



# Bulletin trimestriel d'information des SCPI

1<sup>er</sup> Trimestre 2014  
(valable jusqu'au 30 juin 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	14
Allianz DomiDurable 2	16
Allianz Pierre Actif 2	17
Glossaire	18

# Le point sur la conjoncture

## Le marché immobilier d'entreprise

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, la demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'est élevée à 507 000 m<sup>2</sup> soit une hausse de 19 % par rapport au premier trimestre 2013. Le marché est surtout animé par les grandes transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (47 %).

Cette bonne nouvelle est relative car même si les mouvements des locataires absorbent faiblement le stock de l'ordre de 60 000 m<sup>2</sup> au cours de ce trimestre, l'offre immédiate de bureaux au 31 mars 2014 en Ile-de-France demeure élevée pour s'établir à 3 911 000 m<sup>2</sup>, en hausse de 9% par rapport à la situation au 31 mars 2013. Le taux de vacance s'établit ainsi à 7,5 %, légèrement au-dessus du point d'équilibre. Il varie selon les secteurs de 5 % à Paris à 14 % à la Défense. Dans ce contexte, le loyer facial moyen des bureaux de seconde main en Ile-de-France calculé sur la base des transactions réalisées au premier trimestre 2014 continue lentement de s'éroder pour se caler à 314 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en baisse de 2% par rapport au premier trimestre 2013. Ces observations ne reflètent

cependant pas la réalité du marché : il est habituel de constater des mesures d'accompagnement sous forme de franchise de loyer ou autres de l'ordre de 15 à 25 % de la valeur faciale selon les secteurs et la taille des locaux.

Côté investissement, l'appétit des investisseurs ne se dément pas. Les taux financiers restant bas protègent la rémunération du risque investisseur en immobilier. 3 milliards d'euros ont ainsi été placés en immobilier d'entreprise banalisé, en hausse de près de 70 % par rapport au premier trimestre 2013. Les transactions de plus de 100 millions d'euros dominent le marché pour en représenter une part de plus de 60 %.

Quelques signaux encourageants viennent ponctuer ce tableau : les investisseurs s'intéressent de plus en plus aux actifs moins sécurisés, anticipant peut-être ainsi une amélioration de la situation.



Immeuble - Loos-Lez-Lille

# 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 €\*

**Après prélèvements**

Total 2013 : 15,03 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 1,20 €\*  
\*Acompte payé le 28/04/2014.



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 :  
**89,81%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**89,81 %**

### 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 %. Cette distribution ne comprend pas d'utilisation de plus values. Le report à nouveau, de 9,2 millions d'euros fin 2013, est de 9,1 millions d'euros au 31/03/2014.

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
10.726 millions d'euros

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

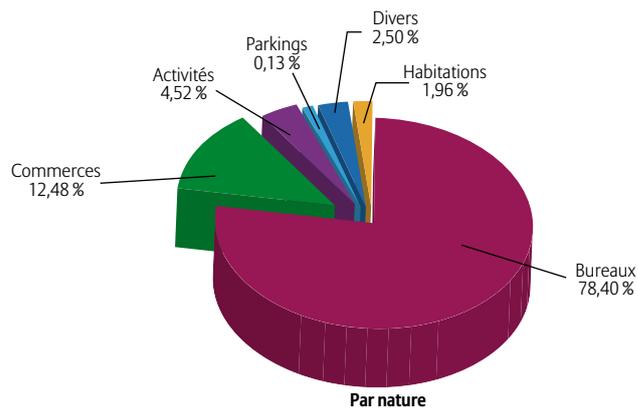
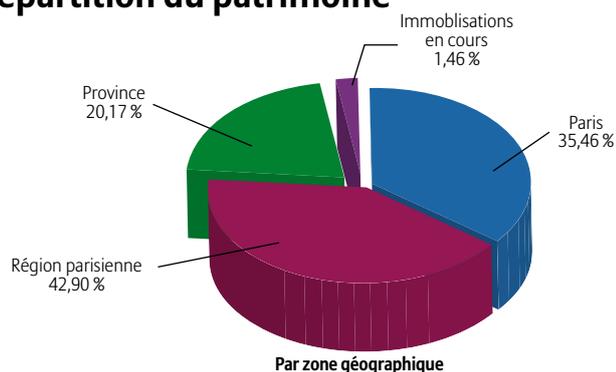
16, rue Antonin Raynaud – Levallois – Perret : 181 m<sup>2</sup>  
1 place Mendés France – Lille : 329 m<sup>2</sup>  
Le Noyer Lambert – Massy : 1 075 m<sup>2</sup>  
32, rue d'Armaillé – Paris 17<sup>ème</sup> : 474 m<sup>2</sup>  
4, avenue de Paris – Vincennes : 287 m<sup>2</sup>  
53, avenue Victor Hugo – Paris 16<sup>ème</sup> : 350 m<sup>2</sup>  
Avenue du Général de Gaulle – Saint-Amand Montrond : 586 m<sup>2</sup>

### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 31/03/2014 :

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)  
6/8, avenue de la Cristallerie – Sèvres : 951 m<sup>2</sup> (c)  
52-54, rue du Capitaine Guynemer – Courbevoie : 747 m<sup>2</sup> (c)  
4, route de Gisy – Bièvres : 1 320 m<sup>2</sup> (c)  
5, rue du Petit Robinson – Jouy en Josas : 887 m<sup>2</sup> (c)  
153, rue de Rome – Paris 17<sup>ème</sup> : 378 m<sup>2</sup> (c)  
Mini parc du Manet – Trappes : 672 m<sup>2</sup> (c)  
Cour des Maréchaux – Mulhouse : 426 m<sup>2</sup> (c)

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

## Répartition du patrimoine



## Évolution du patrimoine

### ACQUISITIONS :

Le 28 mars 2014 acquisition d'un immeuble de bureaux situé 110 avenue Gaston Roussel à Romainville (93) d'une superficie de 7 665 m<sup>2</sup> (+ 205 parkings) pour un montant de 19 207 378 € acte en mains. Cet immeuble est loué à trois sociétés : RATP, Dartis et Acticall.

### ARBITRAGES :

Cession de deux emplacements de parkings rue Magdebourg – Paris 16<sup>ème</sup> pour un montant de 75 000 €. A ce jour, 42 emplacements de parkings sur les 47 mis en vente ont été cédés pour un montant de 2 025 000 €.

## Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 8 nouveaux baux. Pour les plus grandes surfaces, sont à relever plusieurs sujets de satisfaction : le renouvellement des baux pour le commerce « Le Noyer Lambert » (1 075 m<sup>2</sup>) situé à Massy à la société LIDL et le commerce situé à Saint-Amand Montrond à la société DESMAZIERES (586 m<sup>2</sup>), la location d'un immeuble de bureaux situé 32, rue d'Armaillé – Paris 17<sup>ème</sup> (474 m<sup>2</sup>) à la société ACE INFORMATIQUE avec un bail 6/9 ans et celle d'un immeuble de bureaux situé 53, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>ème</sup> (350 m<sup>2</sup>) à la société RAMSAY SANTE.

## 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 mars 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
370 464 255,00 €	2 458 771	13 410

## 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 2014 est de 16 915 520 (frais inclus) au 31 mars. Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 4.442.400 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	52 861
Retraits compensés	15 425
Souscriptions nettes	37 436

### 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	31/01/2014	0	- €	- €	618	0	0,03
918	0	28/02/2014	0	- €	- €	918	3	0,04
321	0	31/03/2014	0	- €	- €	321	0	0,02

(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 fixée au 1<sup>er</sup> 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 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 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 11 juin 2014 à 14 heures 30. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

### Acompte sur dividende 2014

Le premier acompte est d'un montant de 1,20 € par part et par mois.

# Le point sur la conjoncture

## Le marché du logement

2013 n'est pas une année qui restera dans les annales. Dans un contexte de légère baisse des prix de 2,9 % en France, répartie entre -3 % en province et -2,5 % en Ile de France, le nombre annuel de mutations s'est positionné à 668 000 en baisse de -5,1 % par rapport à 2012 et plus encore à -16,6 % par rapport à 2011 avec 801 000 ventes.

Le marché prévoit la poursuite de cette érosion pour 2014 qui devrait rester une année difficile pour l'immobilier ancien. Son évolution dépendra autant des facteurs économiques tels que le taux de croissance et le niveau du chômage que psychologiques avec le moral et la confiance des ménages mais surtout financiers avec le niveau des taux des crédits immobiliers.

Le marché locatif suit la même tendance. Selon l'observatoire des loyers Clameur dont les données proviennent d'une trentaine de professionnels de l'immobilier, la mobilité dans le parc locatif privé diminue sensiblement et fige le parcours résidentiel des Français. La proportion de logements locatifs privés remis chaque année sur le marché s'établit à 24% en ce début d'année 2014 contre 28% il y a 2 ans.

Le marché de l'immobilier du neuf est dans la même situation. L'objectif du gouvernement de construire 500 000 logements cette année paraît à nouveau irréaliste. Au niveau national, les mises en chantier ont chuté d'environ -9 %

entre novembre 2013 et janvier 2014 et les permis de construire sont en baisse de -18 %. Les chiffres sont différents d'une région à l'autre mais l'Île-de-France parvient tout de même à se stabiliser avec une baisse de -0,1 %.

Au niveau des prix, la tendance est disparate, avec notamment sur Paris et l'Île-de-France où certains observateurs commencent à constater une hausse des prix dans 60 % des communes dont une bonne partie est située en Seine et Marne et dans les Hauts de Seine.

La conclusion de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2014 est que la demande est déprimée face à une offre de plus en plus limitée. Dans les zones les plus tendues, les ménages français en quête de mobilité n'ont plus le choix entre un secteur locatif social à la file d'attente infinie, un secteur de l'immobilier neuf qui peine à construire des logements à des prix raisonnables et un secteur de l'accession dont les primo-accédants sont exclus.



Green Village - Montpellier (34)

# Domivalor

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

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

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

#### Avant prélèvements

Total 2013 : 40,05 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*  
Après prélèvements

#### Après prélèvements

Total 2013 : 40,05 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 3,00 €\*  
\*Acompte payé le 13 /05/2014



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 :  
**95,77 %**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**95,77 %**

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :

197.459,34 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

130, rue de Cambrai - Arras : 185,30m<sup>2</sup>  
14, rue Robespierre - Toulon : 155,93 m<sup>2</sup>  
308, avenue de Fès - Montpellier : 64,00 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/03/2014 :

26/28, rue S<sup>te</sup> Geneviève - Rungis : 44,42 m<sup>2</sup>  
155, avenue du Golf - Mougins : 148,60 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 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	0	31/01/2014	0	- €	- €	99	0	0,76
105	0	28/02/2014	0	- €	- €	105	0	0,81
105	17	31/03/2014	6	1 051,50 €	1 167,17 €	99	11	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, 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 5 juin 2014 à 10 heures 30. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 a diminué par comparaison au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 (-3,19 %) et au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 (-3,26%). Durant le trimestre, 6 appartements sur 76 pour un total de 405,23 m<sup>2</sup> ont changé de locataires et 3 appartements (193,02 m<sup>2</sup>) restent vacants fin mars 2014. Le niveau des impayés reste stable sur le trimestre.

