



# Bulletin trimestriel d'information des SCPI

2<sup>ème</sup> Trimestre 2014  
(valable jusqu'au 30 septembre 2014)

IMMOVALOR  
GESTION  
Membre d' Allianz 



## Sommaire

Le point sur la conjoncture : le marché immobilier d'entreprise	4
Allianz Pierre	5
Le point sur la conjoncture : le marché du logement	7
Domivalor	8
Domivalor 2	9
Domivalor 3	10
Domivalor 4	11
Allianz DomiDurable	13
Allianz DomiDurable 2	14
Allianz Pierre Actif 2	16
Glossaire	18

# Le point sur la conjoncture

## Le marché immobilier d'entreprise

La dégradation du marché locatif des bureaux en Ile de France semble s'enrayer. La demande placée (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 633 900 m<sup>2</sup> pour le deuxième trimestre 2014, soit une hausse de 31 % par rapport au deuxième trimestre 2013 d'après ImmoStat. Pour le premier semestre 2014, la demande placée est de 1 128 800 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 24 % par rapport au premier semestre 2013.

Cette relative bonne nouvelle n'a cependant qu'un impact modéré sur le stock d'offre immédiate qui s'établit à 3 887 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2014, en baisse de 0,6% par rapport au trimestre précédent, mais cette tendance est encore insuffisante car le stock demeure toujours en hausse de 6% par rapport au 30 juin 2013.

Le loyer facial moyen des bureaux de seconde main en Ile-de-France calculé sur la base des transactions réalisées au deuxième trimestre 2014 s'élève à 303 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en baisse de 4% par rapport au trimestre précédent traduisant ainsi la poursuite des mesures d'accompagnement mises en œuvre par les Bailleurs pour attirer les trop peu nombreux candidats locataires. Les experts estiment que le coût de ces mesures (franchises de loyers et travaux) représenterait de 15 à 25% du loyer facial.

Dans ce contexte et c'est le paradoxe de la situation, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise standardisé pour le premier semestre 2014 se monte à 8,2 Mds€ en hausse de près de 85 % par rapport au premier semestre 2013. Pour le deuxième trimestre 2014, le volume provisoire arrêté du montant de l'investissement est 5,1 Mds€ en hausse de 93 % par rapport au deuxième trimestre 2013. Il est à noter que ce marché a été animé par quelques transactions très importantes et que les actifs d'une valeur inférieure à 50 millions d'euros sont peu nombreux sur le marché.

Les investisseurs « long terme » recherchent tous le même type d'actifs et concentrent leur attention sur des immeubles « prime » et sécurisés par des baux de longue durée avec des locataires de qualité. La contrepartie de cet engouement est la compression des taux de rendement qui demeurent orientés à la baisse et qui ont atteint le seuil de 4% pour des actifs situés dans le quartier central des affaires à Paris.



Immeuble de bureaux – Zac Agroparc – Avignon (84)

# 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 2013 : 15,03 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,20 €\*

#### Après prélèvements

Total 2013 : 15,03 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 1,20 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,19 €\*

\*Acompte payé le 30/07/2014.



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 :  
**88,37%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**89,07%**

### Taux de rendement interne (TRI) au 31/12/2013

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Allianz Pierre	8,06 %	11,58 %	15,56 %	4,33 %

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) au 31/12/2013 : 4,70 %. Le report à nouveau est de 9,1 millions d'euros au 30/06/2014.

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
11,188 millions d'euros

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

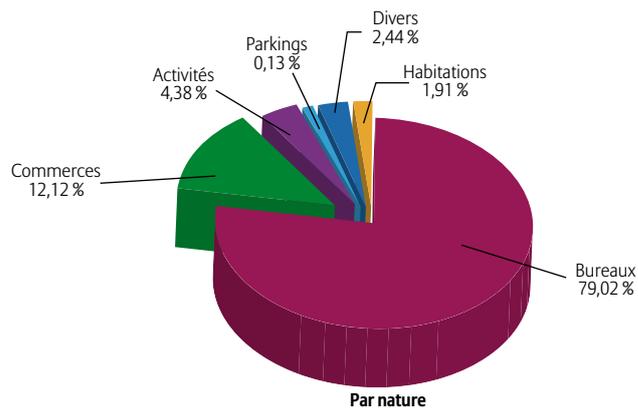
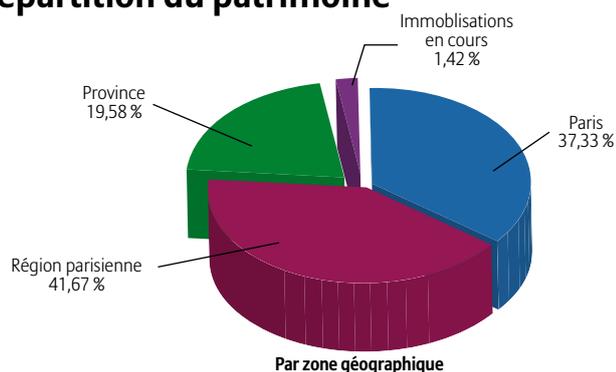
66, rue de Rome – Paris 8<sup>ème</sup> : 399 m<sup>2</sup> bureaux  
6/8, avenue de la Cristallerie – Sèvres : 634 m<sup>2</sup> bureaux  
38, boulevard Henri Sellier – Suresnes : 501 m<sup>2</sup> bureaux  
66, rue Escudier – Boulogne : 329 m<sup>2</sup> bureaux  
91, rue Gallieni – Boulogne : 552 m<sup>2</sup> commerce  
39, rue Marbeuf – Paris 8<sup>ème</sup> : 174 m<sup>2</sup> bureaux  
31, rue de Neuilly – Clichy : 43 m<sup>2</sup> bureaux  
40, rue des Mathurins – Paris 8<sup>ème</sup> : 60 m<sup>2</sup> bureaux  
38, rue de Villiers – Levallois – Perret : 252 m<sup>2</sup> bureaux  
32, avenue Bosquet – Paris 7<sup>ème</sup> : 393 m<sup>2</sup> commerce

### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 31/06/2014 :

1 Rue Vernier – Paris 17<sup>ème</sup> : 3 179 m<sup>2</sup> (v)  
4, avenue du Maréchal Juin – Meudon : 3 729 m<sup>2</sup> (c)  
16, rue Anatole France – Levallois – Perret : 821 m<sup>2</sup> (c)  
52-54, rue du Capitaine Guynemer – Courbevoie : 1 371 m<sup>2</sup> (c)  
4, route de Gisy – Bièvres : 1 320 m<sup>2</sup> (c)  
66, rue de Rome – Paris 17<sup>ème</sup> : 398 m<sup>2</sup> (c)  
20, rue Franklin Roosevelt – Paris 8<sup>ème</sup> : 221 m<sup>2</sup> (c)  
42, rue de Lisbonne – Paris 8<sup>ème</sup> : 370 m<sup>2</sup> (c)  
6/8, avenue de la Cristallerie – Sèvres : 398 m<sup>2</sup> (c)  
153, rue de Rome – Paris 17<sup>ème</sup> : 378 m<sup>2</sup> (c)

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

## Répartition du patrimoine



## Évolution du patrimoine

### ACQUISITIONS :

Le 7 mai 2014 a été signée l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une superficie de 2 300 m<sup>2</sup> (+ 15 parkings) situé 3 avenue Hoche à PARIS 8<sup>ème</sup> pour un montant de 20 599 843 € acte en mains. L'immeuble est loué en intégralité à la société WEBEDIA.

### ARBITRAGES :

Le 1er juillet 2014 a été signé l'acte de vente au profit de la société FRANCE HABITATION de l'immeuble de logements et de commerces situé au 67-71 rue Jean Longuet à CHATENAY-MALABRY pour un prix de vente de 8 660 000 € net vendeur.  
Deux emplacements de parkings rue Magdebourg – Paris 16<sup>ème</sup> ont été cédés pour un montant de 75 000 €. À ce jour, 44 emplacements de parkings sur les 47 mis en vente ont été cédés, pour un montant de 2 099 500 €.

## Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 15 nouveaux baux. Pour les plus grandes surfaces, les sujets de satisfaction concernent l'immeuble situé 6/8, avenue de la Cristallerie à Sèvres loué à la sociétés TV2 Technologie pour 634 m<sup>2</sup> et assorti d'un bail 6/9 ans, l'immeuble de bureaux situé 38/40 boulevard Henri Sellier à Suresnes pour 501 m<sup>2</sup> loué à la société Domus-Vie avec un bail 3/6/9 ans, et l'immeuble de bureaux situé 66 rue de Rome à Paris loué à la société Malherbes Design (399 m<sup>2</sup>) avec un bail 6/9 ans. Le taux d'occupation financier est en diminution passant de 88,78 % à 88,37 % d'un trimestre à l'autre.

## 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 30 juin 2014, 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
392 024 709,00 €	2 562 253	13 656

## 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 au cours du second trimestre 2014 est de 39 096 960 € (frais inclus). Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5 384 448 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	122 178
Retraits compensés	18 696
Souscriptions nettes	103 480

### 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
321	0	31/04/2014	0	- €	- €	3 21	0	0,01
294	0	30/05/2014	0	- €	- €	294	0	0,01
294	0	30/06/2014	0	- €	- €	294	0	0,01

(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 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). L'entrée en jouissance (date à partir de laquelle les parts bénéficient des dividendes ou acomptes) est fixé au 1er jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription).

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1er 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 associé), et ne doit pas dépasser 0,166 % du capital (actuellement 1,175 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

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 11 juin 2014 : toutes les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2013, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, qui ont été soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 99 % à l'exception des résolutions portant sur le renouvellement du mandat de l'expert immobilier et ratification du dépositaire qui ont été adoptées à plus de 89 %.

