

Bulletin trimestriel d'information des SCPI

3^{ème} trimestre 2012
(valable jusqu'au 31 décembre 2012)

IMMOVALOR
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

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

Le point sur la conjoncture

Le marché immobilier d'entreprise

Les signes de ralentissement du marché locatif de bureaux déjà perçus au 1^{er} semestre se sont confirmés au cours des 3 derniers mois pour les mêmes raisons liées à un environnement économique national et international dégradé.

En Ile de France, on constate une baisse de la demande placée sur les 9 premiers mois de l'année de 19 % par rapport à 2011 selon les professionnels, notamment sur les grandes transactions de plus de 5000 m², mais aussi dans une moindre mesure, et cela est nouveau, sur les petites et moyennes surfaces notamment dans le quartier central des affaires (QCA).

En région, le marché locatif de bureaux, également affecté, est en baisse de 16 % sur un an. Parmi les villes touchées figurent Lyon, Strasbourg, Bordeaux,

Grenoble tandis que Lille, Toulouse ou Aix-Marseille tirent pour l'instant leur épingle du jeu.

Les mouvements d'entreprises connaissent un net ralentissement du fait du manque de visibilité quant aux besoins de m² et au niveau de loyers supportable par leur compte d'exploitation.

Un tel contexte devrait peser sur les taux de vacance, et la relative stabilité des loyers affichés ne saurait cacher la recrudescence des mesures d'accompagnement telles que franchises, travaux de rénovation et autres gestes de nature à permettre d'attirer ou de conserver les locataires. Dans une telle période, également marquée par la forte tension sur le marché de l'investissement locatif, plus que jamais les investisseurs se concentrent sur l'amélioration de la qualité du patrimoine existant en vue du maintien ou de l'amélioration des performances financières.



Photo Aix Galilée - immeuble de bureaux - 450, avenue Galilée à Aix en Provence (acquisition Allianz Pierre)

Allianz Pierre

SCPI Classique Diversifiée

Chiffres clés

Capital

Capital social au 31/12/2011 : 312 065 991 €
Nombre de parts au 31/12/2011 : 2 039 647
Nombre d'associés au 31/12/2011 : 11 247

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 15,39 €
1^{er} trimestre 2012 : 1,22 €
2^{ème} trimestre 2012 : 1,22 €
3^{ème} trimestre 2012 : 1,22 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 15,33 €
1^{er} trimestre 2012 : 1,22 €
2^{ème} trimestre 2012 : 1,22 €
3^{ème} trimestre 2012 : 1,22 €

*Acompte payé le 30/10/2012.

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



SCPI à capital variable
Ouvverte

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 :
89,73%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2012 :
90,92%

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 :
10,406 millions d'euros

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

1, rue des promenades - La Madeleine : 651 m²
25, rue du Louvre - Paris 1^{er} : 223 m²
49, rue de Billancourt - Boulogne : 259 m²
Lieu dit « La Fraternité » - Tonnay Charente : 282 m²
67, rue Jean Longuet - Chatenay Malabry : 64,1 m²
2/4, rue Louis David - Paris 16^{ème} : 363 m²

20, avenue Franklin Roosevelt - Paris 8^{ème} : 58 m²
35, rue Danton - Pont Sainte Marie : 102 m²
91 avenue du Pont Juvenal - Montpellier : 101 m²
4, avenue de Vincennes - Vincennes : 145 m²

PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

25, avenue Marceau - Paris 8^{ème} : 1.627 m²(*)
2-10, rue des Oliviers - Orly : 10 600 m²
5 rue des Patis des Couasnes - St Jacques de La Lande : 3 228 m²
9 bis, rue Delerue - Montrouge : 1 189 m² (*)
16, rue Anatole France - Levallois - Perret : 821 m²
44, quai de Jemmapes - 75010 Paris : 793 m²(*)
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie : 1 187 m²

195, avenue Charles de Gaulle - Neuilly : 662 m² (*)
38, rue de Villiers - Levallois Perret : 484 m²
174, boulevard Haussmann - Paris 8^{ème} : 306 m²

Évolution du patrimoine

ACQUISITION :

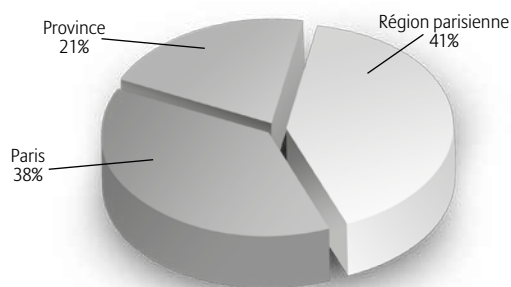
Aucune acquisition ce trimestre

ARBITRAGES :

