associés ainsi que celle portant sur l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution ont été approuvées à plus de 95 %.

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 : 439.967,37 € (1^{ER} TRIMESTRE 2016 : 408.311,60 €)

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES RÉCEMMENT LIVRÉS

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Etat de la 1 ^{ère} mise en location au 30/06/2016
SAINT-CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5	Achévé
PARIS 17 ^{ÈME}	144, rue Navier	3	Achévé
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21	20 appartements loués
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusillés de la Résistance	5	4 appartements loués

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS AU DEUXIÈME 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	48 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	-	0 m ²	1	35 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	-	0 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	1	53 m ²
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	919 m ²	3	189 m ²	1	47 m ²
NEUILLY PLAISANCE	76, avenue Maréchal Foch	18	953 m ²	1	63 m ²	-	0 m ²
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	359 m ²	1	29 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
TOTAL 2016		143	7 797 m²	6	329 m²	3	135 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
45	20	29/04/2016	0	-	-	45	20	0,12
45	20	31/05/2016	0	-	-	45	20	0,12
69	20	30/06/2016	0	-	-	69	20	0,18

⁽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).