

Allianz DomiDurable 2

SCPI FISCALE SCELLIER BBC

ACTUALITÉS :

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le 8 juillet 2020, l'ensemble des sept résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%.

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. 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 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 2011. Le taux de la réduction d'impôt est de 22 % pour les souscriptions réalisées en 2011. 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.

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.

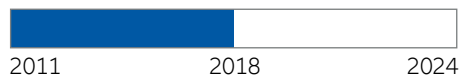
* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
 Vous pouvez nous contacter par mail 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

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 SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 31/12/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2019	Au 30/06 2020
Nombre d'associés	1 073	1 073
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	1 004,55	-
(TOF) du semestre*	97,79%	96,18%
(TOF) depuis le 01/01	98,33%	96,18%
Valeur de réalisation	1 413,52 €	1 413,52 €
Valeur IFI	1 408,04 €	1 408,04 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 048 579 €	1 009 795 €
Surface totale	10 268	10 268

*depuis le passage au bulletin semestriel d'information, les TOF sont communiqués au semestre (et non plus au trimestre).

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	181
Nombre de lots loués	176
Surface totale louée	10 002 m ²

TDVM 2019	Acompte Total 1 ^{er} semestre 2020 ⁽¹⁾
2,60%	17,70 €/part

⁽¹⁾ cf. détail ci-après.

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

Madame, Monsieur,

Au fur et à mesure que se déroule le déconfinement, les perspectives économiques deviennent plus fiables. Selon la Banque de France, en prenant l'hypothèse de l'absence d'un retour de l'épidémie de Covid-19, la croissance économique en France devrait chuter de 10 % sur 2020, suivi d'un rebond de 7 % en 2021 et de 4 % en 2022, ramenant le niveau du PIB en volume fin 2022 au niveau de fin 2019.

La crise sanitaire aura donc de fortes répercussions sur notre économie avec une perte d'activité économique des entreprises et le recours massif au chômage partiel qui auront inévitablement un impact sur la solvabilité de certains ménages et donc sur leur capacité à payer leurs loyers à court terme ou à acquérir leurs logements.

D'autres éléments constitutifs du marché résidentiel sont à surveiller de près :

- L'arrêt des chantiers de construction et les difficultés d'un accord quant aux conditions sanitaires de leur reprise, vont peser sur les volumes de l'offre neuve avec, pour double conséquence, une production moindre en 2020 et donc moins d'opportunités d'investissement soit une tension toujours forte sur les prix de vente.

- Le recours à des financements semble également plus compliqué pour les investisseurs, les banques étant aujourd'hui submergées par les demandes de prêts exprimées par les entreprises en manque de trésorerie. La dette pourrait donc être plus difficile à mobiliser sans doute plus chère à l'avenir. La typologie des acquéreurs de résidentiel en bloc (compagnies d'assurances, SCPI et OPCI) qui ne font pas appel à des financements sont de facto prémunis de ce risque qui concerne essentiellement les fonds d'investissement.

- Enfin, les investisseurs étrangers pourraient être tentés comme en 2008/2009 de ralentir les acquisitions hors de leurs frontières. Pour autant, l'impact de ce repli pourrait être assez faible compte tenu de la forte appétence des investisseurs pour le logement. La demande domestique devrait prendre le relais des éventuels acteurs étrangers défaillants.

À peine trois semaines après la fin du confinement, il a été observé une forte reprise des transactions avec un tassement limité des prix sur les zones tendues. Le rythme est aujourd'hui 4 fois supérieur par rapport à son point le plus bas de mi-avril. Autre signe de confiance, le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point de retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de début mars ce qui laisse suggérer que les projets de vente débutés avant la crise du coronavirus restent d'actualité mais aussi que de nouveaux vendeurs entrent sur le marché.

Malgré la reprise d'activité, les questions portant sur les fondamentaux du marché résidentiel restent nombreuses. L'économie française connaît une des plus fortes récessions de son histoire, il convient donc de rester très prudent surtout lorsque les dernières projections de la Banque de France dessinent un taux de chômage qui pourrait rapidement augmenter dans les trimestres à venir et ce jusqu'en 2021. Cette hausse du chômage adossée à un resserrement des conditions de crédit peut entraîner une forte baisse de la demande solvable des ménages. Nous ne sommes donc pas à l'abri d'une résistance du marché à partir de cet automne.