Le mandat de votre conseil de surveillance venait à échéance : sur les candidatures reçues, ont été réélus : Allianz Vie (Olivier WIGNIOLLE), Catherine CIBOIT, Jean-Marie CLUCHIER, Patrick DARD, Bruno de GUILLEBON, Emmanuel HEBERT, Marc MESSIER, Stanislas de NOBLET, Alain PIQUEMAL, Alain POUCH, Allianz Banque (Nadia GROFF), Association APPSCPI (Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE), AXA ASSURANCES VIE (Eddy NGUYEN), SCI AVIP SCPI SELECTION (Christian CUTAYA), SCI EGOINE (Maurice JOURNOUD) et SCI & F.R.O.M.M.A.N (Marc RAISWING).

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 19 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 98 % les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société. Les nouveaux statuts sont donc ceux figurant dans le rapport annuel 2013. La note d'information de votre SCPI est en cours d'adaptation pour tenir compte de ces changements.

### Acompte sur dividende

Le second acompte, identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, est d'un montant de 1,20 € par part et par mois.

# Le point sur la conjoncture

## Le marché du logement

Selon une étude des Notaires de Paris Île-de-France, à fin avril 2014, l'activité sur le marché immobilier de l'Ancien apparaît plus soutenue qu'il y a un an. La tendance légèrement baissière des prix se poursuit sans accélération ni ralentissement. En un an, les prix des logements anciens ont diminué de 1,6% en Île-de-France.

Le marché évolue toujours sans réelle orientation marquée, avec des variations d'un mois sur l'autre. L'amélioration de l'activité s'opère à des rythmes similaires pour les appartements (+9%) et pour les maisons (+11%). Chacun des départements de l'Île-de-France voit son volume de ventes se redresser (+15% dans Paris, mais le volume reste faible et les ventes concernent surtout les petites surfaces).

Le prix des appartements anciens a reculé de 1,2% en Île-de-France d'avril 2013 à avril 2014 (à 5.400 euros/m<sup>2</sup> en moyenne dans la région). Les prix ont baissé de 1,8% à Paris et 1,9% en Grande Couronne. En revanche, en Petite Couronne, les prix des appartements ont retrouvé - voire même très légèrement dépassé - le niveau atteint en avril 2013 (+0,2% dans le Val-de-Marne et +0,4% en Seine-Saint-Denis).

Le prix des maisons anciennes continue à baisser un peu plus sensiblement que celui des appartements. Le repli sur un an est général : -2,4% en Île-de-France, 3% dans le Val-d'Oise et 3,2% dans les Hauts-de-Seine. Le prix unitaire d'une maison francilienne était de 294.300 euros fin avril 2014 (343.700 € en Petite Couronne et 273.500 € en Grande Couronne). Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'établit à 8 130 € à fin avril 2014 (-0,5% en 3 mois).

Les indicateurs avancés sur les avant-contrats de vente confirment que l'évolution des prix constatée ces derniers mois ne devrait guère varier dans les prochaines semaines.

Il est à noter que l'entrée en vigueur de la loi ALLUR qui renforce substantiellement le nombre de documents à annexer aux promesses de ventes pour les lots en copropriété ne favorise pas le dynamisme du marché.

Au plan national, on constate également une baisse du prix moyen au mètre carré variable selon les régions.

L'avenir du secteur de la Construction neuve n'est pas réjouissant et l'objectif des 500.000 logements construits annuellement semble de plus en plus s'éloigner...

Les derniers chiffres publiés par le ministère du Logement révèlent que sur le premier trimestre 2014, les mises en chantier ont chuté de près de 12%, tandis que les permis de construire plongeaient de 25% à 97 103 logements, par rapport au trimestre correspondant de 2013. Sur un an, le repli est de 20,3%, à 400.489 unités.

Tous les secteurs de la construction ne sont pas touchés de la même façon, celui du logement collectif étant le plus fortement impacté avec -15 %, suivi par le logement individuel avec un repli de 12,8%. Seul le logement en résidence (senior, étudiants...) tire son épingle du jeu avec une augmentation de 40,4%.

Les prix demeurent stables depuis mi-2012, traduisant tant la contraction de l'offre disponible que l'incompressibilité des coûts de production.

Les ventes à investisseurs ne représentent plus que 37% des ventes du trimestre là où elles culminaient autour de 75% dans les meilleures années du dispositif Scellier.