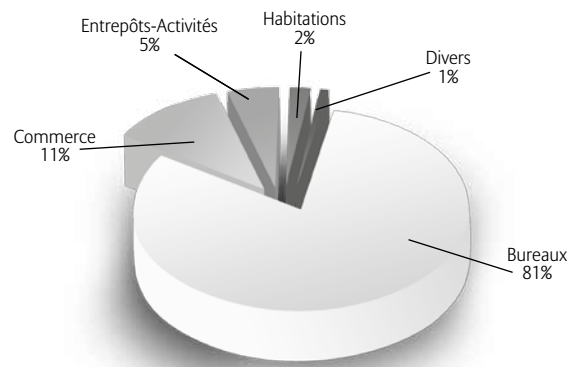
Aucun arbitrage ce trimestre

(*) : immeubles en cours de rénovation

Répartition du patrimoine



Par zone géographique



Par nature

Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 10 nouveaux baux de moyennes et petites surfaces, notamment à la société Coconuts dans l'immeuble situé à La Madeleine (651 m²), à la société Murex dans l'immeuble situé 2/4 rue Louis David à Paris 16^{ème} (363 m²), à la société Univers Presse dans l'immeuble situé rue 25, rue du Louvre à Paris 1^{er} (223 m²). Ceux-ci ne compensent pas les nouvelles vacances liées aux nouveaux congés reçus et aux surfaces actuellement en travaux. L'entretien du patrimoine et le renforcement de la proximité avec les locataires sont dans ce contexte une priorité de l'activité de gestion.

Evolution du capital social

Le capital maximum est fixé à 500 000 000 euros, soit 3 267 973 parts à la valeur nominale de 153 €.

Le capital de la SCPI Allianz Pierre est réouvert depuis le 19 avril 2012.

Au 30 septembre 2012, 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
324 011 925 €	2 117 725	11 673

Marché des parts

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

Souscriptions - retraits

La collecte brute depuis le 19 avril 2012 est de 31 174 080 € (frais inclus). Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 5 570 208 €. Le prix de souscription est de 320 €, le prix de retrait en vigueur est de 288 €.

Nous vous rappelons que les retraits ne peuvent être servis que par compensation avec les souscriptions.

	Nombre de parts	Montant en €
Souscriptions brutes	97 419	31 174 080,00
Retraits compensés	19 341	5 570 208,00
Souscriptions nettes	78 078	24 984 960,00

Marché secondaire

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur	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
3 679	772	31/07/2012	318	279,04 €	310,74 €	3 361	454	0,16
2 924	454	31/08/2012	16	279,04 €	310,74 €	2 908	438	0,14
2 499	703	28/09/2012	0	- €	- €	2 499	703	0,12

Rappel :

Régime des souscriptions et des achats

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

Les conditions de jouissance des parts sont modifiées depuis le 30 mars 2012 : en cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1^{er} 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

D'autre part, il existe maintenant 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 (1 million d'euros environ).
- **la vente des parts sur le marché secondaire** par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la Société de gestion.
- **la vente des parts de gré à gré** sans intervention de la Société de gestion, directement entre les intéressés, à des conditions librement débattues entre eux. Une clause d'agrément s'applique alors aux acquéreurs non encore détenteurs de parts. Vous pouvez consulter le site Immovalor.fr ou vous adresser à votre conseiller habituel. La cession de gré à gré à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00 %. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 80 € ht (95,68 € ttc), quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession.

L'actualité de la SCPI

Le Conseil de Surveillance se réunira le 12 octobre 2012 pour faire un point sur l'activité de la SCPI depuis le début de l'exercice et sur les arbitrages (vente de patrimoine) en cours.

Acompte sur dividende 2012

Le troisième acompte est d'un montant de 1,22 € par part et par mois.

Le point sur la conjoncture

Le marché du logement

Côté investissement, malgré les faibles taux d'intérêts, les signes de correction se précisent, dans un environnement où une série de mesures de resserrement fiscal vont fortement peser sur les investissements locatifs.

Dans l'ancien :

- En Ile-de-France on relève une baisse du nombre des ventes de 26 % sur un an, en dépit d'un mois de janvier 2012 équivalent à un trimestre en raison du grand nombre de transactions réalisées avant la modification du régime de taxation des plus values immobilières ;

- Dans le reste de l'hexagone, on enregistre une baisse de - 7 %. Cette baisse est malgré tout très variable selon les régions.

Dans le neuf, les demandes de permis de construire reculent d'environ 2 %. Les prix se sont stabilisés, et commencent même à se tasser au cours du dernier trimestre. 2012 se présente donc en fort contraste par rapport à l'année précédente et confirme les difficultés pressenties pour 2013 et 2014 par les promoteurs immobiliers.

Côté locatif, les loyers sont repartis à la hausse en Ile de France, selon l'OLAP (Observatoire des Loyers de

l'Agglomération Parisienne) : + 2,6 % en un an, tandis qu'en région, cette évolution est plus modérée et conforme à la variation des indices : + 1,5 % en moyenne, mais les relocations s'effectuent sans hausse de loyers.

C'est dans ce contexte que le décret de blocage des loyers (Décret DUFLOT, du nom du ministre du logement) est entré en vigueur le 1^{er} août : ce décret, applicable jusqu'au 31 juillet 2013, et à tous les baux soumis à la Loi du 06/07/1989, impose que le loyer de relocation d'un appartement situé dans les zones géographiques marquées par une situation « anormale » de marché (38 agglomérations identifiées) ne puisse dépasser le loyer du précédent bail majoré de l'Indice IRL (indice INSEE de Référence des Loyers), sauf si des travaux ont été réalisés.

En attendant la mise en œuvre de solutions nouvelles aux tensions liées à l'insuffisance des logements préconisées par les nombreux livres blancs publiés depuis le début de l'année, l'impact des mesures déjà en vigueur sur les revenus des SCPI « fiscales » sera relatif car certaines d'entre elles voyaient déjà leurs loyers plafonnés ; la répartition des risques locatifs offerte par les SCPI pourrait encore augmenter leur attrait par comparaison avec les achats individuels.



Photo Marseille - immeuble du 36 rue Fauchier à Marseille (acquisition de 14 appartements + parkings pour Domivalor 4, livrés en mars 2011)

Domivalor

SCPI Robien

Chiffres clés

Capital

Capital social : 16 196 250 €
Nombre de parts : 12 957
Nombre d'associés : 348
Echéance statutaire : 27/01/2017

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 41,55 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €
3^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 41,49 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €*
3^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €*

*Acompte payé le 13/11/2012

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



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 :
99,02%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2012 :
98,09%

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 :

206 291,65 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

308, avenue de Fès - Montpellier : 239,00 m²
14, rue Robespierre - Toulon : 198,16 m²
130, rue de Cambrai - Arras : 131,72 m²

LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

26/28, rue Sainte Geneviève - Rungis : 55,62 m²

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin de tirer la quintessence de 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
80	0	31/07/2012	0	-€	-€	80	0	0,62
80	0	31/08/2012	0	-€	-€	80	0	0,62
80	0	28/09/2012	0	-€	-€	80	0	0,62

(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 80,00 € 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

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2012.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 3^{ème} trimestre 2012 a progressé sur le trimestre de 97,65 % à 99,02 %. Les revenus locatifs progressent également (+ 1,52 %). Durant le trimestre, 7 appartements sur 76 ont changé de locataires.

Domivalor 2

SCPI Robien

Chiffres clés

Capital

Capital social : 19 580 000 €
Nombre de parts : 15 664
Nombre d'associés : 372
Échéance statutaire : 08/03/2018

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 37,50 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,00 €
3^{ème} trimestre 2012 : 3,00 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 37,50 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,00 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,00 €
3^{ème} trimestre 2012 : 3,00 €*

*Acompte payé le 13/11/2012

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



SCPI à capital fixe
Fermée

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

Taux
d'occupation
financier
du trimestre :
96,04%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2012 :
96,47%

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 :

228 204,13 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

Route du Rhin/rue de l'Industrie - Illkirch : 203 m²
26, rue Frédéric Caillaud - Nantes : 71,75 m²
18/30 rue Frédéric Caillaud - Nantes : 68,27 m²
Rue Saint Luc - Lille : 162,10 m²
11, rue de la Cerisaie - Colombes : 45,10 m²

LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

Rue Saint Luc - Lille : 73,3 m²
Maurice Ravel - Issy les Moulineaux : 41,74 m²
Route du Rhin/rue de l'Industrie - Illkirch : 163 m²
11, rue de la Cerisaie - Colombes : 124,70 m²

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin de tirer la quintessence de 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
22	10	31/07/2012	0	- €	- €	22	10	0,14
22	10	31/08/2012	0	- €	- €	22	10	0,14
22	10	28/09/2012	0	- €	- €	22	10	0,14

(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.

