



## Allianz DomiDurable 3 SCPI Pinel



SCPI à capital fixe fermée

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 31/12/2016

#### Capital

Capital social : 24 366 400 €  
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 : APC  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 mars 2017)

Madame, Monsieur,

Dans un environnement qui semble durablement marqué par des tendances structurantes : globalisation, mondialisation, digitalisation, l'année 2016 a connu de nouveau une faible croissance en zone euro et particulièrement en France dans un contexte de trouble institutionnel européen alimenté par le Brexit et les prochaines élections présidentielles en France.

Le marché résidentiel dans le neuf et dans l'ancien est considéré par les professionnels comme plutôt positif ; en 2016, le volume des ventes ayant été de nouveau soutenu par des taux d'intérêt bas.

Dans l'ancien, cette tendance doit être appréciée en tenant compte de l'existence de fortes disparités territoriales selon l'attractivité économique de chaque territoire et la nature de l'habitat.

Ainsi, en Ile de France l'augmentation du prix moyen des appartements progresse de 2,6 % contre 0,3 % en province. A l'inverse, en province c'est le prix moyen des maisons individuelles qui augmente de 2,1 % alors qu'il ne progresse que de 1,7 % en Ile de France. Il faut garder en mémoire que le marché se concentre sur moins de 10 % des communes françaises.

Néanmoins, l'activité de la vente des logements anciens a continué de croître au troisième trimestre pour atterrir à fin octobre 2016 à une estimation des ventes à 843 000 unités sur les douze derniers mois, soit une hausse de 9 % par rapport à 2015 sur la même période.

Le marché locatif a été très actif durant l'année dans un contexte de loyers plutôt stable et les prix au mètre carré variant sensiblement selon la zone géographique. La fourchette observée évolue entre 19,20 euros le m<sup>2</sup> pour l'Ile de France et 9,30 euros le m<sup>2</sup> en Lorraine ou en Auvergne.

L'activité de construction des logements neufs a progressé tout au long de l'année portée par l'intérêt des investisseurs privés avec le dispositif Pinel et les primo-accédants grâce à des taux d'intérêt peu élevés.

Le prix moyen des appartements neufs a progressé de 2,1 % au troisième trimestre 2016.

Pour 2017, le marché de l'immobilier résidentiel restera lié à l'évolution des taux. Depuis quelques semaines, on constate une augmentation qui reste actuellement modérée, la banque européenne ayant souhaité maintenir sa politique de rachat de dette accommodante.

Par ailleurs, la décision de reconduction du dispositif Pinel devrait soutenir le marché résidentiel à condition que la perspective des élections présidentielles ne suscite pas un comportement d'attente des épargnants.

Toutes les équipes d'Immovalor Gestion vous présentent leurs vœux de bonne et heureuse année 2017.

## Actualité de la SCPI

Le 23 décembre 2016 a été signée l'acquisition d'un sixième immeuble, de 13 logements et 13 parkings, situé au 17/29 allée des Charmilles à Livry Gargan. La livraison est prévue pour le premier trimestre 2018.

Pour la location du premier immeuble à Boissy Saint Léger, la SCPI a perçu des loyers pour un montant de 17.652,75 € au cours du trimestre.

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 17.652,75 € (3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2016 : 15.858,31 €)

### IMMEUBLES À LIVRER

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions d'€	Dates de livraison prévues
CHESSY	Avenue Hergé /rue dAriane	11 appt. + 11 parking	2,48	4 T 2017
FRANCONVILLE	42/44, rue Charles Bruger	5 appt. + 5 parkings	1,05	1 T 2017
MAISONS- ALFORT	149, rue Jules Jaurès	10 appt.+ 10 parking	2,59	4 T 2017
CHATILLON	21-23-25, rue Malakoff	7 appt. + 7 parkings	1,85	1 T 2018
VILLIERS SUR MARNE	18, rue Robert Schumann	11 appt. + 11 parking	2,14	1 T 2018
LIVRY GARGAN	17/29, allée des Charmilles	13 appt. + 13 parkings	2,84	1 T 2018

### IMMEUBLE LIVRÉ

Ville	Adresse	Nombre d'appartements	Etat de la 1 <sup>ère</sup> mise en location au 31/12/2016
BOISSY SAINT LEGER	Rue de la Fontaine	7	Achévé

## Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôt pratiquées ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur <sup>(1)</sup>	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	31/10/2016	0	-	-	0	0	0,00
0	0	30/11/2016	0	-	-	0	0	0,00
0	0	30/12/2016	0	-	-	0	0	0,00

<sup>(1)</sup> 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, 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.

## 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).