# 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 €\*

#### Après prélèvements

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

\*Acompte payé le 13/05/2014

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**96,58%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**96,58 %**



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 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
230.475 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

237, rue Saint Sébastien – Lille : 71,75 m<sup>2</sup>  
23 rue du Maréchal Foch - Argenteuil : 83,50 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc – Lille : 65,90 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/03/2014 :

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>

## 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 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	20	31/01/2014	0	-€	-€	21	20	0,13
21	20	28/02/2014	0	-€	-€	21	20	0,13
21	20	31/03/2014	0	-€	-€	21	20	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, 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 16 juin 2014 à 10 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a légèrement progressé de + 0,49 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2014 par comparaison avec le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. La rotation des locataires a concerné ce trimestre 3 appartements sur 87 pour un total de 221 m<sup>2</sup>. Un allongement des délais de relocations est constaté notamment à Lille et à Issy les Moulineaux. Il est dû à une offre de logements neufs concurrente. 3 appartements dont 2 à Lille étaient vacants au 31 mars 2014 contre 5 à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

# Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

## Chiffres clés

### Capital

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

### Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant prélèvements

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

### Après prélèvements

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

\*Acompte payé le 13/05/2014



**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 :  
**96,31%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2014 :  
**96,31 %**

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
487 681,97 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

234, route de la Wantzenau – Strasbourg : 48,00 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc – Lille : 115,96 m<sup>2</sup>  
156 avenue du 8 mai – Le Perreux : 267,20 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir – Melun : 54,50 m<sup>2</sup>  
17 et 25 boulevard Vincent Gache – Nantes : 167,28 m<sup>2</sup>

### APPARTEMENTS VACANTS AU 31/03/2014 :

11 rue de la Cerisaie – Colombes : 44,10 m<sup>2</sup>  
234, route de la Wantzenau – Strasbourg : 104,00 m<sup>2</sup>  
45 boulevard de Suisse – Toulouse : 44,10 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir – Melun : 64,10 m<sup>2</sup>  
rue Saint Luc – Lille : 146,78 m<sup>2</sup>  
1, rue Moll – Strasbourg : 103,76 m<sup>2</sup>  
1/3/5 rue Malga Gora – Saint Pierre d'Irube : 49,20 m<sup>2</sup>  
70, avenue Georges Pompidou – Aix en Provence : 56,77 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 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	22	31/01/2014	0	-€	-€	178	22	0,53
178	22	28/02/2014	0	-€	-€	178	22	0,53
178	22	31/03/2014	0	-€	-€	178	22	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, 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 16 juin 2014 à 11 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé l'article R214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier a été ramené de 97,88 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 à 96,31% fin mars 2014. 12 appartements (653 m<sup>2</sup>) ont changé de locataire au cours du trimestre, dont 5 appartements à Le Perreux et 3 à Nantes. 9 logements, totalisant 569 m<sup>2</sup>, sont vacants au 31/03/2014, les immeubles de Lille et de Strasbourg étant les plus touchés. Un allongement des délais de relocations est constaté malgré les efforts consentis sur les loyers sauf à Melun et Aix en Provence.

# 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 €\*  
Après prélèvements

#### Total 2013 : 18,75 €

1<sup>er</sup> trimestre 2014 : 2,30 €\*  
\* Acompte payé le 13/05/2014



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 :  
**85,61%**

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

(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 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 au début 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 s'accroîtra encore en 2014. Au 31/03/2014, 875 appartements, soit 93,50 % du nombre de logements acquis. La montée en puissance des revenus fonciers se poursuit pour atteindre une vitesse de croisière courant 2014. La dernière livraison – 61 logements à Lille Hellèmmes – a été retardée par la défaillance du promoteur.

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :  
1792 902 €

### PREMIÈRES LOCATIONS :

Voir tableau des immeubles livrés.

## Relocations et appartements vacants du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Ville	Adresse	Nombre de locations	Surfaces relouées	Nombre d'appartements vacants	Surfaces vacantes
MELUN	2, impasse du Filoir	1	64,29 m <sup>2</sup>	1	64,29 m <sup>2</sup>
BOULOGNE BILLANCOURT	25, allée Robert Doisneau	1	28,30 m <sup>2</sup>	2	152,20 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	1/3, rue d'Hozier / 36, rue Fauchier	1	50,80 m <sup>2</sup>	1	70,59 m <sup>2</sup>
CHÂTILLON	12, allée Edgar Brandt / 20, rue Voltaire	1	45,30 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
ASNIÈRES	6, allée Berlin Spandau	0	0,00 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>	1	63,01 m <sup>2</sup>
VOISINS-LE-BRETONNEUX	4, allée Édouard Gignac	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
MASSY	12, rue Marco Polo	1	57,69 m <sup>2</sup>	1	39,95 m <sup>2</sup>
LOOS-LEZ-LILLE	535, rue Clémenceau	1	51,28 m <sup>2</sup>	2	96,34 m <sup>2</sup>
MONTPELLIER	93, avenue du Pont Juvenal	2	74,75 m <sup>2</sup>	1	60,70 m <sup>2</sup>
BAYONNE	30, allée du Dr Robert Lafon	3	247,03 m <sup>2</sup>	10	608,47 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	9, rue Jacqueline Auriol	0	0,00 m <sup>2</sup>	1	64,20 m <sup>2</sup>
MARSEILLE	7, rue de la Crédence	2	114,39 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
BORDEAUX BRUGES	52, avenue Perié	5	276,66 m <sup>2</sup>	2	183,63 m <sup>2</sup>
ANTIBES	40 2 <sup>ème</sup> avenue	3	181,50 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
DECINES-CHARPIEU	55, rue Paul Bert	1	83,94 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
VILLE LA GRAND	41, rue des Tournelles	0	0,00 m <sup>2</sup>	1	63,03 m <sup>2</sup>
STRASBOURG	4, rue Jacques et René Knecht	1	64,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
NANTES	2, rue Andrée Chedid	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
COLOMBES	38, rue Félix Faure	2	184,50 m <sup>2</sup>	1	39,60 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	9, rue Françoise Giroud	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
VILLE LA GRAND HORIZON	16-18, rue des Voiron	0	0,00 m <sup>2</sup>	0	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>25</b>	<b>1.524,43 m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>1.506,01 m<sup>2</sup></b>

## Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	État de réalisation de la première mise location au 31/03/2014
MELUN - 2, impasse du Filoir	2 appart. + 2 parkings	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	Achevée
MARSEILLE - 1, rue d'Hozier / 36, rue Fauchier	14 appart. + 18 parkings	Mars 2011	Achevée
BOULOGNE BILLANCOURT - 25, rue Robert Doisneau	19 appart. + 27 parkings	21 décembre 2011	Achevée
CHÂTILLON - 12, allée Edgar Brandt	29 appart. + 41 parkings	1 <sup>er</sup> décembre 2011	Achevée
LOOS LEZ LILLE - 535, rue Clémenceau	24 appart. + 42 parkings	22 décembre 2011	Achevée
ASNIÈRES - 6, allée Berlin Spandau	17 appart. + 17 parkings	28 février 2012	Achevée
VOISINS-LE-BRETONNEUX - 4, allée Édouard Gignac	26 appart. + 26 parkings	12 avril 2012	Achevée
CHÂTENAY MALABRY - 28/34, avenue de la Division Leclerc	18 appart. + 21 parkings	28 juin 2012	Achevée
MONTPELLIER - 93, avenue du Pont Juvenal	44 appart. + 46 parkings	8 août 2012	Achevée
BORDEAUX BRUGES - 52, avenue Perié	30 appart. + 53 parkings	30 août 2012	Achevée
BAYONNE - 30 allée du Docteur Robert Lafon	40 appart. + 66 parkings	28 août 2012	Achevée
TOULOUSE - 9, rue Jacqueline Auriol	22 appart. + 22 parkings	25 octobre 2012	Achevée
VILLE LA GRAND - 41, rue des Tournelles	25 appart. + 25 parkings	19 octobre 2012	Achevée
MARSEILLE - 7, rue de la Crédençe	37 appart. + 56 parkings	30 novembre 2012	Achevée
MASSY - 12, rue Marco Polo	39 appart. + 40 parkings	11 décembre 2012	Achevée
STRASBOURG - 4, rue Jacques et René Knecht	23 appart. + 27 parkings	9 avril 2013	Achevée
NANTES - 2, rue Andrée Chedid	38 appart. + 47 parkings	26 avril 2013	Achevée
ANTIBES - 40 2 <sup>ème</sup> Avenue	50 appart. + 97 parkings	16 avril 2013	Achevée
MONTPELLIER - Avenue des Près d'Arènes	10 villas + 15 parkings 15 appart. + 20 parkings	6 mai 2013 19 septembre 2013	10 villas / 10 appart. loués et 1 réservé
ISSY LES MOULINEAUX - 22/24, allée du Puits	29 appart. + 30 parkings	30 mai 2013	24 appart. loués et 2 réservés
DECINES-CHARPIEU - 55, rue Paul Bert	26 appart. + 25 parkings	14 juin 2013	Achevée
TOULOUSE - 9, rue Françoise Giroud	47 appart. + 46 parkings	1 <sup>er</sup> juillet 2013	Achevée
COLOMBES - 38, rue Félix Faure	38 appart. + 17 parkings	25 juillet 2013	37 appart. loués
JOINVILLE-LE-PONT - 31-33, boulevard du Maréchal Leclerc	28 appart. + 32 parkings	6 septembre 2013	24 appart. loués
VILLE LA GRAND - 16-18, rue des Voirons	22 appart. + 34 parkings	16 septembre 2013	Achevée
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	16 appart. + 16 parkings	20 septembre 2013	9 appart. loués
VÉLIZY-VILLCOUBLAY - 37, avenue Louis Breguet	62 appart. + 94 parkings	5 décembre 2013	34 appart. loués
LYON 8 <sup>ème</sup> - 145 et 149 rue Marius Berliet	20 appart. + 21 parkings	10 décembre 2013	13 appart. loués
MONTPELLIER - Chemin de Moularès (*)	17 appart. + 21 parkings	31 décembre 2013	12 appart. loués
MARSEILLE - 5, rue Victoria Marino (*)	18 appart. + 24 parkings	15 janvier 2014	7 appart. loués
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	30 appart. + 32 parkings	15 janvier 2014	Aucun appart. loué

(\*) immeubles réceptionnés au cours du trimestre.

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains en millions €	Date de livraison prévue
LILLE HELLEMMES - 73, rue Roger Salengro	61 appart. + 61 parkings	9,5	Livraison retardée

## 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 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
228	0	31/01/2014	0	-€	-€	228	0	0,14
268	0	28/02/2014	0	-€	-€	268	0	0,16
263	0	31/03/2014	0	-€	-€	263	0	0,16

(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, 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 12 juin 2014 à 9 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

La SCPI a poursuivi la commercialisation des immeubles livrés : 3 nouveaux immeubles, Montpellier, Marseille et Issy les Moulineaux (ZAC des Bords de Seine), ont été réceptionnés au cours du trimestre et 65 appartements livrés. Sur les 875 appartements déjà réceptionnés, 807 logements sont désormais loués et 68 appartements sont en attente d'une première mise en location. Les délais de première location se rallongent en raison d'une offre importante de logements neufs et malgré les efforts commerciaux déployés. Au cours du trimestre, 25 appartements ont fait l'objet d'une relocation et 24 appartements ayant fait l'objet d'une première location sont de nouveau vacants, Bayonne étant la ville la plus touchée.



Bords de Seine - Issy Les Moulineaux

## Chiffres clés

### Capital

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

### Revenus distribués

**Acompte/part/mois**  
**Avant prélèvements**  
Total 2013 : 4,50 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2014 : - €

**Après prélèvements**  
Total 2013 : 2,70 €  
1<sup>er</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° 11-31 délivré le 26/08/2012 par l'AMF.