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2012.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 3^{ème} trimestre est en baisse par comparaison au 2^{ème} trimestre 2012 (96,66 %) mais en progression par rapport au 3^{ème} trimestre 2011 (95,46 %). Cette baisse s'explique par l'expulsion d'un locataire à Colombes en septembre et la dégradation de l'occupation financière principalement due à l'augmentation des flux de congés et à des délais de remplissage qui s'allongent principalement à Illkirch. La rotation des locataires a concerné ce trimestre 7 appartements sur 87 pour un total de 550,20 m².

Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

Chiffres clés

Capital

Capital social : 41 973 750 €
Nombre de parts : 33 579
Nombre d'associés : 794
Echéance statutaire : 24/08/2019

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 38,70 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,25 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €
3^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 38,61 €
1^{er} trimestre 2012 : 3,25 €
2^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €
3^{ème} trimestre 2012 : 3,25 €*

*Acompte payé le 13/11/2012

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



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 :
95,41%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2012 :
95,98%

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 :

477 281,47 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

11, rue de la Cerisaie - Colombes : 190,00 m²
234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 190,00 m²

1, rue Moll - Strasbourg : 186,28 m²
Rue Saint Luc - Lille : 130,33 m²
2, impasse du filoir - Melun : 125,60 m²
46, boulevard de Suisse - Toulouse : 256,50 m²
19, rue Paul Bert - Nogent sur Marne : 171,22 m²
Boulevard Vincent Gache - Nantes : 62,81 m²
1/3/5, rue Malda Gora - Saint Pierre d'Irube : 65,65 m²
156, avenue du 8 mai - Le Perreux : 47,90 m²

Avenue Georges Pompidou - Aix en Provence : 61,97 m²

LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 140,00 m²
2, impasse du filoir - Melun : 61,00 m²
46, boulevard de Suisse - Toulouse : 96,7 m²
Boulevard Vincent Gache - Nantes : 125,64 m²
156, avenue du 8 mai - Le Perreux : 192,60 m²
Avenue Georges Pompidou - Aix en Provence : 157,28 m²

Marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des amortissements pratiqués ; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. **La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin de tirer la quintessence de 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
198	0	31/07/2012	0	-€	-€	198	0	0,59
198	0	31/08/2012	0	-€	-€	198	0	0,59
198	0	28/09/2012	0	-€	-€	198	0	0,59

(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.

L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 3^{ème} trimestre 2012.

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 3^{ème} trimestre est en très légère baisse par comparaison au 2^{ème} trimestre 2012 (95,63 %). 22 appartements (1 488,16 m²) sur 150 ont changé de locataire au cours du 3^{ème} trimestre et 12 appartements totalisant une superficie de 773,22 m² sont vacants au 30/09/2012. Ce niveau de vacance est lié ponctuellement au plus fort taux de rotation, plutôt qu'à des niveaux de loyers trop élevés.

Domivalor 4

SCPI Scellier

Chiffres clés

Capital

Capital social : 205 282 500 €
Nombre de parts : 164 226
Nombre d'associés : 4 725
Échéance statutaire : 28/05/2022

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 10,80 €
1^{er} trimestre 2012 : 0,85 €
2^{ème} trimestre 2012 : 0,85 €
3^{ème} trimestre 2012 : 0,85 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 7,26 €
1^{er} trimestre 2012 : 0,85 €
2^{ème} trimestre 2012 : 0,85 €
3^{ème} trimestre 2012 : 0,68 €*

*Acompte payé le 13/11/2012

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



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 :
non significatif en
période de livraison
des immeubles

