



## Allianz DomiDurable 3 SCPI Pinel



SCPI à capital fixe ouverte

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet  
CS 30051- 92076 PARIS La Défense  
La note d'information de la SCPI a reçu le visa  
n° 15-17 délivré le 17 juillet 2015 par l'AMF.

### Chiffres clés au 30/06/2016

#### Capital

Capital social : 24 366 200 €  
Nombre de parts : 30 458  
Nombre d'associés : 556  
Échéance statutaire : 02/07/2028

Société de Gestion de Portefeuille  
N° Agrément AMF : GP-07000035 du  
26/06/2007  
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet  
CS 30051- 92076 PARIS La Défense  
Tél. : 01 85 63 65 55  
[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Bulletin trimestriel des SCPI édité par Immovalor  
Gestion, société de gestion de portefeuille, membre  
d'Allianz.

Document non contractuel.  
Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme  
Coordination et réalisation : Ascencéo 360  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

## Bulletin trimestriel d'information

(valable jusqu'au 30 septembre 2016)

Madame, Monsieur,

Depuis quelques mois, on constate que l'investissement immobilier résidentiel français retrouve une meilleure orientation et dans certaines zones des perspectives de croissance. Toutes les zones géographiques et tous les marchés ne progressent pas au même rythme.

Dans l'ancien, la reprise des ventes constatée en 2015 devrait se poursuivre en 2016 dans un contexte de baisse des prix stabilisée qui se situe à moins 1 %.

Quelques villes subissent des baisses de l'ordre de 4,5 % à 10,5 % comme Tours, Brest, Toulon ou Perpignan. Il faut par ailleurs garder en mémoire pour la lecture des statistiques du marché que les 19.800 petites communes, qui regroupent 4,7 millions d'habitants en 2013, hébergent autant d'habitants que les cinq plus grandes villes françaises : Paris, Marseille, Lyon, Toulouse et Nice ce qui signifie que la moitié des communes françaises offrent des marchés immobiliers très étroits.

Le marché du neuf poursuit le redémarrage constaté depuis mai 2015. Le nombre de logements construits en février 2016 s'établissait sur un an glissant à 398.200, le nombre de mises en chantier s'établissait quant à lui à 351.200.

Quatre des treize nouvelles régions françaises totalisent 64 % des réservations de logements. Il s'agit de l'Ile-de-France, Auvergne/Rhône-Alpes, Provenances/Alpes Côte-d'Azur et Languedoc-Roussillon/ Midi-Pyrénées.

Le marché locatif demeure fragile et déséquilibré. La durée de la vacance locative tend à diminuer lentement. Néanmoins, l'offre d'appartements neufs impacte le marché de la relocation.

Selon Clameur, les loyers ont reculé ou stagné dans la majorité des régions françaises depuis le début d'année avec des niveaux très contrastés. Si les loyers s'établissent entre 11,40 € et 18,60 € le m<sup>2</sup> en Ile-de-France, on constate des loyers inférieurs à 9,50 € le m<sup>2</sup> en Lorraine Franche-Comté Limousin ou Auvergne.

Après une très légère baisse en 2015, l'IRL constate une hausse de 0,06% en glissement annuel au premier trimestre 2016. Ce n'est pas la prochaine extension des mesures d'encadrement des loyers, en vigueur à Paris depuis le 1er août 2015, à l'ensemble de la banlieue parisienne d'ici 2018, qui risque d'améliorer la situation.

# Clôture de l'augmentation de capital : 30/06/2016

## Évolution du capital

Ouverte à la souscription depuis le 3 août 2015 avec un capital initial de 878 750 € (primes d'émission incluses), Allianz DomiDurable 3 a clôturé sa première augmentation de capital le 30 juin 2016 d'un montant de 29.508.000 € par la création de 29.508 parts de 1.000 € (prime d'émission incluse).

Au 30/06/2016, le capital nominal s'élève à 24.760.000 € auxquels s'ajoute une prime d'émission de 6.020.350 € soit un total de 30.386.750 € prime d'émission incluse.

|               | Capital social atteint | Capitaux souscrits* | Nombre de parts |
|---------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| au 30/04/2016 | 17 092 000 €           | 21 365 000 €        | 21 365          |
| au 31/05/2016 | 20 948 000 €           | 26 185 000 €        | 26 185          |
| au 30/06/2016 | 24 366 400 €           | 30 458 000 €        | 29 508          |

\* hors capital initial

La SCPI Allianz DomiDurable 3 a pour objectif de procéder à l'acquisition d'un patrimoine d'immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France, achetés principalement en état futur d'achèvement.

L'achèvement des logements doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique.

## Au cours de ce trimestre la SCPI a acquis :

### Évolution du patrimoine

| Ville              | Adresse                    | Nombre d'appartements | Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€ | Dates de livraison prévues |
|--------------------|----------------------------|-----------------------|---|----------------------------|
| BOISSY SAINT LEGER | Rue de la Fontaine         | 7 apt. + 7 parkings   | 1,63  | 15 mars 16                 |
| CHESSY             | Avenue Hergé /rue dAriane  | 11 apt. + 11 parking  | 2,48  | 4 T 2017                   |
| FRANCONVILLE       | 42/44, rue Charles Brugier | 5 apt. + 5 parkings   | 1,05  | 1 T 2017                   |
| MAISONS- ALFORT    | 149, rue Jules Jaurès      | 10 apt.+ 10 parking   | 2,59  | 4 T 2017                   |
| CHATILLON          | 21-23-25, rue Malakoff     | 7 apt. + 7 parkings   | 1,85  | 1 T 2018                   |

### Immeuble livré

| Ville              | Adresse            | Nombre d'appartements | Etat de la 1 <sup>ère</sup> mise en location au 30/06/2016 |
|--------------------|--------------------|-----------------------|--|
| BOISSY SAINT LEGER | Rue de la Fontaine | 7                     | Achévé   |

## 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 :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- 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.

### 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).