

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 (préablement 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.

Cessions directes

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 Domi 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 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 œuvre 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

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

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers et mises à dispositions) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 1^{er} 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.



Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr



Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr



Allianz
Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N°IDU : FR379654_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex
328 398 706 RCS Nanterre
www.immovalor.fr

Bulletin semestriel 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

Allianz Domi 2

SCPI Fiscale Scellier BBC

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 11-34 délivré le 07/11/2011

Chiffres clés

	Au 31/12/2023	Au 30/06/2024
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	1 111	1 114
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	1 115,55 €	1 115,55 €
(TOF) du semestre*	96,23%	96,22%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	96,85%	96,22%
Valeur de réalisation	1 383,83 €	1 383,83 €
Valeur IFI	1 378 €	1 378 €
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	2 128 794 €	1 079 373 €
Surfaces totales	10 268 m ²	10 268 m ²

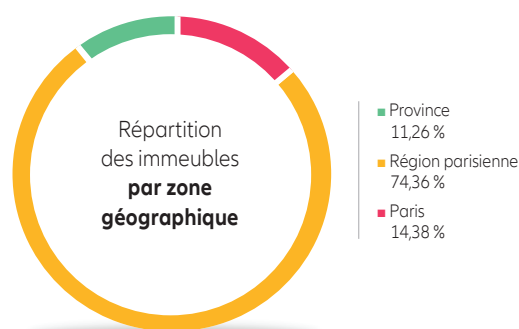
* SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.

Données du patrimoine au 30/06/2024

Nombre de lots détenus	181
Nombre de lots loués	168
Surface totale louée	9 518 m ²

Acomptes de l'année 2024 (Brut)

15,30 €

Répartition du patrimoine au 30/06/2024


Madame, Monsieur,

Face au durcissement des conditions de financement et la hausse des taux d'intérêt qui ont commencé depuis 2022, le marché du logement ancien continue son ralentissement.

A la fin février 2024, le nombre de logements anciens vendus en France (hors Mayotte) sur douze mois glissants s'établissait à 835 000, soit un retrait de - 23 % par rapport à la même période il y a un an. Selon la FNAIM, malgré une légère baisse des taux de crédits, la diminution du nombre de transactions devrait continuer au cours des prochains mois.

Le ralentissement de l'activité s'accompagne d'un recul des prix de ventes. En France métropolitaine, les prix de vente ont connu une baisse annuelle de - 3,9 % au 4^{ème} trimestre 2023. Les Notaires de France prévoient même une amplification de cette tendance au cours des prochains mois avec une évolution attendue autour de - 5,5 % sur 12 mois glissants à la fin mai 2024.

En province, alors que la diminution des prix s'est manifestée plus tardivement, celle-ci devrait s'établir à - 5 % à la fin mai 2024 selon les prévisions des Notaires de France. En Ile-de-France les prix des appartements anciens baisseraient de - 7,3 % entre juin 2023 et juin 2024 (- 7,6 % pour les maisons) tandis qu'à Paris, l'évolution annuelle serait de l'ordre de - 7,6 % en juin 2024.

Ce resserrement des prix et l'espoir d'une baisse des taux de crédits sont autant d'éléments qui permettent toutefois d'espérer une reprise prochaine du marché du logement ancien d'ici la fin d'année.

Enfin, s'agissant du marché résidentiel en bloc, près de 625 millions d'euros ont été investis au cours du 1^{er} trimestre 2024 selon JLL, soit - 63 % par rapport à la moyenne quinquennale.

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

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 96,22 %, à comparer à 96,23 % au 2^{ème} semestre 2023.

Au 30 juin 2024, sur les 181 appartements acquis, 13 sont vacants. Au cours du semestre, 5 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 8,40 € par part a été versé au titre du 1^{er} trimestre (soit 2,80 € par part et par mois), et un second acompte de 6,90 € par part sera versé au titre du 2^{ème} trimestre (soit 2,30 € par part et par mois), portant ainsi à 15,30 € la somme des acomptes versés en 2024.

Marché des parts (mouvements semestriels)

Marché secondaire

A la fin du semestre, 277 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (Frais inclus)
31/01/2024	2	1 000,00 €	1 110,00 €
29/02/2024	20	1 000,00 €	1 110,00 €
29/03/2024	-	-	-
30/04/2024	18	840,00 €	932,40 €
31/05/2024	-	-	-
30/06/2024	-	-	-
1er semestre 2024	40		

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

Distribution par part

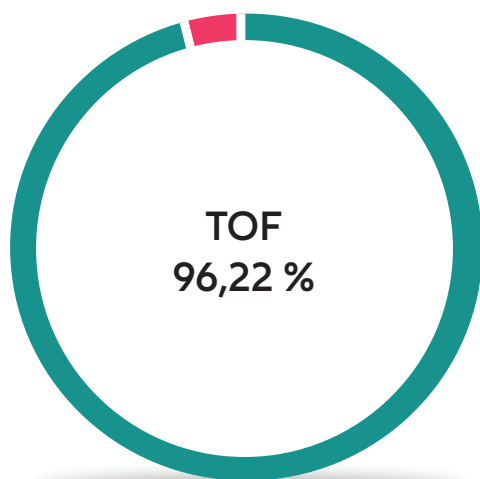
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2024	8,40 €	8,35 €	01/05/2024
2 ^{ème} acompte 2024	6,90 €	6,85 €	01/08/2024
Total des acomptes 2024	15,30 €	15,20 €	
Rappel total des acomptes 2023	35,10 €	33,42 €	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

* 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 %.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 96,22 %

● Locaux vacants : 3,78 %



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

Évolution du patrimoine

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 1 079 312,56 € (semestre précédent : 1 066 013,78 €).

Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Perreux-sur-Marne	27 rue de la Gaité	7	477 m ²	-	-	1	64 m ²
Guyancourt	10/16 rue Jacques Prévert Boulevard du Château	12	699 m ²	-	-	2	116 m ²
Chaville	1 ter rue Anatole France	10	532 m ²	-	-	-	-
Rosny-sous-Bois	35 bis / 37 Rue du Président Kennedy	17	969 m ²	-	-	2	110 m ²
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefauchaux	14	834 m ²	2	119 m ²	2	120 m ²
Lyon	22 rue des Alouettes	6	358 m ²	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	8 rue Vallou de Villeneuve	23	1 170 m ²	1	66 m ²	1	42 m ²
Paris	35 rue Brillat Savarin	8	437 m ²	-	-	-	-
Bordeaux	16 rue Margaux	18	919 m ²	-	-	2	111 m ²
Neuilly-Plaisance	76 avenue du Maréchal Foch	18	953 m ²	-	-	2	119 m ²
Paris	36 quai de la Marne	4	233 m ²	-	-	-	-
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359 m ²	-	-	-	-
Saint-Cloud	10 rue Alexandre Coutureau	5	249 m ²	-	-	-	-
Puteaux	9/11/13 rue des Fusiliés	5	304 m ²	1	82 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	1	48 m ²	-	-
Paris	44 rue Navier	3	185 m ²	-	-	-	-
TOTAL		181	10 268 m²	5	315 m²	13	750 m²

Total sur le semestre

315 m²

5 relocations

783 m²

14 résiliations

168

Nombre de locataires