

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2023

Valable jusqu'au 31/12/2023

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2022	Au 30/06 2023
Nombre d'associés	1098	1104
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	1 115,55	1 115,55
(TOF) du semestre	96,74%*	97,48%
(TOF) depuis le 01/01	97,3%*	97,48%
Valeur de réalisation	1 483,81 €	1 483,81 €
Valeur IFI	1 479,77 €	1 479,77 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 069 756 €	1 062 780 €
Surface totale	10 268	10 268

*SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	181
Nombre de lots loués	176
Surface totale louée	9 952 m ²

Acompte Total de l'année 2023 (Brut)

16,80 €/part

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.
Échéance statutaire :	03/10/2024

Madame, Monsieur,

Le marché immobilier résidentiel marque le pas après des années marquées par une dynamique exceptionnelle, conséquence de l'environnement inflationniste et de la hausse des taux d'intérêt.

Après avoir connu un pic durant l'été 2021 où plus de 1,2 million de ventes de logements anciens sur 12 mois glissants avaient été enregistrées, le volume de vente de logements anciens continue de s'éroder. La baisse s'est même très fortement accélérée depuis le début de l'année. A fin février 2023, le volume de transactions de logements anciens sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) était de 1.083.000 milliards soit une baisse de l'ordre de -8,1% sur un an et tout laisse à penser qu'il devrait passer sous la barre du million d'ici à la fin de l'été.

Selon les prévisions de la FNAIM, le volume d'investissement pourrait se situer autour des 950 000 ventes de logements anciens en 2023 (soit un recul de près de -15% sur un an), son plus faible niveau depuis 2017.

S'agissant des prix de vente, ils commencent à subir les effets du ralentissement observé sur le marché. Les Notaires de France indiquent que selon les projections issues des avants contrats, à fin mai 2023, les prix des logements anciens en France Métropolitaine augmenterait de +1,3% sur un an mais baisserait de -0,9% sur 3 mois.

La tendance est plus ou moins marquée selon les territoires. A Paris, le prix des appartements anciens reculerait de -2,7% sur un an à fin mai 2023 alors que la baisse serait de -3,4% en Petite Couronne et -1,2% en Grande Couronne. La Province, malgré une décélération, le prix des logements anciens afficherait toujours une hausse annuelle de +2,4%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, JLL indique que près de 530 millions d'euros ont été investis au cours du premier trimestre. Un volume qui a donc considérablement baissé par rapport au 1er trimestre 2021 (3,4 milliards d'euros) et au 1er trimestre 2022 (3,1 milliards d'euros). La reprise du marché est toutefois espérée, l'immobilier résidentiel présentant de forts atouts pour les investisseurs avec une demande locative toujours aussi soutenue et un effet positif des indexations de loyer.

Sources : Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

COMMENTAIRE DE GESTION :

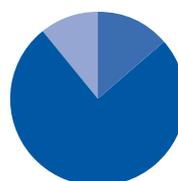
Le taux d'occupation financier du semestre est de 97,48 %, à comparer à 97,87 % en 2022.

Au 30 juin 2023, sur les 181 appartements acquis, 5 sont vacants. Au cours du semestre, 11 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 8,40 € par part a été versé au titre du 1er trimestre (soit 2,80 € par part et par mois), et un second acompte de 8,40 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 2,80 € par part et par mois), portant ainsi à 16,80 € la somme des acomptes versés en 2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2023

En % de la valeur vénale des immeubles



● IDF :	74%
● Paris :	14%
● Régions :	11%

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, il y a 8 parts en attente de cession

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2023	-	-	-
28/02/2023	21	1 040 €	1 154,40 €
31/03/2023	-	-	-
28/04/2023	-	-	-
31/05/2023	-	-	-
30/06/2023	-	-	-
1er semestre 2023	21	-	-

* 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

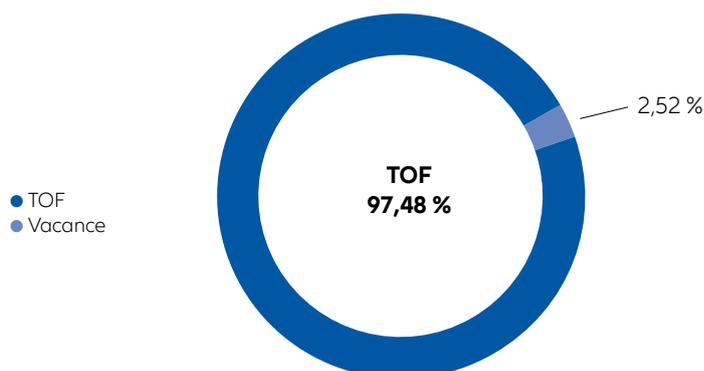
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 ^{er} acompte	8,40 €	8,37 €	08/05/2023
2 ^{eme} acompte	8,40 €	8,37 €	01/08/2023
Total des acomptes 2023	16,80 €	16,74 €	
Rappel total des acomptes 2022	35,40 €		

* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80% depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30%.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 1 062 780 €

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	1	70 m ²	-	-
Chaville	1 Ter rue Anatole France	10	532 m ²	-	-	1	36 m ²
Rosny-Sous-Bois	35 bis / 37 Rue du Président Kennedy	17	969 m ²	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefauchaux	14	834 m ²	2	103 m ²	-	-
Lyon	22 rue des Alouettes	6	358 m ²	1	50 m ²	-	-
Boissy Saint-Léger	8 rue Vallou de Villeneuve	23	1 170 m ²	1	38 m ²	-	-
Paris	35 rue Brillat Savarin	8	437 m ²	-	-	1	65 m ²
Bordeaux	16 rue Margaux	18	919 m ²	1	50 m ²	-	-
Neuilly-Plaisance	76 Avenue du Maréchal Foch	18	953 m ²	1	38 m ²	2	137 m ²
Paris	36 quai de la Marne	4	233 m ²	1	41 m ²	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359 m ²	1	29 m ²	-	-
Saint-Cloud	10 rue Alexandre Coutureau	5	249 m ²	-	-	-	-
Puteaux	9/11/13 rue des Fusiliés	5	304 m ²	-	-	-	-
Le Perreux-sur-Marne	2/4 avenue du Maréchal Joffre	4	289 m ²	-	-	-	-
Emerainville	2 rue Willy Brandt	21	1 301 m ²	2	125 m ²	1	78 m ²
Paris	44 rue Navier	3	185 m ²	-	-	-	-
Total		181	10 268 m²	11	544 m²	5	317 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE

11 relocations
544 m²12 libérations
682 m²Nombre total de locataires
176Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Allianz DomiDurable 2

SCPI FISCALE SCELLIER BBC

ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 19 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 94%. L'assemblée générale extraordinaire approuve la modification de dénomination sociale de Allianz Domidurable 2 en Allianz Domi 2, qui prendra effet à compter du 2 novembre 2023.

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.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

GLOSSAIRE*

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 des loyers,
- 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.

Taux de distribution :

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe

* 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 Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Christian Cutaya

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Allianz Immovalor. Tous droits réservés