Immeuble à Issy-Les-Moulineaux

# Domivalor

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 16 196 250 €  
Nombre de parts : 12 957  
Nombre d'associés : 357  
Echéance statutaire : 27/01/2017

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 40,05 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,25 €\*

#### Après prélèvements

Total 2013 : 40,05 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,25 €\*

\*Acompte payé le 13 /08/2014



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 :  
**93,78 %**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**94,78 %**

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
191.536 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

308, av. de Fès – Montpellier : 103,70 m<sup>2</sup>  
155, avenue du Golf – Mougins : 148,60 m<sup>2</sup>  
14, rue Robespierre – Toulon : 36,42 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 30/06/2014 :

308, av. de Fès – Montpellier : 64,10 m<sup>2</sup>  
155, avenue du Golf – Mougins : 89,90 m<sup>2</sup>  
14, rue Robespierre – Toulon : 84,33 m<sup>2</sup>  
26/28, rue Ste Geneviève : 44,42 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 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
99	6	30/04/2014	0	-	-	99	6	0,76
99	6	20/05/2014	0	-	-	99	6	0,76
99	6	30/06/2014	0	-	-	99	6	0,76

(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

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 19 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2013, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 98,10 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 25 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 98,40 % les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société.

### Acompte sur dividende

Le second acompte, identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, est de 3,25 € par part et par mois.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 a diminué par comparaison au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 (95,77%) et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 (97,51%). Durant le trimestre, 4 appartements sur 76 pour un total de 288,72 m<sup>2</sup> ont changé de locataires. 4 appartements (282,65 m<sup>2</sup>) restent vacants fin juin 2014. La rotation ne faiblit pas et un allongement des délais de relocation est constaté. Des baisses de loyers ont été consenties, notamment à Mougins et la solvabilité des locataires se détériore, nécessitant la mise en oeuvre de procédures de recouvrement, et de nouvelles provisions pour 19 K€ ont été enregistrées.

# Domivalor 2

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 19 580 000 €  
Nombre de parts : 15 664  
Nombre d'associés : 373  
Échéance statutaire : 08/03/2018

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 36,60 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*

#### Après prélèvements

Total 2013 : 36,60 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*

\*Acompte payé le 13/08/2014

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**93,85%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**95,22 %**



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.

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
221.844 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

237, rue Saint Sébastien – Lille : 71,75 m<sup>2</sup>  
11, rue Aristide Briand – Issy les Moulineaux : 60,69 m<sup>2</sup>  
13 rue de Diane - Argenteuil : 63,90 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc – Lille : 100,90 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 30/06/2014 :

18/30, rue Caillaud – Nantes : 167,24 m<sup>2</sup>  
23, rue du Maréchal Foch - Argenteuil : 64,70 m<sup>2</sup>  
11, rue de la Cerisaie – Colombes : 60,50 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc – Lille : 109,90 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)	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
21	45	30/04/2014	0	-	-	21	45	0,13
21	25	30/05/2014	0	-	-	21	25	0,13
21	25	30/06/2014	0	-	-	21	25	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 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

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 16 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2013, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 97,65 %. Le mandat de votre conseil de surveillance venait à échéance : les 7 candidats qui se sont présentés ont été élus : Allianz Vie (Mme Marlène Hervier), Allianz IARD (M. Christian Cutaya), Allianz Banque (Mme Nadia Groff) et Apicil Assurances (M Renaud Célié), Mme Hélène Karsenty, M. Patrick Samama et M Patrick Wasse.

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 25 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 96,80% les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société.

### Acompte sur dividende

Le second acompte, identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, est de 3,00 € par part et par mois.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a diminué de -2,72 points au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 par comparaison au 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Cette baisse s'explique par l'augmentation de logements vacants et par un allongement des délais de relocations à Argenteuil, Nantes et Colombes. Durant le trimestre, 5 appartements sur 87 pour un total de 297,24 m<sup>2</sup> ont changé de locataires et 6 logements sont vacants au 30 juin 2014. Le taux de rotation du semestre est de 18,40 % en rythme annuel. Dans ce contexte, des baisses de loyer ont été décidées pour permettre d'ajuster les loyers au prix du marché.

De nouvelles provisions doivent être passées sur les impayés pour environ 5 K€ à Argenteuil et à Colombes.

# Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 41 973 750 €  
Nombre de parts : 33 579  
Nombre d'associés : 795  
Echéance statutaire : 24/08/2019

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 39,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*

#### Après prélèvements

Total 2013 : 39,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*

\*Acompte payé le 13/08/2014



**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° 08-14 délivré le 21/08/2008 par l'AMF.

**Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :**  
**95,69%**

**Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :**  
**96,00 %**

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :

479.817 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

45 boulevard de Suisse - Toulouse : 119,60 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir - Melun : 64,10 m<sup>2</sup>  
234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 104,00 m<sup>2</sup>  
156 avenue du 8 mai - Le Perreux : 196,90 m<sup>2</sup>  
1/3/5 rue Malga Gora - Saint Pierre d'Irube : 49,20 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc - Lille : 68,60 m<sup>2</sup>  
1, rue Moll - Strasbourg : 103,76 m<sup>2</sup>  
70 avenue Georges Pompidou - Aix en Provence : 56,77 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Charles - Paris 15<sup>ème</sup> : 54,42 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 30/06/2014 :

45 boulevard de Suisse - Toulouse : 166,10 m<sup>2</sup>  
234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 47,00 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir - Melun : 48,70 m<sup>2</sup>  
17 et 25 boulevard Vincent Gache - Nantes : 185,45 m<sup>2</sup>  
1/3/5 rue Malga Gora - Saint Pierre d'Irube : 225,30 m<sup>2</sup>  
rue Saint Luc - Lille : 233,10 m<sup>2</sup>  
1, rue Moll - Strasbourg : 43,14 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)	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
178	31	30/04/2014	0	-€	-€	178	31	0,53
178	28	30/05/2014	0	-€	-€	178	28	0,53
178	28	30/06/2014	0	-€	-€	178	28	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

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 16 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2014, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, et le montant total annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 97,10 %. L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 25 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 95,40 % les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société.

### Acompte sur dividende

Le second acompte, est de 3,00 € par part et par mois, est le même qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et inférieur de 0,25 € à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a été ramené à 95,69 %. Le taux de rotation s'accélère (26,40 % en rythme annuel au 1<sup>er</sup> semestre) : 14 appartements (817,35 m<sup>2</sup>) ont changé de locataire au cours du trimestre, dont 4 appartements au Perreux. 16 logements, totalisant 948,79 m<sup>2</sup>, sont vacants au 30 juin 2014. Nantes, Lille, Saint Pierre d'Irube et Toulouse comptent au moins trois appartements vacants. Le nombre de congés délivrés au Perreux (9) depuis le début du semestre est élevé mais ils ont été reloués. Un allongement des délais de relocations est constaté notamment à Strasbourg, Toulouse et Lille, malgré les efforts consentis sur les loyers.

Les contentieux sont également en augmentation avec une hausse de 29 K€ de la dotation nette depuis le 31 décembre 2013.

# Domivalor 4

SCPI Scellier

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 205 282 500 €  
Nombre de parts : 164 226  
Nombre d'associés : 4 729  
Échéance statutaire : 28/05/2022

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 18,75 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 2,30 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 2,60 €\*

#### Après prélèvements

Total 2013 : 18,75 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 2,30 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 2,60 €\*

\* Acompte payé le 13/08/2014



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 :  
**88,69%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :

**87,18 %**

(taux d'occupation de  
tous les immeubles  
livrés)

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 441 nouveaux appartements qui ont été livrés. 48 appartements ont été réceptionnés au 1<sup>er</sup> semestre 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 et mise en location), la rentabilité de l'investissement était constituée de revenus financiers provenant de la trésorerie placée.

La part de revenus fonciers (dont la rentabilité est supérieure à celle des revenus financiers) a progressé en 2013 et continue à croître en 2014. Au 30/06/2014, 875 appartements, soit 93,50 % de la surface du parc acheté par cette SCPI sont livrés. La dernière livraison – 61 logements à Lille Hellèmmes – a été toutefois retardée par la défaillance du promoteur et une procédure contentieuse est en cours.

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :

1.921.155 €

## Locations et relocations, appartements vacants du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014

Ville	Adresse	Nombre d'appartements loués	Surfaces louées ou relouées	Nombre d'appartements vacants	Surfaces vacantes
MELUN	2, impasse du Filoir	1	121,22 m <sup>2</sup>	1	64,29 m <sup>2</sup>
BOULOGNE BILLANCOURT	25, allée Robert Doisneau	3	460,20 m <sup>2</sup>	3	197,10 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	1/3, rue d'Hozier / 36, rue Fauchier	1	141,18 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
CHÂTILLON	12, allée Edgar Brandt / 20, rue Voltaire	1	109,60 m <sup>2</sup>	1	70,40 m <sup>2</sup>
ASNIÈRES	6, allée Berlin Spandau	1	90,80 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
CHÂTENAY MALABRY	28/34, avenue de la Division Leclerc	0	0,00 m <sup>2</sup>	3	178,54 m <sup>2</sup>
VOISINS-LE-BRETONNEUX	4, allée Édouard Gignac	1	157,20 m <sup>2</sup>	2	98,61 m <sup>2</sup>
MASSY	12, rue Marco Polo	1	79,90 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
LOOS-LEZ-LILLE	535, rue Clémenceau	2	227,36 m <sup>2</sup>	1	48,13 m <sup>2</sup>
ISSY-LES-MOULINEAUX	22/24, allée du Puits	2	234,48 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	93, avenue du Pont Juvenal	6	560,10 m <sup>2</sup>	1	30,45 m <sup>2</sup>
BAYONNE	30, allée du Dr Robert Lafon	5	570,40 m <sup>2</sup>	12	749,02 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	9, rue Jacqueline Auriol	0	0,00 m <sup>2</sup>	2	127,80 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	7, rue de la Crédence	0	0,00 m <sup>2</sup>	2	118,88 m <sup>2</sup>
BORDEAUX BRUGES	52, avenue Perié	5	722,64 m <sup>2</sup>	1	74,67 m <sup>2</sup>
ANTIBES	40 2 <sup>ème</sup> avenue	2	157,60 m <sup>2</sup>	1	60,50 m <sup>2</sup>
DECINES-CHARPIEU	55, rue Paul Bert	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
VILLE LA GRAND	41, rue des Tournelles	2	213,56 m <sup>2</sup>	3	156,50 m <sup>2</sup>
JOINVILLE-LE-PONT	31-33, boulevard du Maréchal Leclerc	4	262,36 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	Avenue des Près d'Arènes	2	185,10 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
STRASBOURG	4, rue Jacques et René Knecht	1	90,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
ISSY-LES-MOULINEAUX	13/15, rue du Passeur de Boulogne	2	169,30 m <sup>2</sup>	1	84,90 m <sup>2</sup>
VÉLIZY-VILLACOUBLAY	37, avenue Louis Bréguet	14	927,98 m <sup>2</sup>	2	47,53 m <sup>2</sup>
NANTES	2, rue Andrée Chedid	1	62,80 m <sup>2</sup>	2	81,50 m <sup>2</sup>

