



## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 mars 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 31/12/2016

#### 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<sup>er</sup> trimestre 2016 : 2,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 2,50 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 3,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 3,00 €\*  
Après prélèvements

##### Total 2015 : 14,90 €

1<sup>er</sup> trimestre 2016 : 2,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 2,50 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 3,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2016 : 3,00 €\*  
\* Acompte payé le 14/02/2017

#### Taux d'occupation financier

du trimestre : 98,01 %

Taux d'occupation financier  
depuis le 01/01/2016 : 95,71 %

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](http://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,

Dans un environnement qui semble durablement marqué par des tendances structurantes : globalisation, mondialisation, digitalisation, l'année 2016 a connu de nouveau une faible croissance en zone euro et particulièrement en France dans un contexte de trouble institutionnel européen alimenté par le Brexit et les prochaines élections présidentielles en France.

Le marché résidentiel dans le neuf et dans l'ancien est considéré par les professionnels comme plutôt positif ; en 2016, le volume des ventes ayant été de nouveau soutenu par des taux d'intérêt bas.

Dans l'ancien, cette tendance doit être appréciée en tenant compte de l'existence de fortes disparités territoriales selon l'attractivité économique de chaque territoire et la nature de l'habitat.

Ainsi, en Ile de France l'augmentation du prix moyen des appartements progresse de 2,6 % contre 0,3 % en province. A l'inverse, en province c'est le prix moyen des maisons individuelles qui augmente de 2,1 % alors qu'il ne progresse que de 1,7 % en Ile de France. Il faut garder en mémoire que le marché se concentre sur moins de 10 % des communes françaises.

Néanmoins, l'activité de la vente des logements anciens a continué de croître au troisième trimestre pour atterrir à fin octobre 2016 à une estimation des ventes à 843 000 unités sur les douze derniers mois, soit une hausse de 9 % par rapport à 2015 sur la même période.

Le marché locatif a été très actif durant l'année dans un contexte de loyers plutôt stable et les prix au mètre carré variant sensiblement selon la zone géographique. La fourchette observée évolue entre 19,20 euros le m<sup>2</sup> pour l'Ile de France et 9,30 euros le m<sup>2</sup> en Lorraine ou en Auvergne.

L'activité de construction des logements neufs a progressé tout au long de l'année portée par l'intérêt des investisseurs privés avec le dispositif Pinel et les primo-accédants grâce à des taux d'intérêt peu élevés.

Le prix moyen des appartements neufs a progressé de 2,1 % au troisième trimestre 2016.

Pour 2017, le marché de l'immobilier résidentiel restera lié à l'évolution des taux. Depuis quelques semaines, on constate une augmentation qui reste actuellement modérée, la banque européenne ayant souhaité maintenir sa politique de rachat de dette accommodante.

Par ailleurs, la décision de reconduction du dispositif Pinel devrait soutenir le marché résidentiel à condition que la perspective des élections présidentielles ne suscite pas un comportement d'attente des épargnants.

Toutes les équipes d'Immovalor Gestion vous présentent leurs vœux de bonne et heureuse année 2017.

## Commentaire de gestion

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

A la fin du quatrième trimestre 2016, le taux d'occupation de ce trimestre est de 98,01 % et 6 appartements sur 181 sont vacants. La masse des loyers progresse encore. L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2016 est de 3 €, le montant annuel distribué s'établissant à 31,50 €.

# Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 499.035,58 € (3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 494.387,83 €)

## SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES RÉCEMMENT LIVRÉS

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Etat de la 1 <sup>ère</sup> mise en location au 31/12/2016
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21	Achevé
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusillés de la Résistance	5	Achevé
<b>TOTAL</b>		26	

## 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 <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	67 m <sup>2</sup>
GUYANCOURT	16, rue Jacques Prévert	12	699 m <sup>2</sup>	-	70 m <sup>2</sup>	1	50 m <sup>2</sup>
CHAVILLE	Avenue Roger Salengro	10	532 m <sup>2</sup>	1	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
ROSNY SOUS BOIS	35bis/37, Quai de la Marne	17	969 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	64 m <sup>2</sup>
BOULOGNE BILLANCOURT	Avenue Pierre Lefauchaux	14	834 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
LYON	22, rue des Alouettes	6	358 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
BOISSY ST LEGER	7bis, rue de la Fontaine	23	1 170 m <sup>2</sup>	-	138 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
PARIS 13 <sup>ÈME</sup>	35, rue Brillat Savarin	8	437 m <sup>2</sup>	3	43 m <sup>2</sup>	2	102 m <sup>2</sup>
BORDEAUX	16, rue Margaux	18	919 m <sup>2</sup>	1	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
NEUILLY PLAISANCE	76, avenue Maréchal Foch	18	953 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
PARIS 19 <sup>ÈME</sup>	Quai de la Marne	4	232 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MONTMORENCY	4, rue Jean Monnet	6	359 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	43 m <sup>2</sup>
SAINT-CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5	249 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
PUTEAUX	9/11/13, rue des Fusilles	5	304 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
LE PERREUX SUR MARNE	2/4, avenue de Maréchal Joffe	4	289 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
EMERAINVILLE	2, rue Willy Brandt	21	1 301 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
PARIS 17 <sup>ÈME</sup>	44, rue Naiver	3	185 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL 2016</b>		<b>181</b>	<b>10 267 m<sup>2</sup></b>	<b>5</b>	<b>251 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>326 m<sup>2</sup></b>

## 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 <sup>(1)</sup>	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	31/10/2016	0	-	-	41	20	0,11
41	20	30/11/2016	0	-	-	41	20	0,11
41	20	30/12/2016	0	-	-	41	20	0,11

<sup>(1)</sup> 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).