immovalor GESTION

Allianz DomiDurable

SCPI FISCALE SCELLIER BBC

SCPI À CAPITAL FIXE

VISA AMF 11-31 du 26-08-11

Echéance statutaire de la SCPI en années

2010 — 2018 — 2023

BULLETIN SEMESTRIEL

1ER SEMESTRE 2022

Valable jusqu'au 31/12/2022

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2021	Au 30/06 2022
Nombre d'associés	1 986	1 997
Nombre de parts	67 228	67 228
Dernier prix acquéreur	1 054,50 €	1 110,00 €
(TOF) du semestre*	95,96%	96,65%
(TOF) depuis le 01/01	96,89%	96,65%
Valeur de réalisation	1 404,23 €	1 404,23 €
Valeur IFI	1 398,82 €	1 398,82 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	3 486 379 €	1 749 333 €
Surface totale	17 426	17 426

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	291
Nombre de lots loués	280
Surface totale louée	16 748 m²

Acompte Total du 1er semestre 2022
16,80 €/part

Date de création :	27/12/2010
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	26/12/2023

Madame, Monsieur,

Après une année record en 2021, le marché immobilier résidentiel conserve une bonne dynamique avec 1 175 000 transactions sur les douze derniers mois à fin mars 2022. Alors qu'un point haut avait été atteint en août 2021 (1 212 000 transactions), l'érosion du nombre de ventes semble toutefois se poursuivre lentement mais sûrement depuis quelques mois. Selon la FNAIM, les compromis et promesses de ventes sont en baisse depuis mars, laissant entrevoir un été moins dynamique.

Après deux années de crise sanitaire, la guerre en Ukraine et le nouveau contexte économique qui en découle, vient apporter son nouveau lot d'incertitudes. Selon l'INSEE, la hausse des prix à la consommation était de l'ordre de +5,8% en juin 2022 sur un an. Une inflation qui pourrait impacter la demande et diminuer les volumes de transactions. L'augmentation des taux d'intérêt sur les crédits immobilier reste à ce jour mesurée par rapport à celle des taux directeurs, le taux d'intérêt effectif moyen pratiqué pour des crédits immobiliers à taux fixe d'une durée supérieure ou égale à 20 ans étant aux alentours de 1,94%. Toutefois, la remontée des taux devrait se poursuivre au cours des prochains mois et venir dégrader la capacité d'emprunt des particuliers.

Si tout laisse à penser que les volumes de ventes devraient diminuer en 2022 après les résultats exceptionnels de 2021, la pierre conserve son statut de valeur refuge et reste toujours très attractive pour les Français. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt demeure mesurée notamment lorsqu'on la compare à l'inflation, ce qui en fait un placement intéressant et relativement stable comparativement aux placements financiers.

Concernant les prix de ventes, la dynamique haussière observée en 2021 se confirme au premier semestre 2022. Selon la FNAIM, le prix moyen en France est de 3 020 €/m² au début du mois de juin soit une hausse de +7,7% en un an, supérieure à l'inflation sur la même période.

Autre constat : le rééquilibrage territorial observé depuis la crise sanitaire se poursuit. Facilité par le recours de plus en plus fréquent au télétravail, l'engouement pour les zones moins urbanisées accessibles à des prix moins élevés semble se confirmer. Ainsi, les plus fortes hausses de prix s'observent les communes rurales (+9,3%) et dans les villes moyennes (+8%). A l'inverse, le prix moyen parisien diminue de -2% en un an.

S'agissant des investisseurs institutionnels, l'engouement pour l'immobilier résidentiel continue. Au 1er trimestre 2022, près de 3,1 milliards d'euros ont été investis dans des opérations en bloc, soit la 2ème meilleure performance de l'histoire. Les taux de rendement demeurent à un niveau bas mais, compte tenu de la brusque augmentation des taux directeurs, ils pourraient connaitre une décompression dans les mois à venir.