Ville	Adresse	Nombre d'appartements loués	Surfaces louées ou relouées	Nombre d'appartements vacants	Surfaces vacantes
COLOMBES	38, rue Félix Faure	0	00,00 m <sup>2</sup>	1	39,60 m <sup>2</sup>
LYON	145 et 149, rue Marius Berliet	6	256,22 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	9, rue Françoise Giroud	1	87,44 m <sup>2</sup>	2	157,54 m <sup>2</sup>
ISSY-LES-MOULINEAUX	ZAC des Bords de Seine	19	1 143,45 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
VILLE LA GRAND	16-18, rue des Voirons	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	Chemin de Moularès	1	41,60 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	5, rue Victoria Marino	6	411,70 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>90</b>	<b>7 484,19 m<sup>2</sup></b>	<b>41</b>	<b>2 385,96 m<sup>2</sup></b>

#### Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison initialement prévues
LILLE HELLEMES - 73, rue Roger Salengro	61 appart. + 53 parkings	9,48	4 <sup>ème</sup> trimestre 2012
	8 parkings	0,10	2 <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
263	15	30/04/2014	15	949,00 €	1 053,39 €	248	0	0,15
258	0	30/05/2014	0	- €	- €	258	0	0,16
286	0	30/06/2014	0	- €	- €	286	0	0,17

(1) prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (5,98 % 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

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 26 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2014, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, le montant total annuel des jetons de présence alloués aux membres du conseil de surveillance, et le renouvellement du mandat de l'expert immobilier, soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 96,70 %. L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 26 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 97,40 % les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société.

#### Acompte sur dividende

La progression des revenus permet de porter le 2<sup>ème</sup> acompte à 2,60 € par part et par mois ; il était de 1,40 € au second trimestre 2013. L'objectif d'un dividende de 30 € est maintenu.

## Commentaire de gestion

La SCPI a poursuivi la commercialisation des derniers immeubles livrés : en première mise en location il reste 6 appartements à Montpellier (2 appart. avenue des Près d'Arènes et 4 appart. Chemin de Moularès), 2 appartements à Vélizy (37 avenue Louis Bréguet), 1 appartement à Lyon (145 et 149 rue Marius Berliet), 4 appartements à Marseille (5 rue Victoria Marino) et 9 appartements à Issy Les Moulineaux (Zac des Bords de Seine). Les délais de première location ainsi que les délais de relocation des appartements vacants se rallongent en raison d'une offre importante de logements neufs et malgré les efforts commerciaux déployés. Au cours du trimestre, 90 logements ont été loués ou reloués pour une surface de 7.484 m<sup>2</sup> et 41 appartements (2 386 m<sup>2</sup>) sont vacants au 30 juin 2014. Le site de Bayonne est particulièrement touché.

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**63,82%**

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 84 035 000 €  
Nombre de parts : 67 228  
Nombre d'associés : 1 930  
Echéance statutaire : 26/12/2023

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 4,50 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 1,00 €

#### Après prélèvements

Total 2013 : 2,70€  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : 0,83 €



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 26/08/2011 par l'AMF.