## Évolution du patrimoine

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	État de réalisation de la première mise en location au 31/03/2014
MONTPELLIER - 950, rue Nina Simone	6 appart. + 6 parkings	28 juillet 2013	Achevée
WASQUEHAL - 2 à 8, rue Paul Roos	16 appart. + 21 parkings	21 octobre 2013	5 appart. loués
LA GARENNE COLOMBES - 32-34, av. de Verdun 1916	9 appart. + 19 parkings	20 novembre 2013	Achevée
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	22 appart. + 22 parkings	20 novembre 2013	17 appart. loués
MONTPELLIER - Chemin de Moularès (*)	6 appart. + 7 parkings	15 janvier 2014	5 appart. loués
MARSEILLE - 5, rue Victoria Marino (*)	20 appart. + 26 parkings	15 février 2014	9 appart. loués
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine (*)	30 appart. + 32 parkings	28 février 2014	6 appart. loués

(\*) 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
MONTMORENCY - Esplanade de l'Europe	18 appart. + 27 parkings	4,47	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
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 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	1	31/01/2014	1	900,00 €	999,00 €	86	0	0,13
86	0	28/02/2014	0	- €	- €	86	0	0,13
86	2	31/03/2014	2	900,00 €	999,00 €	84	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, 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 qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 12 juin 2014 à 11 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation reste non significatif, 37 % seulement du nombre de logements acquis étant réceptionnés. 3 immeubles ont été livrés au cours du trimestre et ont permis la réception de 56 nouveaux appartements : 6 appartements à Montpellier, 20 appartements à Marseille, et 30 appartements à Issy les Moulineaux (ZAC des Bords de Seine). Sur les 109 appartements déjà réceptionnés, 57 sont désormais loués et 52 sont en attente d'une première mise en location.

L'année 2014 est consacrée à la réception des 9 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. De ce fait, ce n'est qu'à partir du second semestre que sera versé un acompte sur dividende.

# 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 : - €

#### Après prélèvements

Total 2013 : 2,73 €  
1<sup>er</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

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition actes en mains en millions €	Dates de livraison prévues
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
BOULOGNE BILLAN COURT - Avenue Pierre LeFaucheur	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
ROSNY SOUS BOIS - 35/43, avenue Kennedy	17 appart. + 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
40	0	31/01/2014	0	- €	- €	40	0	0,06
40	0	28/02/2014	0	- €	- €	40	0	0,06
40	0	31/03/2014	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.

### L'actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 5 juin 2014 à 9 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

### Commentaire de gestion

Le patrimoine de la SCPI est en cours de constitution : 8 investissements ont été finalisés pour un montant total de 26,77 millions d'euros. 8 investissements à Bordeaux (21 appartements), Emerainville (21 appartements), Neuilly Plaisance (18 appartements), Puteaux (4 appartements), Montmorency (6 appartements), Paris 17<sup>ème</sup> (3 appartements), Paris 19<sup>ème</sup> (4 appartements) et Saint-Cloud (5 appartements) sont en cours de finalisation. Il reste 1,7 million d'euros à investir avant le 30 juin 2014 pour achever la constitution du patrimoine.

# 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  
Échéance statutaire : 25/04/2013

### Revenus distribués

**Acompte/part/mois**  
**Avant prélèvements**  
Total 2013 : 60,00 €

**Après prélèvements**  
Total 2013 : 60,00 €



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 :  
**95,77%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
**01/01/2014 :**  
**95,77 %**

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

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2014 :**  
61.534,01 €

**PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :**  
Néant.

**LOCAUX VACANTS AU 31/03/2014 :**  
Rue Léon Martine - Chatenay Malabry : 203 m<sup>2</sup>  
8 rue Paul Doumer - Nogent sur Marne : 170,63 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	31/01/2014	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	28/02/2014	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/03/2014	0	- €	- €	0	0	0,00