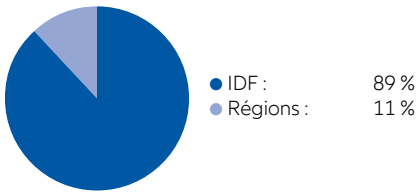
Sources : INSEE, Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du semestre est de 96.65 %, à comparer à 97.82 % en 2021. Au 30 juin 2022, sur les 291 appartements acquis, 11 sont vacants. Au cours du semestre, 35 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 2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2022

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, 98 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2022	52	950,00 €	1 054,50 €
28/02/2022	67	937,00 €	1 040,07 €
31/03/2022	191	950,00 €	1 054,50 €
30/04/2022	25	1 010,00 €	1 121,10 €
31/05/2022	15	1 001,00 €	1 111,11 €
30/06/2022	4	1 000,00 €	1 110,00 €
1er semestre 2022	**354**	**-**	**-**

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

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

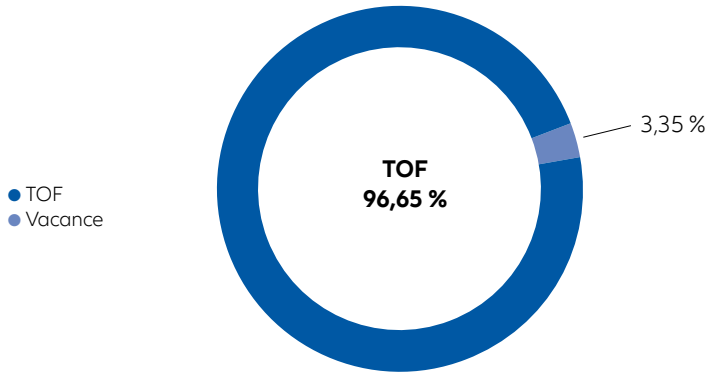
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélévements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1er acompte	8,40 €	09/05/2022
2eme acompte	8,40 €	08/08/2022
Total acompte 2022	**16,80 €**	
Rappel total des acomptes 2021	**36,90 €**	

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 : 1 749 333 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Issy-les-Moulineaux	39-41 promenade du verger	22	1 341 m²	3	205 m²	-	-
Issy-les-Moulineaux	7/9/11 rue du passeur	30	1 818 m²	4	259 m²	2	136 m²
Montpellier	950 avenue Nina Simone	6	441 m²	-	-	-	0 m²
Montpellier	66 allée du tiers état	6	305 m²	1	66 m²	1	43 m²
Montmorency	5 rue Jean Monnet	18	891 m²	3	111 m²	1	48 m²
Marseille	5 rue Victoria Marino	20	1 308 m²	1	68 m²	-	-
Le Perreux-sur-Marne	27 rue de Gaite	20	1 162 m²	2	99 m²	-	-
Sèvres	10 Bis rue du Docteur Ledhermann	10	673 m²	2	115 m²	-	-
Chaville	23 Place du marché	30	1 709 m²	4	190 m²	1	63 m²
Wasquehal	2,4,6 et 8 rue Paul Roos	16	1 015 m²	3	169 m²	2	130 m²
Antony	4 rue d'Olomouc	36	2 262 m²	3	178 m²	1	87 m²
La Garenne-Colombes	32/34/36 avenue de Verdun	9	584 m²	-	-	-	-
Arcueil	11/13 avenue Jeanne D'Arc	29	1 716 m²	3	150 m²	1	57 m²
Guyancourt	7 rue Jacques Prévert	12	703 m²	1	44 m²	1	66 m²
Franconville - La Garenne	23 bis avenue du marais	19	1 052 m²	4	214 m²	1	47 m²
Vaires-sur-Marne	14 rue Julles Ferry	8	445 m²	1	45 m²	-	-
	TOTAL	**291**	**17 426 m²**	**35**	**1 914 m²**	**11**	**678 m²**

TOTAL SUR LE SEMESTRE

35 relocations
1 914 m²

32 libérations
1 806 m²

Nombre total de locataires
280

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

Allianz DomiDurable

SCPI FISCALE SCELLIER BBC

ACTUALITÉ DE LA SCPI :
L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 17 juin 2022 sur deuxième convocation, l'ensemble des 10 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 96%.

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 année 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 septvicies 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 :
(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*

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 semestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés