



# Bulletin trimestriel d'information des SCPI

4<sup>ème</sup> trimestre 2013  
(valable jusqu'au 31 mars 2014)

**IMMOVALOR**  
GESTION  
Membre d' Allianz



# Éditorial

L'année 2013 a été marquée par une faible croissance économique et des taux d'intérêts bas. Ces caractéristiques ont eu des impacts contrastés sur l'immobilier sur lesquels nous revenons dans les pages qui suivent.

Par ailleurs, la mise en place de la directive AIFM a été annoncée et elle constitue pour notre activité un enjeu important pour 2014. L'autre enjeu consistant à maintenir un effort soutenu pour obtenir les meilleurs taux d'occupation du patrimoine de toutes vos SCPI en dépit d'une conjoncture qui n'apparaît guère plus favorable dans les mois à venir.

Néanmoins, avec une collecte brute supérieure à 135 millions d'euros, votre SCPI Allianz Pierre a su confirmer le réel succès de la réouverture de son capital.

Cette collecte va permettre à la SCPI de maintenir une politique active d'investissements tout en continuant à adapter son patrimoine, en arbitrant les actifs moins adaptés aux conditions du marché.

Toute l'équipe d'Immovalor Gestion vous adresse ses meilleurs vœux pour l'année 2014.

Jean-Pierre QUATRHOMME  
Président Directeur Général d'Immovalor Gestion

## Sommaire

Le point sur la conjoncture : le marché immobilier d'entreprise	3
Allianz Pierre	4
Le point sur la conjoncture : le marché du logement	6
Domivalor	7
Domivalor 2	8
Domivalor 3	9
Domivalor 4	10
Allianz DomiDurable	12
Allianz DomiDurable 2	13
Allianz Pierre Actif 2	14
Glossaire	15

# Le point sur la conjoncture

## Le marché immobilier d'entreprise

Il est inutile d'épiloguer sur le sujet : l'année 2013 a été de nouveau frappée par un mauvais climat économique sur le plan français.

Pour autant le marché de l'investissement de bureaux est resté très dynamique et devrait atteindre en 2013 un volume de transactions équivalent à celui de 2012 soit environ 15 milliards d'euros grâce à des liquidités importantes.

Il est à noter que ce marché est majoritairement animé par des investisseurs français qui ont réalisé 60 % des transactions.

Dans ce cadre, les SCPI et les OPCI confirment leur rôle d'acteurs dynamiques avec 25 % du marché.

Paris et l'Île-de-France restent les principaux secteurs géographiques d'attractivité. Néanmoins, en dépit d'un rendement de l'ordre de 4,25 % pour les meilleurs

actifs parisiens, on peut constater que l'écart avec l'OAT 10 ans reste supérieur à 2 %. Dans ce contexte, votre SCPI Allianz Pierre a poursuivi tout au long de l'année une politique d'investissement en adéquation avec la collecte. Au total, les investissements réalisés se sont élevés à plus de 31 millions d'euros.

La situation sur le marché locatif de bureaux est, quant à elle, marquée par un fort ralentissement qui se caractérise par un repli de l'ordre de 25 % pour l'Île-de-France. L'une des caractéristiques actuelles de ce marché est la recherche par les bailleurs et les locataires d'une plus grande sécurité qui conduit à des renégociations de baux dans la perspective de pérenniser les occupations d'immeubles et de renégocier des baisses de loyers. Dans ce contexte, nous restons concentrés sur l'activité de relocation du patrimoine de votre SCPI Allianz Pierre qui a été très importante : l'année se soldant par plus de 55 relocations pour une surface totale de 25 000 m<sup>2</sup>.



Immeuble de bureaux – 2-2 bis, Villa Thoreton – Paris 15<sup>ème</sup>

# Allianz Pierre

## SCPI Classique Diversifiée

### Chiffres clés

#### Capital

Capital social effectif au 31/12/2013 : 370 464 255 €  
Nombre de parts au 31/12/2013 : 2 421 335  
Nombre d'associés au 31/12/2013 : 13 164

#### Revenus distribués

##### Acompte/part/mois

##### Avant prélèvements

Total 2012 : 15,39 €

1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,41 €\*

Total 2013 : 15,03 €

##### Après prélèvements

Total 2012 : 15,39 €

1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,20 €

4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,41 €\*

\*Acompte payé le 31/01/2014.



SCPI à capital variable  
Ouverte

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 12-06 délivré le 30/03/2012 par l'AMF.

Taux  
d'occupation  
financier du  
trimestre :  
**92,42%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2013 :  
**90,22 %**

#### Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2012

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Allianz Pierre	10,71 %	12,18 %	15,41 %	4,35 %
Moyenne des SCPI Classiques diversifiées (1)	6,19 %	11,32 %	10,85 %	4,66 %

(1) source : IEIF

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) au 31/12/2013 : 4,70 %.

### Situation locative

#### LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2013 :

11 271 millions d'euros

#### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

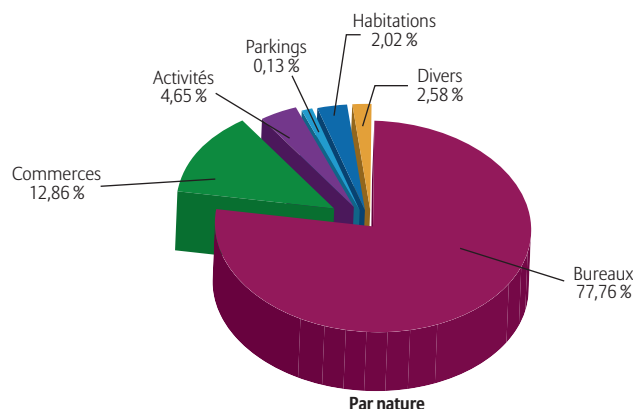
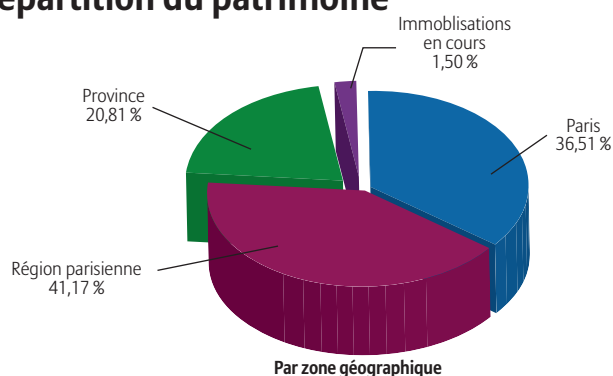
45, rue de Lourmel - Paris 15<sup>ème</sup> : 468 m<sup>2</sup> bureaux  
22, rue Auguste Vacquerie - Paris 16<sup>ème</sup> : 241 m<sup>2</sup> bureaux  
38, rue de Villiers - Levallois-Perret : 312 m<sup>2</sup> bureaux  
49, rue de Billancourt - Boulogne Billancourt : 275 m<sup>2</sup> bureaux  
110-112, bd. Jean Jaurès - Boulogne Billancourt : 275 m<sup>2</sup> bureaux  
Le Noyer Lambert - ZAC du Moulin - Massy : 396 m<sup>2</sup> commerce  
92, rue du Bac - Paris : 127 m<sup>2</sup> commerce  
40, rue des Mathurins - Paris 8<sup>ème</sup> : 109 m<sup>2</sup> bureaux  
140 - 146 av. Victor Hugo - Paris 16<sup>ème</sup> : 40 m<sup>2</sup> commerce  
64-66, rue Escudier - Boulogne Billancourt : 88 m<sup>2</sup> bureaux

#### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 31/12/2013 :

1, rue Vernier - Paris 17<sup>ème</sup> : 3 179 m<sup>2</sup> (c)  
4, av. du Maréchal Juin - Meudon : 3 729 m<sup>2</sup> (c)  
16, rue Anatole France - Levallois-Perret : 821 m<sup>2</sup> (c)  
32, rue d'Armaillé - Paris 17<sup>ème</sup> : 468 m<sup>2</sup> (c)  
6-8, av. de la Cristallerie - Sèvres : 951 m<sup>2</sup> (c)  
53, avenue Victor Hugo - Paris 16<sup>ème</sup> : 350 m<sup>2</sup>  
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie : 747 m<sup>2</sup> (c)  
153, rue de Rome - Paris 17<sup>ème</sup> : 378 m<sup>2</sup> (c)  
5, rue du Petit Robinson - Jouy en Josas : 1 007 m<sup>2</sup> (c)

(c) : immeubles en cours de commercialisation  
(r) : immeubles en cours de rénovation  
(v) : immeubles mis en vente

### Répartition du patrimoine



### Évolution du patrimoine

#### ACQUISITIONS :

Néant

#### ARBITRAGES :

- Cession de 16 parkings situés 11 bis, rue Magdebourg à Paris 16<sup>ème</sup> ce trimestre. Sur les 47 parkings mis en vente, 40 sont vendus pour un montant total de 1 950 000 € net vendeur au 31 décembre 2013.  
- Cession le 20/12/2013 du bâtiment à usage commercial situé rue Paul Cézanne à Wattrelos pour un montant de 500 000 €.

### Commentaire de gestion

Durant ce trimestre, l'activité de relocation a permis la signature de 13 nouveaux baux (superficie de 2.711 m<sup>2</sup>). Pour les plus grandes surfaces, les sujets de satisfaction concernent l'immeuble situé 45, rue de Lourmel à Paris 15<sup>ème</sup> loué à la société Sergic pour 470 m<sup>2</sup> assorti d'un bail 4/6/9 ans, l'hôtel particulier situé 22, rue Auguste Vacquerie à Paris 16<sup>ème</sup> loué après travaux à la société With Up pour 240 m<sup>2</sup> avec un bail 6/9 ans, les bureaux à Levallois-Perret situés 38, rue de Villiers loués à la société Croma pour 312 m<sup>2</sup> avec un bail 6/9 ans. Le taux d'occupation financier est en progression passant de 89,40 % à 92,42 % d'un trimestre à l'autre. Si l'on exclut les immeubles vacants pour travaux de rénovation, ce taux s'établit à 92,72 %.

#### Expertises immobilières au 31 décembre 2013

L'expert a conclu à une évaluation globale du patrimoine immobilier hors droits de 644,99 millions d'euros au 31 déc. 2013, soit une progression de 0,51 % par rapport au 31 déc. de 2013 à périmètre comparable.

## Évolution du capital social

Le capital maximum est fixé à 500.000.000 euros, soit 3 267 973 parts à la valeur nominale de 153 €.

Au 31 décembre 2013, compte tenu des retraits et des souscriptions intervenus au cours du trimestre, le capital social effectif s'élève à :

Capital social	Nombre de parts	Nombre d'associés
370 464 255,00 €	2 421 335	13 164

## Marché des parts

Depuis la réouverture du capital le 19 avril 2012, les associés peuvent intervenir soit en recourant au mécanisme des souscriptions/retraits, soit sur le marché secondaire de confrontation.

### Souscriptions - retraits

La collecte brute depuis le début de l'exercice 2013 est de 135 149 760,00€ (frais inclus). Les demandes de retraits ont été servies pour un montant total de 49 014 720€. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, la collecte nette du trimestre est de 120 418 parts.

La collecte brute du trimestre est de 141 395 parts.

Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	141 395
Retraits compensés	20 977
Souscriptions nettes	120 418

### Marché secondaire du trimestre

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
618	0	31/10/2013	0	- €	- €	618	0	0,03
618	3	29/11/2013	0	- €	- €	618	3	0,03
618	0	31/12/2013	0	- €	- €	618	0	0,03

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

Rappel :

#### Régime des souscriptions et des achats

Il est désormais possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Pierre. Les souscriptions se font à un prix fixé dans la Note d'information, de 320 euros par part (prix total payé par le souscripteur).

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

#### Régime des sorties

Il existe trois possibilités de sortie pour les détenteurs de parts :

- le **remboursement** des parts : par le biais d'une demande de retrait adressée à Immovalor Gestion, sur base d'un prix net de 288 euros. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique (une seule demande à la fois par asso-cié), et ne doit pas dépasser 0,166 % du capital (1 million d'euros environ).
- la **vente des parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion.
- la **vente des parts de gré à gré** sans intervention de la Société de gestion, directement entre les intéressés, à des conditions librement débattues entre eux. Une clause d'agrément s'applique alors aux acquéreurs non encore détenteurs de parts. Vous pouvez consulter le site Immovalor.fr ou vous adresser à votre conseiller habituel. La cession de gré à gré à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80€ HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Le mandat des 16 membres du Conseil de Surveillance d'ALLIANZ PIERRE arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2014 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

### Dividende 2013

L'acompte sur dividende versé au 4<sup>ème</sup> trimestre est de 1,41 € par part et par mois. Au total, malgré un contexte économique difficile, le dividende de l'exercice 2013 s'établit conformément aux prévisions à 15,03 € par part et par an. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI calculé au 31/12/2013 (dividende brut / prix acquéreur moyen de l'année 2013 s'élève à 4,70 %.



# Le point sur la conjoncture

## Le marché du logement

La situation du marché résidentiel est demeurée très contrastée en 2013 et soumise à des forces contraires.

D'une part, la situation économique de ralentissement, un paysage fiscal peu attractif et des prix demeurés élevés constituent des facteurs favorisant la baisse de la demande ; en revanche, l'offre de logements disponibles et les taux d'intérêts bas ont soutenu le marché évitant aux prix des logements anciens une baisse marquée.

Dans cet environnement, il est à noter que les ventes des logements neufs ont continué à reculer durant l'année 2013 avec un délai d'écoulement qui s'allonge et un repli marqué des ventes aux investisseurs. Le dispositif Duflot n'a pas réussi en particulier à générer des volumes d'investissement comparable à ceux constatés sur le Scellier 2011 ou 2012.

Contrairement à la plupart des pays européens, la France affirme sa différence en échappant jusqu'à présent à une correction marquée des prix.

Au total, les experts s'accordent sur un scénario de baisse des prix en 2014 du type « atterrissage en douceur » mais qui sera lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Tout au long de l'année 2013, nous avons poursuivi la politique de commercialisation des immeubles livrés des SCPI Domivalor 4 et Allianz DomiDurable dans de bonnes conditions, bien que le marché locatif soit soumis à des pressions à la baisse dans certaines villes.

Par ailleurs, nous avons investi, pour le compte des deux SCPI Scellier, dans 12 programmes immobiliers dont 7 programmes pour Allianz DomiDurable 2 dont le patrimoine n'est pas encore totalement constitué. Ils sont principalement situés en région parisienne où la profondeur de marché reste la plus importante.



Immeuble de logements – Green Village à Montpellier

# Domivalor

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 16 196 250 €  
 Nombre de parts : 12 957  
 Nombre d'associés : 355  
 Échéance statutaire : 27/01/2017

### Revenus distribués

Acompte/part/mois  
 Avant prélèvements

Total 2012 : 40,05 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,85 €\*  
 Total 2013 : 40,05 €

### Après prélèvements

Total 2012 : 40,05 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,85 €\*

\*Acompte payé le 14/02/2014



SCPI à capital fixe  
 Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
 Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
 La note d'information de la SCPI a reçu  
 le visa n° 04-09 délivré le 23/02/2004 par l'AMF.

Taux  
 d'occupation  
 financier  
 du trimestre :  
**98,96%**

Taux  
 d'occupation  
 financier  
 depuis le  
 01/01/2013 :  
**98,75 %**

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 :  
 204 791 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

34, av. Manet - Montigny-le-Bretonneux : 64,40 m<sup>2</sup>  
 308, av. de Fès - Montpellier : 63,60 m<sup>2</sup>  
 14, rue Robespierre - Toulon : 67,44 m<sup>2</sup>  
 130, rue de Cambrai - Arras : 152,10 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/12/2013 :

308, av. de Fès - Montpellier : 64,00 m<sup>2</sup>  
 130, rue de Cambrai - Arras : 42,20 m<sup>2</sup>

## 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 amortissements pratiqués ; 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
104	61	31/10/2013	25	1 004,01 €	1 114,25 €	79	36	0,61
104	2	29/11/2013	0	-€	-€	104	2	0,80
104	2	31/12/2013	0	-€	-€	104	2	0,80

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les par-ties 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 80 € HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013..

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 est de 98,96 % contre 99,52 % au précédent trimestre. Le taux d'occupation moyen de l'année 2013 est de 98,75 %, en progression rapport à 2012 (97,91 %). Durant le trimestre, 5 appartements sur 76 pour un total de 347,54 m<sup>2</sup> ont changé de locataires. 2 appartements (106,20 m<sup>2</sup>) restent vacants fin décembre 2013. Les efforts consentis sur les loyers au cours du second semestre de l'année ont permis de relouer les appartements malgré une concurrence importante. Le taux de rotation est limité à 20 % sur l'année entière.