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :

**65,19%**

(taux d'occupation de  
tous les immeubles  
livrés)

## Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	État de réalisation de la 1 <sup>ère</sup> mise en location
ISSY LES MOULINEAUX	Rue du Chemin Vert	22	26/11/2013	21 appart. loués + 1 réservé
ISSY LES MOULINEAUX	ZAC des Bords de Seine	30	28/02/2014	11 appart. loués + 14 réservés
MONTPELLIER	Avenue des Près d'Arènes	6	28/07/2013	Achevée
MONTPELLIER	Chemin de Moularès	6	15/01/2014	Achevée
MONTMORENCY	Esplanade de l'Europe	18	26/05/2014	5 appart. loués + 9 réservés
MARSEILLE	5, rue Victoria Marino	20	15/02/2014	14 appart. loués + 2 réservés
WASQUEHAL	208, rue Paul Roos	16	21/10/2013	13 appart. loués + 2 réservés
LA GARENNE COLOMBES	32/34, avenue de Verdun	9	20/11/2013	Achevée

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Dates de livraison prévues
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	20 appart. + 22 parkings	6,21	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
FRANCONVILLE - 25, avenue du Marais	19 appart. + 19 parkings	4,19	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
VAIRES SUR MARNE - 16/16, rue Jules Ferry	8 appart. + 12 parkings	1,63	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
SÈVRES - Grande Rue et rue du Docteur Ledhermann	10 appart. + 14 parkings	4,24	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
CHAVILLE - Avenue Salengro - Avenue Stalingrad	30 appart. + 36 parkings	10,46	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
ANTONY - 1-3, avenue du Docteur Ténine	36 appart. + 54 parkings	11,27	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
GUYANCOURT - Boulevard du Château	12 appart. + 20 parkings	2,95	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
ARCUEIL - 50, avenue de la Place	29 appart. + 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
84	0	30/04/2014	0	- €	- €	84	0	0,13
84	0	30/05/2014	0	- €	- €	84	0	0,13
84	0	30/06/2014	0	- €	- €	84	0	0,13

(1) prix d'exécution augmenté de 5% de droits de mutation et de 5% HT (5,98% 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

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue sur seconde convocation le 26 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2013, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation, et de reconstitution, soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 96,05%. Le mandat de votre conseil de surveillance venait à échéance : 7 candidatures ont été reçues et tous les candidats ont été élus : Allianz Vie (M Christian Cutaya), Allianz IARD (M Christophe Bournit), Allianz Banque (M Jacques Auzuret), Apicil Assurances (M Renaud Célié), Arcalis (M Patrick Stekelorum), Avip (Mme Sophie Pin) et M Patrick Wasse.

Les résolutions portant sur les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société ont été approuvées à 95,70%.

### Acompte sur dividende

Un acompte de 1,00 € par part et par mois est mis en distribution (pas d'acompte au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013).

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation reste non significatif, 50% seulement du nombre des logements acquis étant réceptionné. 1 immeuble a été livré au cours du trimestre à Montmorency et a permis la réception de 18 nouveaux appartements. Sur les 127 appartements déjà réceptionnés, 85 sont désormais loués et 42 sont en attente d'une première mise en location.

L'année 2014 est consacrée à la réception des 8 derniers immeubles de la SCPI. Les produits resteront limités en 2014 du fait de la diminution de la trésorerie placée et du temps nécessaire au remplissage des immeubles.

# 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 2013 : 6,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : - €

##### Après prélèvements

Total 2013 : 2,73 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : - €  
2<sup>ème</sup> trimestre 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

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions €	Dates de livraison prévues
BORDEAUX	10/12, rue Margaux	8 appart.	4,75	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
MONTMORENCY	Esplanade de l'Europe	6 appart.+ 8 parkings	1,79	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
PARIS 13 <sup>ÈME</sup>	Rue Brillat Savarin	8 appart. + 8 parkings	3,18	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
LYON	Rue des Alouettes	6 appart.+ 6 parkings	1,51	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
LE PERREUX SUR MARNE	25, rue de la Gaîté	7 appart. + 8 parkings	2,4	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
GUYANCOURT	Boulevard du Château	12 appart. + 19 parkings	2,94	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
CHAVILLE	Avenue Roger Salengro	10 appart.+ 8 parkings	3,17	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
PARIS 19 <sup>ÈME</sup>	32/34, quai de la Marne	4 appart. + 2 parkings	1,79	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
NEUILLY-PLAISANCE	76, avenue du Maréchal Foch	18 appart. + 20 parkings	4,15	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
BOULOGNE-BILLANCOURT	Avenue Pierre LeFauchoux	14 appart. + 14 parkings	5,20	2 <sup>ème</sup> trimestre 2015
BOISSY SAINT LÉGER	7 bis, rue de la Fontaine	23 appart. + 23 parkings	4,88	3 <sup>ème</sup> trimestre 2015
PARIS 17 <sup>ÈME</sup>	68, rue Pouchet et rue Navier	3 appart. + 1 parking	1,55	3 <sup>ème</sup> trimestre 2015
EMERAINVILLE	Boulevard O. Plame - Rue W Brandt	21 appart. + 12 parkings	4,63	4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
LE PERREUX SUR MARNE	2/4, avenue du Maréchal Joffre	5 appart. + 5 parkings	2,02	4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
PUTEAUX	9/11/13 rue des Fusillés de la Résistance	5 appart. + 5 parkings	2,02	4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
ROSNY SOUS BOIS	35/43, avenue Kennedy	17 appart. + 16 parkings	3,49	4 <sup>ème</sup> trimestre 2015
SAINT-CLOUD	10, rue Alexandre Coutureau	5 appart. + 6 parkings	1,76	1 <sup>er</sup> trimestre 2016

## L'actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Mixte s'est tenue sur seconde convocation le 26 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2014, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, et la cotisation Aspim, soumises aux associés, ont été approuvées à plus de 97,70 %. Les résolutions portant sur les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société ont été approuvées à 98,70 %.

#### Acompte sur dividende

Comme en 2013, en l'absence de revenus fonciers significatifs, aucun acompte n'est distribué.

## Commentaire de gestion

La constitution du patrimoine de la SCPI s'est terminée au 2<sup>ème</sup> trimestre par l'acquisition de 9 immeubles de logements : Bordeaux (18 appartements), Emerainville (21 appartements), Neuilly Plaisance (18 appartements), Montmorency (6 appartements), Paris 17<sup>ème</sup> (3 appartements), Paris 19<sup>ème</sup> (4 appartements), Puteaux, Le Perreux sur Marne et Saint-Cloud (5 appartements). Les 4 premiers immeubles seront livrés cet été à Bordeaux, Lyon, Paris 13<sup>ème</sup> et Montmorency et 38 appartements réceptionnés.

# Allianz Pierre Actif 2

SCPI Besson en liquidation  
amiable depuis le 25/04/2014

## Chiffres clés

### Capital

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

### Revenus distribués

**Acompte/part/mois**  
**Avant prélèvements**  
Total 2013 : 30,00 €

**Après prélèvements**  
Total 2013 : 30,00 €  
1<sup>er</sup> semestre 2014 : 1,70 €



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° 00-07 délivré le 11/05/2000 par l'AMF.

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**77,50%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
**01/01/2014 :**  
**77,50%**

Ce taux d'occupation  
financier n'est pas  
significatif du fait de  
la mise en vente des  
appartements.

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
57 668 €

**PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :**  
Néant.

**LOCAUX VACANTS AU 30/06/2014 :**  
Rue Léon Martine – Chatenay Malabry : 203,12 m<sup>2</sup>  
8, rue Paul Doumer - Nogent sur Marne : 104,35 m<sup>2</sup>

## Marché secondaire

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
0	0	30/04/2014	0	-€	-€	0	0	0,00
0	0	30/05/2014	0	-€	-€	0	0	0,00
0	0	30/06/2014	0	-€	-€	0	0	0,00

(1) prix d'exécution augmenté de 5% de droits de mutation et de 5% HT (5,98% 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, 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. **Toutefois, en cas de nécessité et avant toute transaction, vous pouvez contacter la société de gestion (01 55 27 17 00) pour obtenir des informations sur la valeur résiduelle de la part.**

Date de vente	Immeuble	Nombre d'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	CHÂTILLON - Gare	7	1 433	2 458	728
2013	CHÂTILLON - Mairie	6	909	1 573	473
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>1592</b>
1 T 2014	CHATENAY MALABRY		445	801	211
1 T 2014	CHÂTILLON - Mairie	1	257	480	166
2 TR 2014	CHÂTILLON - Mairie	1	120	198	59
2 TR 2014	CHÂTILLON - Mairie	2	474	780	211
<b>Total Ventes en 2014</b>		<b>6</b>	<b>1 296</b>	<b>2 259</b>	<b>646</b>
<b>Total des Ventes Allianz Pierre Actif 2</b>		<b>23</b>	<b>4 414</b>	<b>7 781</b>	<b>2 400</b>

(\*) en milliers d'euros

## L'actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 17 juin 2014. Les résolutions portant sur l'arrêté des comptes annuels de 2013, l'approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, soumises aux associés, ont été adoptées à plus de 96,80%. L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue sur seconde convocation le 25 juin 2014 : elle a approuvé à plus de 99,4 % les modifications statutaires visant, d'une part, à actualiser les statuts pour tenir compte de la transposition de la Directive dite AIFM et, d'autre part, à les compléter afin d'améliorer le fonctionnement de la gouvernance de la société.

### Acompte sur dividende

Pour le 1<sup>er</sup> semestre, un acompte de 1,70€ par part et par mois est mis en distribution.

### Acompte sur liquidation

Un quatrième acompte de 180€ par part a été payé le 24 avril 2014.

## Commentaire de gestion

La liquidation amiable de la SCPI se poursuit mais le rythme s'est un peu ralenti. Sur les 43 appartements mis en vente lot par lot, il reste, fin juin 2014, 20 appartements à vendre. Le choix de la vente au détail du patrimoine de la SCPI permet de céder les appartements libres ou occupés à un prix satisfaisant dans le contexte immobilier actuel. Le taux d'occupation financier n'est désormais plus significatif du fait de la mise en vente des appartements.

Ci-dessus vous trouverez un récapitulatif des ventes réalisées depuis 2012.

# 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'échangent 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 louée.

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 compensent). 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).



**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 