Évolution du patrimoine

Immeubles à livrer

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains	Dates de livraison prévues
LILLE HELLEMES - 73, rue Roger Salengro	61 appartements + 53 parkings	9,48	4 ^{ème} trimestre 2012
	8 parkings	0,10	4 ^{ème} trimestre 2014
VILLE LA GRAND - 41, rue des Tournelles	25 appartements + 25 parkings	4,65	4 ^{ème} trimestre 2012
MARSEILLE - 175, boulevard de la Comtesse	37 appartements + 56 parkings	7,31	4 ^{ème} trimestre 2012
MASSY - Rue Marco Polo	39 appartements + 40 parkings	7,61	4 ^{ème} trimestre 2012
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	29 appartements + 30 parkings	9,06	1 ^{er} trimestre 2013
TOULOUSE MONTAUDRAN - Chemin Carrosse	22 appartements + 22 parkings	4,48	1 ^{er} trimestre 2013
STRASBOURG - 166, rue de la Renaissance	17 appartements + 21 parkings	4,24	1 ^{er} trimestre 2013
	6 appartements + 6 parkings	1,21	1 ^{er} trimestre 2013
NANTES - Rue de Plaisance	38 appartements + 47 parkings	7,28	1 ^{er} trimestre 2013
ANTIBES - Angle de la 1 ^{ère} et 2 ^{ème} avenue	50 appartements + 97 parkings	11,09	2 ^{ème} trimestre 2013
DECINES - 55, rue Paul Bert	26 appartements + 25 parkings	4,46	2 ^{ème} trimestre 2013
JOINVILLE LE PONT 31-33, boulevard du Maréchal Leclerc	28 appartements + 32 parkings	8,27	2 ^{ème} trimestre 2013
MONTPELLIER - Avenue des Près d'Arènes	15 appartements + 10 villas + 35 parkings	5,75	1 ^{er} semestre 2013
ISSY LES MOULINEAUX - ZAC des Bords de Seine	16 appartements + 16 parkings	7,41	2 ^{ème} trimestre 2013
	30 appartements + 32 parkings	12,04	1 ^{er} trimestre 2014
COLOMBES - 38, rue Félix Faure	38 appartements + 17 parkings	11,40	2 ^{ème} trimestre 2013
TOULOUSE - 116, avenue de Lombez	47 appartements + 46 parkings	8,44	2 ^{ème} trimestre 2013
VILLE LA GRAND - 16-18, rue des Voirons	22 appartements + 34 parkings	4,73	3 ^{ème} trimestre 2013
VÉLIZY VILLACOUBLAY - 37, avenue Louis Breguet	62 appartements + 94 parkings	15,52	4 ^{ème} trimestre 2013
LYON 8 ^{ÈME} - 145 et 149, rue Marius Berliet	20 appartements + 21 parkings	3,36	4 ^{ème} trimestre 2013
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	17 appartements + 21 parkings	3,67	4 ^{ème} trimestre 2013
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	18 appartements + 24 parkings	4,44	4 ^{ème} trimestre 2013

Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Situation au 30/09/2012
MELUN - 2, impasse du Filoir	2 appartements + 2 parkings	1 ^{er} trimestre 2011	Entièrement loués
MARSEILLE - 1/3, rue d'Hozier	14 appartements + 18 parkings	Mars 2011	Entièrement loués
BOULOGNE BILLANCOURT 23/25, rue R. Doisneau/Rue M. Bontemps	19 appartements + 27 parkings	19/20 décembre 2011	Entièrement loués
CHATILLON - Allée Edgar Brandt/ Avenue Voltaire	29 appartements + 41 parkings	1/2 décembre 2011	Entièrement loués
LOOS LEZ LILLE - « le Clos Médicis », Rue Clémenceau	24 appartements + 42 parkings	21 décembre 2011	Entièrement loués
ASNIÈRES - 26/28, rue des Frères Chausson	17 appartements + 17 parkings	28 février 2012	Entièrement loués
VOISINS LE BRETONNEUX 32/36, rue Hélène Boucher	26 appartements + 26 parkings	12 avril 2012	Entièrement loués
CHATENAY MALABRY 28/34, avenue de la Division Leclerc	18 appartements + 21 parkings	29 juin 2012	Entièrement loués
MONTPELLIER - Avenue du Pont Juvénal	44 appartements + 46 parkings	8 août 2012	Entièrement loués
BORDEAUX BRUGES - « le Clos Sainte Quitterie »	30 appartements + 53 parkings	30 août 2012	20 appartements loués
BAYONNE - Avenue de Prissé	40 appartements + 66 parkings	6 septembre 2012	5 appartements loués

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 de la réduction d'impôt ; 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 tirer la quintessence de 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
76	0	31/07/2012	0	- €	- €	76	0	0,05
103	0	31/08/2012	0	- €	- €	103	0	0,06
103	2	28/09/2012	2	1 000,00 €	1 109,80 €	101	0	0,06

(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.