# Domivalor 2

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 19 580 000 €  
 Nombre de parts : 15 664  
 Nombre d'associés : 377  
 Échéance statutaire : 08/03/2018

### Revenus distribués

Acompte/part/mois  
 Avant prélèvements

Total 2012 : 37,50 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,20 €\*  
 Total 2013 : 36,60 €

### Après prélèvements

Total 2012 : 37,50 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,20 €\*

\*Acompte payé le 14/02/2014



SCPI à capital fixe  
 Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
 Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
 La note d'information de la SCPI a reçu  
 le visa n° 05-23 délivré le 10/06/2005 par l'AMF.

Taux  
 d'occupation  
 financier  
 du trimestre :  
**94,87%**

Taux  
 d'occupation  
 financier  
 depuis le  
 01/01/2013 :  
**94,41 %**

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 :  
 228 109 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Route du Rhin / rue de l'Industrie - Illkirch : 224 m²  
 26, rue Frédéric Caillaud - Nantes : 67,19 m²  
 237, rue Saint Sébastien - Lille : 78,98 m²  
 13, rue de Diane - Argenteuil : 107,40 m²  
 11, rue Aristide Briand - Issy-les-Moulineaux : 145,86 m²  
 13, rue de Diane - Argenteuil : 66,40 m²  
 Rue Saint-Luc - Lille : 45,80 m²

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/12/2013 :

237, rue Saint Sébastien - Lille : 143,50 m²  
 11, rue Aristide Briand - Issy-les-Moulineaux : 60,69 m²

## 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 amortissements pratiqués ; 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
42	22	31/10/2013	0	- €	- €	42	22	0,27
42	61	29/11/2013	21	1 001,00 €	1 110,91 €	21	40	0,13
21	22	31/12/2013	0	- €	- €	21	22	0,

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Le mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance de Domivalor 2 arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2014 à Immovalor Gestion accompagné d'un bref curriculum vitae.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a diminué de 3,49 points au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 par comparaison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 (91,38%) mais reste en baisse de 2,5 points par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (97,37%). La progression du taux d'occupation est due aux relocations rendues possibles par les baisses de loyers consenties. Un allongement des délais de relocation est observé notamment à Lille et Issy les Moulineaux. La SCPI a facturé 228 425 € de loyers contre 219 255 € au troisième trimestre.

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, 11 appartements sur 87 pour un total de 736 m² ont changés de locataires et 3 appartements pour 204 m² sont restés vacants. Le taux de rotation sur l'exercice est de 33 %.



# Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 41 973 750 €  
 Nombre de parts : 33 579  
 Nombre d'associés : 797  
 Échéance statutaire : 24/08/2019

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2012 : 39,00 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,50 €\*  
 Total 2013 : 39,00 €

#### Après prélèvements

Total 2012 : 39,00 €  
 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 3,00 €  
 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,25 €  
 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 3,50 €\*



SCPI à capital fixe  
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
 Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
 La note d'information de la SCPI a reçu  
 le visa n° 08-14 délivré le 21/08/2008 par l'AMF.

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**96,54%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2013 :  
**97,37 %**

\*Acompte payé le 14/02/2014

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 :  
487 655 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

45, bd. de Suisse - Toulouse : 224 m<sup>2</sup>  
 2, impasse du Filoir - Melun : 67,19 m<sup>2</sup>  
 Route de la Wantzenau - Strasbourg : 78,98 m<sup>2</sup>  
 Boulevard Vincent Gache - Nantes : 107,40 m<sup>2</sup>  
 156, av. du 8 mai - Le Perreux : 145,86 m<sup>2</sup>  
 1/3/5 rue Malga Gora - Saint Pierre d'Irube : 66,40 m<sup>2</sup>  
 1, rue Moll - Strasbourg : 45,80 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/12/2013 :

45, bd. de Suisse - Toulouse : 44,10 m<sup>2</sup>  
 2, impasse du Filoir - Melun : 54,50 m<sup>2</sup>  
 Route de la Wantzenau - Strasbourg : 152 m<sup>2</sup>  
 Boulevard Vincent Gache - Nantes : 37,17 m<sup>2</sup>  
 Rue Saint-Luc - Lille : 146,78 m<sup>2</sup>  
 1, rue Moll - Strasbourg : 103,76 m<sup>2</sup>

## 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 amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura norma-lement 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
291	12	31/10/2013	3	852,00 €	945,55 €	288	9	0,86
288	200	29/11/2013	94	854,00 €	947,77 €	194	106	0,58
199	58	31/12/2013	21	900,00 €	998,22 €	178	37	0,53

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du trimestre de 96,54 % est en légère baisse comparé au taux du troisième trimestre (96,85%) et par rapport à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 (97,31 %) ; ce taux s'explique par l'allongement des délais de relocations, et malgré la baisse des loyers consentie face à une offre importante de logements neufs à Toulouse, Strasbourg ou Lille. Le taux de rotation annuel de 2013 est de 30 %. Ce trimestre, 11 appartements (736 m<sup>2</sup>) ont changé de locataire, dont 3 appartements à Toulouse et 2 appartements à Saint Nantes et au Perreux. 9 logements, totalisant 538 m<sup>2</sup>, sont vacants au 31 décembre 2013. À Saint Pierre d'Irube, le chantier proche de notre immeuble ajoute aux difficultés de location et conduit à devoir consentir des baisses plus sensibles pour limiter le taux de rotation.

# Domivalor 4

## SCPI Scellier

### Chiffres clés

#### Capital

Capital social : 205 282 500 €  
Nombre de parts : 164 226  
Nombre d'associés : 4 733  
Échéance statutaire : 28/05/2022

#### Revenus distribués

##### Acompte/part/mois

##### Avant prélèvements

Total 2012 : 11,34 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 1,05 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,40 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,60 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 2,20 €\*  
Total 2013 : 18,75 €

##### Après prélèvements

Total 2012 : 9,90 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 1,01 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,37 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,59 €\*  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 2,20 €\*  
\*Acompte payé le 14/02/2014



SCPI à capital fixe  
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 10-23 délivré le 24/08/2010 par l'AMF.

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**91,19%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
**01/01/2013 :**

(non significatif en  
période de livraison  
et première mise  
en location des  
immeubles)

La SCPI Domivalor 4 a collecté 245 millions d'euros entre juin 2009 et décembre 2012.

936 logements et 1 157 parkings ont ainsi été acquis en état de futur achèvement (VEFA) avec des dates de livraison s'échelonnant entre mars 2011 et le premier trimestre 2014. À la date du 30 décembre 2012, 386 logements avaient été livrés et 263 étaient loués.

En 2013, ce sont 424 nouveaux appartements qui ont été livrés, 126 le seront encore en 2014. Conformément à ce qui avait été indiqué dans la note d'information remise aux clients lors de leur souscription, dans la première phase de la vie de la SCPI (acquisition en VEFA avant livraison des immeubles puis mise en location), la rentabilité de l'investissement était au début majoritairement constituée de revenus financiers provenant de la trésorerie placée et procurant un rendement médiocre compte tenu du niveau des taux d'intérêts.

La part de revenus fonciers (dont la rentabilité est supérieure à celle des revenus financiers) a progressé au fur et à mesure des livraisons et des mises en location des logements. Au 31/12/2013, 28 immeubles, soit 87,5 % de la surface du parc acheté par cette SCPI ont été livrés et commercialisés. La montée en puissance des revenus fonciers s'est poursuivie ; ceux-ci ont représenté l'essentiel des revenus. Ils progresseront significativement en 2014, première année d'occupation quasi complète du patrimoine.

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 :

1 611 940 €

### PREMIÈRES LOCATIONS :

voir tableau des immeubles livrés.

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

1/3, rue d'Hozier - Marseille : 257,29 m<sup>2</sup>  
Allée Edgard Brandt / Av. Voltaire - Châtillon : 88,60 m<sup>2</sup>  
6, allée Berlin Spandau - Asnières : 65,55 m<sup>2</sup>  
32/36, rue Hélène Boucher - Voisins-le-Bretonneux : 78,40 m<sup>2</sup>  
Rue Clémenceau - Loos Lez Lille : 182,75 m<sup>2</sup>  
Av. du Pont Juvenal - Montpellier : 148,50 m<sup>2</sup>  
Av. de Prissé - Bayonne : 323,47 m<sup>2</sup>  
Chemin Carrosse - Toulouse Montaudran : 63,60 m<sup>2</sup>  
175, bd de la Comtesse - Marseille : 281,24 m<sup>2</sup>  
38, rue Félix Faure - Colombes : 1 appartement

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/12/2013 :

(hors 1<sup>ère</sup> mise en location)  
2, impasse du Filoir - Melun : 64,29 m<sup>2</sup>  
23/25, rue R. Doisneau / Rue M. Bontemps - Boulogne-Billancourt : 65,60 m<sup>2</sup>  
Allée Edgard Brandt / Av. Voltaire - Châtillon : 45,30 m<sup>2</sup>  
28/34 av. de la Division Leclerc - Châtenay-Malabry : 63,01 m<sup>2</sup>  
Rue Clémenceau - Loos Lez Lille : 99,41 m<sup>2</sup>  
Av. du Pont Juvenal - Montpellier : 34,25 m<sup>2</sup>  
Av. de Prissé - Bayonne : 439,52 m<sup>2</sup>  
175, bd de la Comtesse - Marseille : 54,95 m<sup>2</sup>  
Le Clos Sainte-Quitterie - Bordeaux Bruges : 189,95 m<sup>2</sup>

## Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	État de réalisation de la première mise location au 31/12/2013
MELUN - 2, impasse du Filoir	2 appartements + 2 parkings	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Achevée
MARSEILLE - 1/3, rue d'Hozier	14 appartements + 18 parkings	Mars 2011	Achevée
BOULOGNE BILLANCOURT 23/25, rue R. Doisneau / Rue M. Bontemps	19 appartements + 27 parkings	21 décembre 2011	Achevée
CHÂTILLON - Allée Edgard Brandt / Avenue Voltaire	29 appartements + 41 parkings	1 <sup>er</sup> décembre 2011	Achevée
LOOS LEZ LILLE - « le Clos Médicis », Rue Clémenceau	24 appartements + 42 parkings	22 décembre 2011	Achevée
ASNIÈRES - 6, allée Berlin Spandau	17 appartements + 17 parkings	28 février 2012	Achevée
VOISINS-LE-BRETONNEUX - 32/36, rue Hélène Boucher	26 appartements + 26 parkings	12 avril 2012	Achevée
CHÂTENAY MALABRY - 28/34, avenue de la Division Leclerc	18 appartements + 21 parkings	28 juin 2012	Achevée
MONTPELLIER - Avenue du Pont Juvenal	44 appartements + 46 parkings	8 août 2012	Achevée
BORDEAUX BRUGES - «le Clos Sainte-Quitterie»	30 appartements + 53 parkings	30 août 2012	Achevée
BAYONNE - Avenue de Prissé	40 appartements + 66 parkings	28 août 2012	Achevée
TOULOUSE MONTAUDRAN - Chemin Carrosse	22 appartements + 22 parkings	25 octobre 2012	Achevée
VILLE LA GRAND - 41, rue des Tournelles	25 appartements + 25 parkings	19 octobre 2012	Achevée



MARSEILLE - 175, boulevard de la Comtesse	37 appartements + 56 parkings	30 novembre 2012	15 février 2014
MASSY - Rue Marco Polo	39 appartements + 40 parkings	11 décembre 2012	15 février 2014
STRASBOURG - 166, rue de la Renaissance	23 appartements + 27 parkings	9 avril 2013	21 appartements loués et 1 réservé
NANTES - Rue de Plaisance	38 appartements + 47 parkings	26 avril 2013	Achevée
ANTIBES - Angle de la 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> Avenue	50 appartements + 97 parkings	16 avril 2013	47 appartements loués et 1 réservé
MONTPELLIER - Avenue des Près d'Arènes	10 villas + 15 parkings 15 appartements + 20 parkings	6 mai 2013 19 septembre 2013	10 villas et 10 appartements loués et 1 réservé
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	29 appartements + 30 parkings	30 mai 2013	24 appartements loués et 2 réservés
DECINES - 55, rue Paul Bert	26 appartements + 25 parkings	14 juin 2013	Achevée
TOULOUSE - 116, avenue de Lombez	47 appartements + 46 parkings	1 <sup>er</sup> juillet 2013	Achevée
COLOMBES - 38, rue Félix Faure	38 appartements + 17 parkings	25 juillet 2013	37 appartements loués
JOINVILLE-LE-PONT - 31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	28 appartements + 32 parkings	6 septembre 2013	21 appartements loués et 1 réservé
VILLE LA GRAND - 16-18, rue des Voiron	22 appartements + 34 parkings	16 septembre 2013	Achevée
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	16 appartements + 16 parkings	20 septembre 2012	9 appartements loués
VÉLIZY-VILLCOUBLAY - 37, avenue Louis Breguet (*)	62 appartements + 94 parkings	5 décembre 2013	11 appartements loués
LYON 8 <sup>ème</sup> - 145 et 149 rue Marius Berliet (*)	20 appartements + 21 parkings	10 décembre 2013	Aucun appartement loué

(\*) immeubles réceptionnés au cours du trimestre.

#### Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison prévues
LILLE HELLEMES - 73, rue Roger Salengro	61 appartements + 61 parkings	9,5	livraison retardée
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	17 appartements + 21 parkings	3,67	15 février 2014
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	18 appartements + 24 parkings	4,44	4 <sup>ème</sup> trimestre 2013
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,04	1 <sup>er</sup> trimestre 2014

## 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 amortissements pratiqués ; 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
205	0	31/10/2013	0	- €	- €	205	0	0,12
205	0	29/11/2013	0	- €	- €	205	0	0,12
205	0	31/12/2013	0	- €	- €	205	0	0,12

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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

## L'actualité de la SCPI

La livraison de 3 immeubles est prévue au cours du premier trimestre de l'année 2014. La livraison d'un quatrième, le programme de Lille - Hellemmes, est différée compte tenu d'un retard constaté dans l'achèvement des travaux. Une procédure est actuellement en cours pour actionner la garantie financière d'achèvement auprès de la Banque du promoteur. Par ailleurs, une expertise judiciaire opposant l'entreprise générale et le promoteur est en cours.

## Commentaire de gestion

La SCPI a poursuivi la commercialisation des immeubles livrés : 2 nouveaux immeubles, Vélizy Villacoublay et Lyon, ont été réceptionnés au cours du trimestre et 82 appartements livrés. Sur les 810 appartements déjà réceptionnés, 710 sont désormais loués et 118 sont vacants dont 100 sont en attente d'une première mise en location.

Au total, au cours de l'exercice 2013, 424 appartements ont été réceptionnés et 324 ont fait l'objet d'une première location. Les délais de première location se rallongent en raison d'une offre importante de logements neufs et malgré les efforts commerciaux déployés. La masse des loyers devrait progresser de 4,5 M € à près de 8 M € en 2014.

# Allianz DomiDurable

## SCPI Scellier BBC

### Chiffres clés

#### Capital

Capital social : 84 035 000 €  
Nombre de parts : 67 228  
Nombre d'associés : 1 932  
Échéance statutaire : 26/12/2023

#### Revenus distribués

##### Acompte/part/mois

##### Avant prélèvements

Total 2012 : 12,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 0,50 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 0,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 0,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,00 €\*

Total 2013 : 4,50 €

##### Après prélèvements

Total 2012 : 7,32 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : 0,30 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 0,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 0,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 0,60 €\*

\*Acompte payé le 14/02/2014



SCPI à capital fixe  
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 11-31 délivré le 26/08/2012 par l'AMF.

## Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Etat de réalisation de la première mise location au 31/12/2013
MONTPELLIER - Rue Nina Simone	6 appartements + 6 parkings	28 juillet 2013	Achevée
WASQUEHAL - 2 à 8, rue Paul Roos	16 appartements + 21 parkings	21 octobre 2013	5 appartements loués
LA GARENNE COLOMBES 32-34, av. de Verdun 1916	9 appartements + 19 parkings	20 novembre 2013	2 appartements loués et 3 réservés
ISSY LES MOULINEAUX Rue du Chemin Vert	22 appartements + 22 parkings	8,16	1 appartement loué et 2 réservés

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison prévues
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	6 appartements + 7 parkings	1,24	15 janvier 2014
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	20 appartements + 26 parkings	4,77	15 février 2014
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,09	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
MONTMORENCY - Esplanade de l'Europe	18 appartements + 27 parkings	4,47	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	20 appartements + 22 parkings	6,21	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
FRANCONVILLE - 25, avenue du Marais	19 appartements + 19 parkings	4,19	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
VAIRES SUR MARNE - 16/16, rue Jules Ferry	8 appartements + 12 parkings	1,63	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
SÈVRES - Grande Rue et rue du Docteur Ledhermann	10 appartements + 14 parkings	4,24	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
CHAVILLE - Avenue Salengro - Avenue Stalingrad	30 appartements + 36 parkings	10,46	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
ANTONY - 1-3, avenue du Docteur Ténine	36 appartements + 54 parkings	11,27	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
GUYANCOURT - Boulevard du Château	12 appartements + 20 parkings	2,95	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
ARCUEIL - 50, avenue de la Place	29 appartements + 19 parkings	8,76	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014

## 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 amortissements pratiqués ; 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
87	0	31/10/2013	0	- €	- €	87	0	0,13
87	0	29/11/2013	0	- €	- €	87	0	0,13
87	0	31/12/2013	0	- €	- €	87	0	0,13

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Le mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance de Allianz DomiDurable arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2014 à Immovalor Gestion accompagné d'un bref curriculum vitae.

## Commentaire de gestion

3 immeubles ont été livrés au cours du trimestre et ont permis la réception de 47 appartements : 16 appartements à Wasquehal, 9 appartements à la Garenne Colombes et 22 appartements à Issy-les-Moulineaux. À la fin du trimestre, 14 des 47 appartements livrés étaient loués. L'année 2014 sera consacrée à la réception des 11 derniers immeubles de la SCPI. Un acompte sur dividende de 1 € par part sera mis en paiement le 14 février 2014 au titre de 2013, soit au total 4,50 € sur l'exercice. Ce revenu est comme prévu inférieur à celui de 2012 car la trésorerie a été utilisée au fur et à mesure des constructions tandis que les livraisons et donc les locations ne font que commencer. Les livraisons de 2014 vont entraîner une progression rapide des revenus, dont le rythme d'année pleine sera atteint en fin d'exercice.



# Allianz DomiDurable 2

## SCPI Scellier BBC

### Chiffres clés

#### Capital

Capital social : 47 575 000,00 €  
Nombre de parts : 38 060  
Nombre d'associés : 1 049  
Échéance statutaire : 03/10/2024

#### Revenus distribués

Acompte/part/mois  
Avant prélèvements

Total 2012 : 4,50 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : - €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : - €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 2,00 €\*  
Total 2013 : 6,00 €

Après prélèvements

Total 2012 : 2,73 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2013 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : - €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2013 : - €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : 1,21 €\*  
\*Acompte payé le 14/02/2014



SCPI à capital fixe  
Fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 11-34 délivré le 07/10/2011 par l'AMF.

## Évolution du patrimoine

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions €	Dates de livraison prévues
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	7 appartements + 8 parkings	2,4	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
GUYANCOURT - Boulevard du Château	12 appartements + 19 parkings	2,94	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
PARIS 13 <sup>ÈME</sup> - Rue Brillat Savarin	8 appartements + 8 parkings	3,18	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
LYON - Rue des Alouettes	6 appartements + 6 parkings	1,51	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
CHAVILLE - Avenue Roger Salengro	10 appartements + 8 parkings	3,17	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
BOULOGNE BILLANCOURT Avenue Pierre LeFauchoux	14 appartements + 14 parkings	5,20	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
BOISSY ST. LÉGER - 7 bis, rue de la Fontaine	23 appartements + 23 parkings	4,88	3 <sup>ème</sup> trimestre 2015
ROSNY SOUS BOIS - 35/43 avenue Kennedy	17 appartements + 16 parkings	3,49	4 <sup>ème</sup> trimestre 2015

## 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 amortissements pratiqués ; 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 de d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRÈS CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
0	0	31/10/2013	0	- €	- €	0	0	0,00
40	0	29/11/2013	0	- €	- €	40	0	0,11
40	0	31/12/2013	0	- €	- €	40	0	0,11

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

Rappel : les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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.

## L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## Commentaire de gestion

Le patrimoine de la SCPI est en cours de constitution : 6 investissements ont été finalisés au cours du dernier trimestre 2013 pour un montant de 21,1 millions d'euros à Paris 13<sup>ème</sup>, Chaville, Boulogne-Billancourt, Lyon, Boissy-Saint-Léger et Rosny sous Bois. Au 31 décembre 2013, 26,45 millions d'euros sont investis.

Des investissements à Bordeaux (21 appartements), Emerainville (21 appartements), sont en cours de finalisation. Ces acquisitions en VEFA devraient être signées au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014.

10 millions d'euros restent à investir avant le 30 juin 2014 pour compléter la constitution du patrimoine de la SCPI.

Un dividende d'un montant de 2 € par part sera mis en paiement le 14 février 2014 au titre des revenus de l'exercice 2013.

# Allianz Pierre Actif 2

SCPI Besson en liquidation  
amiable depuis le 25/04/2013

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 8 029 440 €  
Nombre de parts : 6 273  
Nombre d'associés : 196  
Échéance statutaire : 25/04/2013

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2012 : 60,00 €  
1<sup>er</sup> semestre 2013 : 2,50 €  
2<sup>ème</sup> semestre 2013 : 2,50 €\*  
Total 2013 : 15,00 €

#### Après prélèvements

Total 2012 : 60,00 €  
1<sup>er</sup> semestre 2013 : 2,50 €\*  
2<sup>ème</sup> semestre 2013 : 2,50 €\*

\*Acompte payé le 14/02/2014

SCPI à capital fixe  
FerméeSociété Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : 87, rue de Richelieu, 75002 PARIS  
La note d'information de la SCPI a reçu  
le visa n° 00-07 délivré le 11/05/2000 par l'AMF.**Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
70,34%****Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2013 :  
83,60 %**Le taux d'occupation  
financier de 70,34 %  
n'est pas significatif du  
fait de la mise en vente  
des appartements.

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013 :

64 446 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

néant

### LOCAUX VACANTS AU 31/12/2013 :

11, rue de la Mairie - Châtillon : 82 m²  
Rue Léon Martine - Chatenay Malabry : 270,40 m²  
8, rue Paul Doumer - Nogent sur Marne : 170,63 m²

## Marché secondaire

AVANT CONFRONTATION		Date de confron- tation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
0	0	31/10/2013	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	29/11/2013	0	- €	- €	40	0	0,06
0	0	31/12/2013	0	- €	- €	40	0	0,06

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

Rappel : Les cessions directes demeurent possibles. 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 80 € HT (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.

Date vente	immeuble	Nb appartements	Prix d'acquisition (*)	Prix de vente (*)	Plus value nette d'impôts et hors droits (*)
2012	Châtillon - Mairie	2	300	501	172
<b>Total Ventes en 2012</b>		<b>2</b>	<b>300</b>	<b>501</b>	<b>172</b>
2013	Chatillon - Gare	7	1 433	2 458	728
2013	Chatillon - Mairie	6	909	1 573	483
2013	Le Plessis Robinson	2	476	990	381
<b>Total Ventes en 2013</b>		<b>15</b>	<b>2 818</b>	<b>5 021</b>	<b>1 592</b>
<b>Total des Ventes Allianz Pierre Actif 2</b>		<b>17</b>	<b>3 117</b>	<b>5 522</b>	<b>1 764</b>

(\*) en milliers d'euros

## L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## Commentaire de gestion

La liquidation amiable de la SCPI se poursuit et le rythme des ventes s'accélère. Sur les 21 appartements mis en vente au printemps dernier, 17 appartements sont vendus.

Le taux d'occupation financier de 70,34 % n'est pas significatif du fait de la mise en vente des appartements.

L'acompte sur dividende qui sera versé le 14 février 2014 sera comme au 1<sup>er</sup> semestre de 2,50 € par part par mois, au total 30 € sur l'exercice.



# Glossaire

## Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

## Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

## Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

## Marché secondaire

Marché sur lequel s'échange les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent 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.

## Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

## Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

## 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 de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, **PA** ;
- sur la période, les revenus distribués, **R** ;
- à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, **PV** ;
- la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, **t**.

Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché 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.

## Valeurs du patrimoine de la SCPI

« 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.

La **valeur de reconstitution** de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).

# Fiscalité

IMMOVALOR GESTION vous adressera à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 un bordereau de déclaration fiscale et une notice explicative vous permettant de remplir votre déclaration de revenus. Voici un résumé des mesures qui modifient vos impôts relatifs aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

## IMPÔT SUR LE REVENU

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu sont revalorisées de 0.8% et pour les revenus modestes le plafond de la décote fait l'objet d'une revalorisation de 5.8%

## AMÉNAGEMENT DU PEA

- plafond porté de 132 000 € à 150 000 € ;
- suppression de l'éligibilité au PEA des actions de préférence et des droits et bons de souscription ;
- création d'un PEA en vue du financement des PME (75 000 €) ;
- instauration d'un plafond d'exonération des plus values afférentes à la cession de titres non cotés détenus moins de 5 ans.

## PLUS-VALUES SUR LES VALEURS MOBILIÈRES ET DROITS SOCIAUX

- imposition des gains nets réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 au barème progressif de l'impôt sur le revenu
- déduction pour le calcul du gain des réductions d'impôts Madelin obtenus
- application d'un abattement pour durée de détention : 50 % pour une détention des titres de 2 à moins de 8 ans, puis 65 % à partir de 8 ans.

Pour les plus values mobilières réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'abattement est renforcé en cas de cession de titres à l'intérieur d'un groupe familial ou de départ à la retraite du dirigeant.

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

La Loi de Finance 2014 a légalisé le régime des plus values immobilières mis en place depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013 :

Lors de la cession de biens immobiliers (parts de sociétés à prépondérance immobilière ou immeubles), les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention ne sont pas identiques pour le calcul de l'impôt sur le revenu et pour celui des prélèvements sociaux :

- pour l'**impôt sur le revenu**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
  - 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans.

- pour les **prélèvements sociaux**, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
  - 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
  - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans.

L'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de trente ans. Pour les cessions de biens intervenant entre le 01/09/2013 et le 31/08/2014, un abattement exceptionnel de 25 % sera appliqué, tant au titre de l'impôt sur le revenu qu'au titre des prélèvements sociaux sur le montant des plus-values imposables. Cet abattement a été prorogé sous certaines conditions pour les cessions d'immeubles acquis en vue d'être démolis puis reconstruits.

Cet abattement exceptionnel ne s'applique pas aux cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilières ni aux cessions effectuées par le cédant au profit de son conjoint, son partenaire à un PACS, son concubin notoire, un ascendant ou un descendant.

## LES TAXATIONS DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES DE PLUS DE 50 000 €

En cas de cession d'un bien de la communauté par un couple marié, le seuil de 50.000 € s'apprécie individuellement au niveau de la quote-part de la plus-value réalisée par chacun des époux et non au regard de la totalité réalisée par le couple.

IMMOVALOR  
GESTION

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : 87, rue de Richelieu, B218, 75113 PARIS CEDEX 02

Tél. : 01 55 27 17 00 - Fax : 01 55 27 17 10

[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Allianz 