



## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 30 septembre 2017)

### 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 30/06/2017

#### Capital

Capital social : 84 035 000 €

Nombre de parts : 67 228

Nombre d'associés : 1 951

Échéance statutaire : 26/12/2023

#### Revenus distribués

##### Acompte/part/mois

##### Avant prélèvements

Total 2016 : 36,00 €

1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 3,00 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €\*

##### Après prélèvements

Total 2016 : 36,00 €

1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 3,00 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €\*

\* Acompte payé le 11/08/2017

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 97,75 %**

**Taux d'occupation financier  
depuis le 01/01/2017 : 97,97 %**

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 Quathomme

Coordination et réalisation : APC

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Madame, Monsieur,

La santé de l'économie française est restée faible au premier trimestre 2017. Le marché résidentiel a connu un bon rythme de croissance pour cette même période, le nombre total de ventes de logements anciens en Ile-de-France a augmenté de 38 % par rapport à celui du premier trimestre 2016 s'établissant à 9,4 % sur un an glissant pour la France entière.

Ces progressions sont marquées par une légère augmentation de l'investissement locatif dans l'ancien qui confirme l'attrait des investisseurs sur cette classe d'actifs.

Pendant la même période, le prix des logements anciens a augmenté de près de 3,8 % en Ile-de-France et de 2,6 % en province.

Le dynamisme de ce marché se caractérise également par une baisse des délais moyens de ventes.

Néanmoins, il demeure de fortes disparités en termes de nombre de transactions, prix et délais de ventes en fonction des capitales régionales ; les prix ont ainsi reculé dans l'ancien à Rouen, Le Havre, Limoges, Saint-Etienne et Villeurbanne.

S'agissant de l'immobilier résidentiel neuf, la production augmente sur tout le territoire en particulier en Ile-de-France, Rhône-Alpes-Auvergne, Nouvelle-Aquitaine. Le nombre de réservations au premier trimestre 2017 est en augmentation de 8 % par rapport à 2016.

A fin mars 2017, le nombre de réservations sur une année glissante atteignait 128.650 logements. Le marché du neuf continue à bénéficier d'un environnement favorable avec un taux moyen du prix du crédit de l'ordre de 1,63 %.

Cet environnement a également favorisé une tendance haussière du prix du neuf, la moyenne nationale du prix des appartements est de l'ordre de 4.000 €/m<sup>2</sup>. Ce chiffre devant être apprécié comme pour l'immobilier ancien en fonction de fortes disparités nationales.

Sur le début de l'année 2017, on constate une légère baisse du marché locatif privé qui s'est également accompagnée d'une tendance à la baisse des relocations et des locations nouvelles.

Le niveau des loyers moyen national effectué par Clameur s'établit à 12 €/m<sup>2</sup> mensuel. Le même phénomène de baisse est constaté à Paris où le loyer mensuel atteint 25 €/m<sup>2</sup>.

### Actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 14 juin 2017 sur deuxième convocation : l'ensemble des dix résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 93 %.

Le mandat de votre conseil de surveillance venait à échéance. Sur les neuf candidatures reçues, - a été réélue : Allianz Vie (M. Christian CUTAYA).

- Ont été élus : M. Bernard BARBELIN, M. Bernard BIRGAND, M. Marcel DEHOUX, Mme Marie-José DUTEURTRE, Mme Hélène KARSENTY, M. Patrick KONTZ, M. Georges PUIPIER, et M. Christian BOUTHIE.

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du trimestre est de 97,75%, en baisse par rapport au premier trimestre 2017 (98,18%).

Au 30 juin 2017, malgré une activité de relocation dynamique avec 11 relocations (714 m<sup>2</sup>), 10 appartements (556 m<sup>2</sup>) restent vacants avec une durée moyenne de 32 jours de vacances. Les relocations se font avec une légère baisse par rapport aux loyers des locations sortis.

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 848.175,12 € (1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017 : 851.960,70 €)

### RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS DU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

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 <sup>2</sup>	1	62 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
ISSY LES MOULINEAUX	13 /15, rue du Passeur de Boulogne	30	1 818 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	950, avenue Nina Simone	6	441 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	66, allée du Tiers Etat	6	305 m <sup>2</sup>	1	43 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MONTMORENCY	5, rue Jean Monnet	18	891 m <sup>2</sup>	1	30 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	5, rue Victoria Marino	20	1 308 m <sup>2</sup>	2	13 m <sup>2</sup> 5	1	112 m <sup>2</sup>
LE PERREUX	25, rue de la Gaîté	20	1 162 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
TERRASSE EN VILLE SEVRES	Grande rue et Rue du Docteur Ledhermann	10	673 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	58 m <sup>2</sup>
CHAVILLE	Avenue Stalingrad	30	1 709 m <sup>2</sup>	1	104 m <sup>2</sup>	3	123 m <sup>2</sup>
WASQUEHAL	2 à 8, rue Paul Roos	16	1 015 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	63 m <sup>2</sup>
ANTONY	1/3, avenue du Docteur Ténine	36	2 262 m <sup>2</sup>	1	79 m <sup>2</sup>	1	45 m <sup>2</sup>
LA GARENNE COLOMBES	32 à 36, avenue de Verdun	9	584 m <sup>2</sup>	1	69 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
ARCUEIL	50, avenue de la Place	29	1 716 m <sup>2</sup>	1	65 m <sup>2</sup>	1	46 m <sup>2</sup>
GUYANCOURT	Boulevard du Château	12	703 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	44 m <sup>2</sup>
FRANCONVILLE	25, avenue du Marais	19	1 052 m <sup>2</sup>	1	62 m <sup>2</sup>	1	66 m <sup>2</sup>
VAIRES SUR MARNE	16, rue Jules Ferry	8	445 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
		<b>291</b>	<b>17 426 m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>714 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>556 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'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 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
0	10	28/04/2017	0	-	-	0	10	0,00
0	10	30/05/2017	0	-	-	0	10	0,00
42	47	31/06/2017	37	920,00 €	1 021,20 €	5	10	0,01

<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](http://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).