Pour autant, le secteur du logement a déjà prouvé sa résilience au cours de différentes crises précédentes tant sur le moyen-long terme (de 10 à 30 ans) que sur le très long terme (30 ans) puisque ce secteur figure parmi le top 5 des investissements les plus performants. C'est d'autant plus vrai que la chute de la valeur des portefeuilles boursiers renforce le résidentiel comme une valeur refuge. Cette caractéristique fait donc du logement une classe d'actifs défensive par excellence, une vertu très recherchée par les investisseurs à l'heure actuelle. Ils sont d'ailleurs nombreux à déclarer vouloir augmenter leur exposition résidentielle, voire à entrer sur cette classe d'actifs, pour diversifier leur risque en investissant sur un actif immobilier qui répond à un besoin primaire commun à tous les individus.

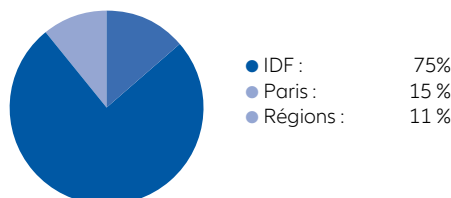
COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du premier semestre 2020 est de 96,18%, à comparer à 97,79% au dernier semestre 2019. Sur 181 appartements, 5 sont vacants au 30 juin 2020. 18 relocations ont été réalisées ce semestre avec un prix en moyen de relocation en baisse de 0,63%.

Après un versement de 8,70 € par part le premier trimestre 2020, un acompte de dividende de 9,00 € par part sera versé ce trimestre (soit 3,00€ par mois et par part).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, 28 parts sont en attente de cession

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2020	-	-	-
28/02/2020	-	-	-
31/03/2020	-	-	-
30/04/2020	-	-	-
29/05/2020	-	-	-
30/06/2020	-	-	-
1er semestre 2020	-	-	-

* 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

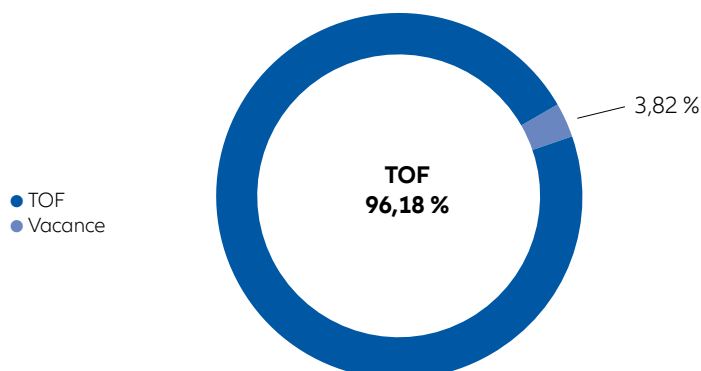
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	8,70 €	12/05/2020
2 ^{ème} acompte	9,00 €	12/08/2020
Total des acomptes 2020	17,70 €	
Rappel total des acomptes 2019	39,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



SCPI FISCALE SCELLIER BBC

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 1 009 795 €

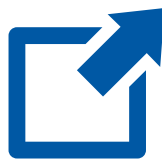
RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

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 m ²	-	-	-	-
Guyancourt	Boulevard du Château	12	699 m ²	2	77 m ²	-	-
Chaville	1 Ter Rue Anatole France	10	532 m ²	2	87 m ²	1	57 m ²
Rosny-Sous-Bois	35 bis/37, Rue du Pdt Kennedy	17	969 m ²	2	115 m ²	-	-
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefaucheur	14	834 m ²	2	101 m ²	1	56 m ²
Lyon	22, Rue des Alouettes	6	358 m ²	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	8, Rue Vallou de Villeneuve	23	1 170 m ²	-	-	2	96 m ²
Paris	35, Rue Brillat Savarin	8	437 m ²	1	43 m ²	-	-
Bordeaux	16, Rue Margaux	18	919 m ²	4	250 m ²	-	-
Neuilly-Plaisance	76, Avenue du Maréchal Foch	18	953 m ²	1	65 m ²	-	-
Paris	36, Quai de la Marne (Bât A)	4	233 m ²	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359 m ²	-	-	-	-
Saint-Cloud	10, Rue Alexandre Coutureau	5	249 m ²	1	38 m ²	-	-
Puteaux	9/11/13, Rue de Fusillés	5	304 m ²	-	-	-	-
Le Perreux-sur-Marne	2/4, Avenue du Maréchal Joffre	4	289 m ²	1	69 m ²	-	-
Emerainville	2, Rue Willy Brandt	21	1 301 m ²	2	135 m ²	1	58 m ²
Paris	44, Rue Navier	3	185 m ²	-	-	-	-
Total		181	10 268 m²	18	980 m²	5	266 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE



18 relocations
980 m²



16 libérations
898 m²



Nombre total de locataires
176



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovvalor.fr