

Echéance statutaire de la SCPI en années



**BULLETIN TRIMESTRIEL**

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017**

Valable jusqu'au 31/03/2018

### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2016	Au 31/12 2017
Nombre d'associés	1 054	1061
Nombre de parts	38 060	38 060
Dernier prix acquéreur	-	900,00 €
(TOF) du trimestre	98,01%	99,06%
(TOF) depuis le 01/01	95,71%	98,96%
Valeur de réalisation	1 316,90 €	1.355,86 €
Valeur ISF	1 316,90 €	-
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1.841.702 €	2.019.520 €
Surface totale	10 268	10 268

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	181
Nombres de lots loués	181
Surface totale du patrimoine	10 268 m <sup>2</sup>

TDVM 2017	Acompte du 4 <sup>ème</sup> trimestre
2,40%	9,00 €/part

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

Madame, Monsieur,

Pour cette nouvelle année nous vous présentons un bulletin trimestriel que nous avons conçu pour vous afin qu'il soit plus simple et plus facile à lire : vous découvrirez également le nouveau logo d'Immovalor Gestion.

L'ensemble des professionnels s'accorde à dire que l'année 2017 qui vient de s'achever est une année historique pour le marché résidentiel ancien qui frôle le million de ventes sur l'exercice dans un contexte où les prix ont augmenté de 5,8 % en Ile de France et 4,1 % en Province, ce qui permet d'atteindre un prix moyen de 3.500 €/m<sup>2</sup> ; ce chiffre est à considérer avec prudence car les écarts entre les grandes métropoles sont significatifs ; Paris reste un marché où les prix sont élevés puisqu'en fin d'année, le prix au m<sup>2</sup> dépassait les 9.000 €. Ensuite, certaines métropoles « TGV » ont connu un dynamisme important, comme Bordeaux avec une hausse de 12 % pour un prix au m<sup>2</sup> de 3.590 € qui place la métropole Bordelaise devant Lyon, Lille et Nantes.

S'agissant des taux d'intérêt, les meilleures histoires ayant une fin, un arrêt de la tendance baissière constatée ces dernières années est probable.

Pour autant, le niveau des taux actuels devrait permettre en 2018 la poursuite d'une forte activité mais l'on peut penser que la hausse des prix sera plus modérée. Enfin, l'impact des nouvelles mesures fiscales et de la création de l'Impôt sur la Fortune Immobilière ne peut pas encore être mesuré.

#### Commentaire de gestion :

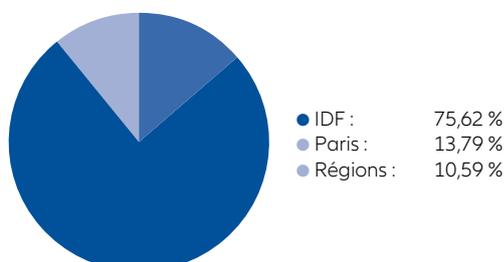
Le taux d'occupation se maintient à haut niveau (99,06 %) et aucun lot n'est vacant au 31 décembre 2017. La masse des loyers trimestrielle a atteint son rythme de croisière au-dessus de 500K€. Les quelques relocations enregistrent une légère baisse du niveau des loyers (- 0,61 %). Le résultat permet une mise en distribution de 9€ / part.

#### Actualité de la SCPI :

Le mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui conformément à l'article 19 des statuts, sont propriétaires d'au moins 30 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2018 à Immovalor Gestion accompagné d'un curriculum vitae.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2017

En % de la valeur vénale des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements trimestriels)

### Marché secondaire

Au 31/12/2017, 22 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/10/17	0	-	-
30/11/17	0	-	-
29/12/17	0	-	-
<b>4ème trimestre 2017</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

La SCPI n'a pas versé de produits financiers, et en conséquence elle n'a pas supporté de prélèvements sociaux libératoires. Le dividende est constitué de revenus fonciers.

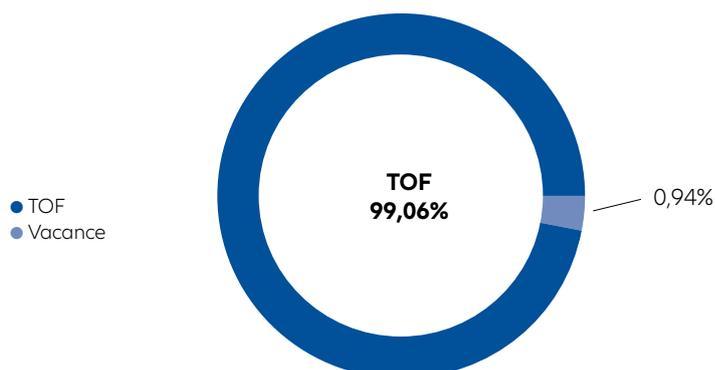
L'acompte trimestriel correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 <sup>er</sup> acompte	9,00 €	11/05/17
2 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	12/08/17
3 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	10/11/17
4 <sup>ème</sup> acompte	9,00 €	12/02/18
<b>Total acomptes 2017</b>	<b>36,00 €</b>	
Rappel total des acomptes 2016	36,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

 Votre situation personnelle est accessible depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

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



## SCPI FISCALE SCELLIER BBC

### L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU TRIMESTRE : 506.343,52 € (AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 505.539,84 €)

#### 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	-	0	-	0
Guyancourt	Boulevard du Château	12	699	1	48	-	0
Chaville	1 Ter Rue Anatole France	10	532	1	51	-	0
Rosny-Sous-Bois	35 bis/37, Rue du Pdt Kennedy	17	969	-	0	-	0
Boulogne-Billancourt	Avenue Pierre Lefaucheur	14	834	-	119	-	0
Lyon	22, Rue des Alouettes	6	358	2	43	-	0
Boissy Saint-Léger	8, Rue Vallou de Villeneuve	23	1170	1	0	-	0
Paris	35, Rue Brillat Savarin	8	437	-	0	-	0
Bordeaux	16, Rue Margaux	18	919	-	0	-	0
Neuilly-Plaisance	76, Avenue du Maréchal Foch	18	953	-	0	-	0
Paris	36, Quai de la Marne (Bât A)	4	233	-	0	-	0
Montmorency	Esplanade de l'Europe	6	359	-	0	-	0
Saint-Cloud	10, Rue Alexandre Coutureau	5	249	-	0	-	0
Puteaux	9/11/13, Rue de Fusilles	5	304	-	0	-	0
Le Perreux-sur-Marne	2/4, Avenue du Maréchal Joffre	4	289	-	0	-	0
Emerainville	2, Rue Willy Brandt	21	1301	1	78	-	0
Paris	44, Rue Navier	3	185	-	0	-	0
<b>Total</b>		<b>181</b>	<b>10 268</b>	<b>6</b>	<b>339</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

#### TOTAL SUR LE TRIMESTRE



6 relocations  
**340 m<sup>2</sup>**



40 libérations  
**220 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**181**

## 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.

### 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 : Ascencéo 360

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés