

## Allianz DomiDurable 2

### SCPI FISCALE SCELLIER BBC

#### MARCHÉ SECONDAIRE

##### La vente de parts sur le 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.

Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

##### Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr). L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat. Le site internet mentionne 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.

#### CESSIONS DIRECTES

##### La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. 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 96 € TTC, 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. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

#### FISCALITÉ

##### Avantage fiscal du dispositif Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de Allianz DomiDurable 2 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de l'année de souscription.

Le taux de la réduction d'impôt est de 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011 et de 13 % pour celles réalisées en 2012. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septuiesimes sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

## GLOSSAIRE\*

### **Taux d'occupation financier (TOF) :**

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

### **Valeur de réalisation :**

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.

\* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

### **TDVM :**

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

Votre compte est accessible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr) ou par téléphone au 01 85 63 65 55

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.

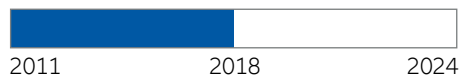
Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**2<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable jusqu'au 30/09/2019

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/03 2019	Au 30/06 2019
Nombre d'associés	1 070	1 073
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du trimestre	99,55%	98,23%
(TOF) depuis le 01/01	99,55%	98,89%
Valeur de réalisation	1 384,51 €	1 384,51 €
Valeur IFI	1 380,19 €	1 380,19 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	516 161 €	1 026 145 €
Surface totale	10 268	10 268

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	181
Nombres de lots loués	177
Surface totale louée	10 026 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 2 <sup>eme</sup> trimestre
2,40%	9 €/part

<b>Date de création :</b>	04/10/2011
<b>Avantage fiscal :</b>	22 % du montant de la souscription pour celles réalisées en 2011 & 13 % pour celles réalisées en 2012, répartie sur 9 ans.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	03/10/2024

Madame, Monsieur,

Dans le prolongement des deux dernières années, le marché résidentiel français est resté très dynamique en ce début d'année 2019. Les prévisions attendues sur les prix se confirment avec une hausse globale enregistrée de 1% depuis janvier 2019.

Si les zones rurales apparaissent toujours légèrement en retrait (-0,5%), les plus grandes métropoles ont vu leur prix augmenter de +3%, en particulier soutenue par de grandes villes telles que Nantes (+6.5%), Rennes (+5.90%) et Lyon (+6.6%).

En termes de volume de transactions, le nombre de ventes enregistrées (985 000) entre mars 2018 et avril 2019 est un record historique. Ceci s'explique principalement par des taux d'intérêts stables, maintenus à un niveau plancher historiquement bas et qui pourraient à nouveau reculer dans les mois à venir.

A cela s'ajoute le fait que pour beaucoup de français, l'immobilier reste avant tout une valeur refuge qui présente aujourd'hui des conditions de financement très favorables : des taux d'intérêts inférieurs à l'inflation et une hausse continue des prix de l'immobilier qui donnent une justification économique à la volonté de devenir propriétaire.

Le marché tend toutefois à se fragiliser puisque les ménages sont de plus en plus dépendants du niveau des taux d'intérêt. Nous constatons que l'effort financier à consentir pour devenir propriétaire est de plus en plus conséquent en termes de volume d'investissement et de durée de l'emprunt.

Cette dépendance traduit une réelle fragilité du marché dont les perspectives restent malgré tout dynamiques. Une confiance des ménages en la pierre-papier, un contexte économique plus favorable au 1er semestre et surtout des taux toujours exceptionnellement bas, constituent le socle de cette dynamique positive qui semble appelée à se prolonger dans les prochains mois.

#### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le 7 juin 2019, l'ensemble des sept résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 97%.

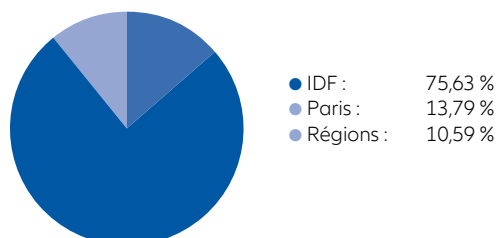
#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation de ce trimestre affiche 98.23% après un taux record le trimestre dernier de 99.55%. Le taux moyen est de 98.89% à comparer à un taux de 98.56% en 2018. Sur 181 lots, 4 lots sont vacants en fin de trimestre. Le taux de sortie de 26.5 % est cependant supérieur au taux de relocation de 19.9%.

Le résultat est en hausse par rapport à la même période en 2018, ce qui permet un versement de dividendes de 9 euros par part, soit 3€ par part/mois.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

À la fin du trimestre, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
30/04/2019	-	-	-
31/05/2019	85	907	1 006,77
28/06/2019	-	-	-
<b>2nd trimestre 2019</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5% HT (6% TTC) de commission de cession.

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

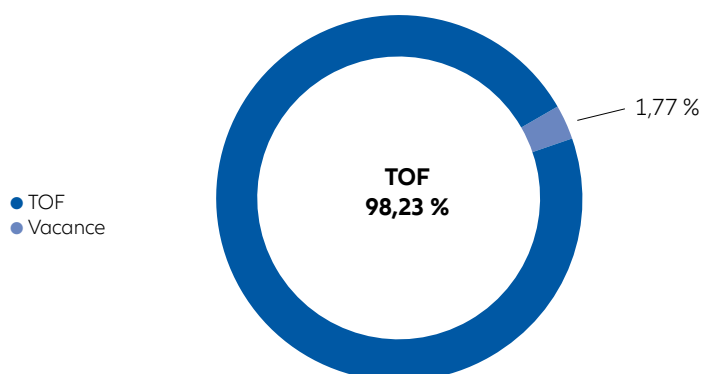
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	9,00 €	13/05/19
2 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	12/08/19
Rappel total des acomptes 2018	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU TRIMESTRE (TOF)



## SCPI FISCALE SCELLIER BBC

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 509 984 € (AU 4<sup>EM</sup>E TRIMESTRE 2018 : 516 160 €)

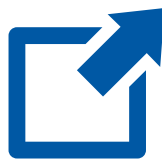
#### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Perreux-sur-Marne	27, Rue de La Gaité	7	477	-	-	-	-
Guyancourt	Boulevard du Château	12	699	2	91	-	-
Chaville	1 Ter Rue Anatole France	10	532	-	-	-	-
Rosny-Sous-Bois	35 bis/37, Rue du Pdt Kennedy	17	969	1	64	2	128
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefaucheur	14	834	-	-	-	-
Lyon	22, Rue des Alouettes	6	358	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	8, Rue Vallou de Villeneuve	23	1170	1	41	2	114
Paris	35, Rue Brillat Savarin	8	437	-	-	-	-
Bordeaux	16, Rue Margaux	18	919	2	79	-	-
Neuilly-Plaisance	76, Avenue du Maréchal Foch	18	953	1	56	-	-
Paris	36, Quai de la Marne (Bât A)	4	233	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359	1	49	-	-
Saint-Cloud	10, Rue Alexandre Coutureau	5	249	-	-	-	-
Puteaux	9/11/13, Rue de Fusillés	5	304	-	-	-	-
Le Perreux-sur-Marne	2/4, Avenue du Maréchal Joffre	4	289	-	-	-	-
Emerainville	2, Rue Willy Brandt	21	1301	1	66	-	-
Paris	44, Rue Navier	3	185	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>181</b>	<b>10 268</b>	<b>9</b>	<b>446</b>	<b>4</b>	<b>242</b>

#### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



9 relocations  
**446 m<sup>2</sup>**



12 libérations  
**638 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**177**



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)