(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, 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 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	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	2	445	801	211
1 T 2014	CHÂTILLON - Mairie	1	257	480	166
<b>Total Ventes en 2014</b>		<b>3</b>	<b>702</b>	<b>1 281</b>	<b>376</b>
<b>Total des Ventes Allianz Pierre Actif 2</b>		<b>20</b>	<b>3 820</b>	<b>6 803</b>	<b>2 130</b>

(\*) en milliers d'euros

## L'actualité de la SCPI

L'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013 se réunira le 17 juin 2014 à 9 heures. Vous recevrez en temps utile une convocation accompagnée d'un pouvoir que nous vous invitons à nous retourner si vous ne pouvez pas assister à l'assemblée. Conformément à la réglementation des SCPI, nous informons les associés que ceux-ci, s'ils détiennent un pourcentage fixé à l'article R 214-138 du Code monétaire et financier, ont la possibilité de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande doit être adressée à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant l'assemblée.

## Commentaire de gestion

La liquidation amiable de la SCPI se poursuit et le rythme des ventes s'accélère. Sur les 43 appartements mis en vente lot par lot, il reste, fin mars 2014, 22 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. Un quatrième acompte sur vente du patrimoine, pour un montant de 180 € par part, sera mis en paiement le 24 avril 2014. Le taux d'occupation financier de 95,77 % 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'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 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).

# Fiscalité

## CONTRIBUTION EXCEPTIONNELLE SUR LES HAUTS REVENUS

Depuis l'exercice 2011, les hauts revenus sont frappés par la mise en place d'une nouvelle contribution exceptionnelle de 3% et 4% assise sur la fraction qui excède un seuil de 500 000 euros et un million d'euros pour les couples. Ce seuil déterminé pour le foyer fiscal sur le revenu fiscal de référence intègre la totalité des ressources effectivement perçues par un foyer fiscal : revenus professionnels et revenus et profits tirés du capital, déduction faite des charges déductibles du revenu global. Le contribuable doit intégrer la déclaration sur plus-value immobilières réalisées.

La contribution est calculée sur la moyenne des revenus perçus au titre de l'année d'imposition avec un mécanisme de lissage d'éventuels revenus exceptionnels prenant en compte les revenus des 2 années antérieures mais excluant le mécanisme du quotient.

Nous tenons à la disposition des associés assujettis à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, les montants des plus values concernées par la cession d'immeubles par la SCPI et/ou sur la cession de parts de SCPI (veuillez prendre contact avec Immovalor : [dominique.lutier@allianz.fr](mailto:dominique.lutier@allianz.fr)).

## IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF)

L'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) ne concerne plus que les contribuables disposant d'un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros. Il ne comprend plus que deux tranches au lieu de six auparavant : 0,25 % au-delà de 1,3 million d'euros et 0,5 % au-delà de 3 millions d'euros. Mais ces taux s'appliquent dès le premier euro. Les ménages déclarant entre 1,3 et 2,57 millions d'euros doivent déclarer leur patrimoine sur leur déclaration de revenus 2013 et acquitter l'ISF en septembre. Les ménages les plus fortunés continuent de faire une déclaration spécifique et doivent acquitter l'impôt le 16 juin 2014.

La valeur à prendre en compte :

Nom de la SCPI	Valeur unitaire au 31/12/2013
Allianz Pierre	288,00 € <sup>(1)</sup>
Domivalor	1 465,88 € <sup>(2)</sup>
Domivalor 2	1 341,43 € <sup>(2)</sup>
Domivalor 3	1 339,61 € <sup>(2)</sup>
Domivalor 4	1 300,61 € <sup>(2)</sup>
Allianz Domidurable	1 299,32 € <sup>(2)</sup>
Allianz Domidurable 2	1 312,01 € <sup>(2)</sup>
Allianz Pierre Actif 2	1 381,19 € <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Prix de retrait au 31/12/2013 - <sup>(2)</sup> valeur de réalisation au 31/12/2013

Les associés peuvent retenir d'autres valeurs sous leur responsabilité, à condition de pouvoir les justifier auprès de l'Administration Fiscale.



**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 