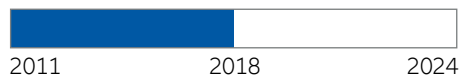


Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable jusqu'au 30/06/2019

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2018	Au 31/03 2019
Nombre d'associés	1 068	1 070
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	1 006,77 €	-
(TOF) du trimestre	99,20%	99,55%
(TOF) depuis le 01/01	98,56%	99,55%
Valeur de réalisation	1 384,51 €	1 384,51 €
Valeur IFI	1 380,19 €	1 380,19 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 022 323 €	516 161 €
Surface totale	10 268	10 268

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	181
Nombres de lots loués	180
Surface totale louée	10 218 m <sup>2</sup>

TDVM 2018	Acompte du 1 <sup>er</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>Echéance statutaire :</b>	03/10/2024

Madame, Monsieur,

Après une année exceptionnelle en 2017 atteignant des records historiques, le marché de l'immobilier résidentiel français est resté très soutenu sur l'année 2018. Le premier trimestre 2019 démontre une tendance similaire avec un marché de l'ancien stable et un marché du neuf en ralentissement davantage dépendant de décisions politiques et fiscales.

A ce jour, le marché résidentiel français est sain et ne montre pas de signes d'emballement spéculatif. Malgré une confiance des ménages en forte baisse, la stabilité des taux d'emprunt maintient le pouvoir d'achat qui est toutefois fragilisé par la hausse des prix. De plus, nous observons une diminution de l'apport personnel ainsi qu'un allongement de la durée des crédits, les français sont donc au maximum de leur capacité d'emprunt ce qui peut rendre les acheteurs plus hésitants et attentistes, en particulier les primo-accédant à revenu modéré.

En ce qui concerne le marché du neuf, le recul du marché du neuf est notamment dû au recentrage du dispositif d'investissement locatif Pinel sur les zones les plus tendues mais aussi du fait que les prix de vente dans le neuf sont plus élevés et une offre plus faible.

En termes de chiffres, malgré une bonne tenue des marchés au sein des 10 plus grandes villes de France (+0,3% de hausse des prix), certaines d'entre elles semblent aujourd'hui s'essouffler, sans parler de retournement. Paris est quant à elle entrée sur la marche du podium en devenant l'une des 3 villes les plus chères au monde. Le pouvoir d'achat des parisiens y est extrêmement bas suite à une nouvelle hausse des prix en mars de 0,8% pour atteindre un prix moyen de 9500 €/m<sup>2</sup> tout arrondissement confondu.

Même si le marché immobilier résidentiel est fortement lié à la conjoncture économique, il est également porté et soutenu par des facteurs plus structurels qui assurent de belles perspectives pour 2019. Ces facteurs sont constitués par le désir d'accession à la propriété, une démographie favorable, un phénomène de décohabitation, la préparation de la retraite, une saturation du marché locatif, et enfin le fait que l'immobilier reste encore une valeur refuge dans l'esprit des Français.

#### ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018 se réunira le 24 mai 2019 à 9h00. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale.

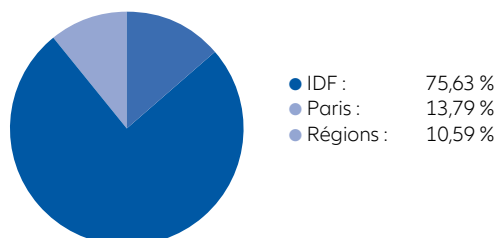
Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé par l'article R 214-318, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'Assemblée.

#### COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation de ce trimestre affiche presque le plein d'occupation avec un taux de 99,55% à comparer à un taux de 99,20% au quatrième trimestre 2018. En fin de trimestre, un seul lot est vacant à Guyancourt avec 6 jours de vacance. Les taux de sortie et de relocation sont identiques à 8,8%. Un compte de 9€ par part est versé ce trimestre, soit 3€ par part/mois.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/03/2019

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

Au 31/03/2019, aucune part n'est en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2019	-	-	-
28/02/2019	-	-	-
31/03/2019	-	-	-
<b>1er trimestre 2019</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

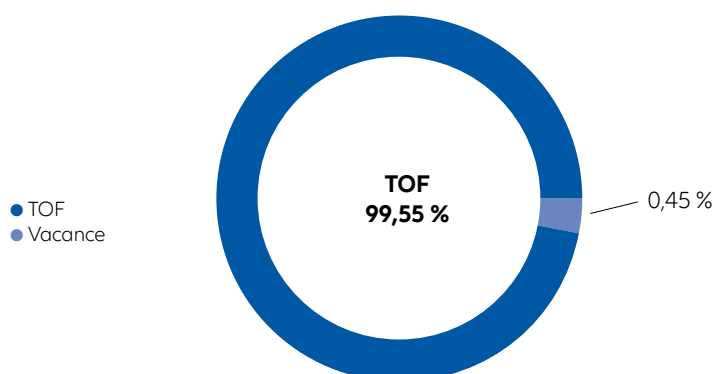
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	9,00 €	13/05/19
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 : 516 160 € (AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018 : 511 439 €)

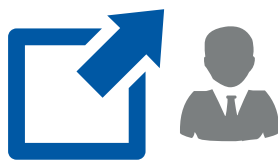
#### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

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	1	48	1	50
Chaville	1 Ter Rue Anatole France	10	532	-	-	-	-
Rosny-Sous-Bois	35 bis/37, Rue du Pdt Kennedy	17	969	1	64	-	-
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefaucheux	14	834	-	-	-	-
Lyon	22, Rue des Alouettes	6	358	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	8, Rue Vallou de Villeneuve	23	1170	-	-	-	-
Paris	35, Rue Brillat Savarin	8	437	-	-	-	-
Bordeaux	16, Rue Margaux	18	919	-	-	-	-
Neuilly-Plaisance	76, Avenue du Maréchal Foch	18	953	1	65	-	-
Paris	36, Quai de la Marne (Bât A)	4	233	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359	-	-	-	-
Saint-Cloud	10, Rue Alexandre Coutureau	5	249	-	-	-	-
Puteaux	9/11/13, Rue de Fusilles	5	304	-	-	-	-
Le Perreux-sur-Marne	2/4, Avenue du Maréchal Joffre	4	289	1	79	-	-
Emerainville	2, Rue Willy Brandt	21	1301	-	-	-	-
Paris	44, Rue Navier	3	185	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>181</b>	<b>10 268</b>	<b>4</b>	<b>255</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

#### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



4 relocations  
**255 m<sup>2</sup>**



4 libérations  
**240 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**180**



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

## 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 septies 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