L'actualité de la SCPI

La vie de la SCPI est actuellement rythmée par les nombreuses livraisons en cours (3 au 4^{ème} trimestre 2012, 6 au 1^{er} trimestre 2013).

Commentaire de gestion

Le patrimoine est maintenant constitué et les livraisons d'immeubles se poursuivent. Au cours du trimestre, 3 immeubles ont été livrés : le premier, à Montpellier, situé avenue du Pont Juvénal, livré le 8 août dernier, est complètement loué (44 appartements) à la suite d'une pré-commercialisation commencée au début de l'été, période propice aux nouvelles locations. La commercialisation du second immeuble situé à Bordeaux Bruges, réceptionné le 30 août dernier, est presque terminée : 21 appartements sur 30 sont loués au 30/09/2012. Les 40 appartements de l'immeuble de Bayonne, situé avenue de Prissé, ont été réceptionnés le 6 septembre 2012. Au total, ce sont désormais 11 immeubles d'habitation sur 32 qui ont été livrés et mis en service pour le compte de la SCPI Domivalor 4, avec des délais de location raccourcis pour les dernières livraisons.

Allianz DomiDurable

SCPI Scellier BBC

Chiffres clés

Capital

Capital social : 84 035 000 €
Nombre de parts : 67 228
Nombre d'associés : 1 929
Échéance statutaire : 26/12/2023

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 6,00 €
1^{er} trimestre 2012 : 1,00 €
2^{ème} trimestre 2012 : 1,00 €
3^{ème} trimestre 2012 : 1,00 €*

Après P.F.L.

Total 2011 : 4,08 €
1^{er} trimestre 2012 : 0,62 €
2^{ème} trimestre 2012 : 0,62 €
3^{ème} trimestre 2012 : 0,60 €*

*Acompte payé le 13/11/2012

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



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.

Évolution du patrimoine

La collecte d'Allianz DomiDurable est terminée depuis la fin de l'année 2011. Allianz DomiDurable se propose d'investir en immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France et dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la norme technique RT 2005 (Label BBC - Bâtiments Basse Consommation). Elle n'exclut pas complètement d'acquérir, si des opportunités particulièrement attractives se présentent :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation).

Acquisitions en VEFA déjà signées :

Adresse	Nombre d'appartements	Prix d'acquisition acte en mains	Dates de livraison prévues
Montpellier - Rue Nina Simone	6 appartements + 6 parkings	1,53	2 ^{ème} trimestre 2013
Montpellier - Chemin de Moularès	6 appartements + 7 parkings	1,24	4 ^{ème} trimestre 2013
Issy Les Moulineaux - Rue du Chemin Vert	22 appartements + 22 parkings	8,16	1 ^{er} trimestre 2014
Marseille - 98, avenue de la Jarre	20 appartements + 26 parkings	4,77	4 ^{ème} trimestre 2013
Issy Les Moulineaux - ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,09	1 ^{er} trimestre 2014
Montmorency - Esplanade de l'Europe	18 appartements + 27 parkings	4,47	2 ^{ème} trimestre 2014
Le Perreux sur Marne - 25, rue de la Gaîté	20 appartements + 22 parkings	6,21	3 ^{ème} trimestre 2014

L'actualité de la SCPI

Au cours du 3^{ème} trimestre 2012, deux nouvelles acquisitions en VEFA ont été signées, portant le montant des investissements à 38,47 millions répartis sur 7 immeubles.

Commentaire de gestion

Aucun immeuble n'est actuellement livré. La trésorerie disponible est placée en dépôts à terme ou à vue auprès de deux établissements financiers de premier rang.

Allianz DomiDurable 2

SCPI Scellier BBC

Chiffres clés

Capital

Capital social : 762 500 €
Nombre de parts : 24 618
Nombre d'associés : 693
Echéance statutaire : 03/10/2024

**SCPI
ouverte à la
souscription**



**SCPI à capital fixe
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° 11-34 délivré le 07/10/2011 par l'AMF.

Rappel du dispositif "Scellier BBC"

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCELLIER » Label Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Ce dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 septuiesimes du Code Général des Impôts modifié par les décrets n° 2010-421 du 27 avril 2010 et n° 2010-823 du 20 juillet 2010, repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et /ou la souscription de parts de SCPI régie par les articles L 214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition. Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable 2 qui se sont placés sous ce régime ont bénéficié dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 22 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2011. Cette réduction est de 13 % pour celles réalisées en 2012. Elle s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription et s'étale sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Allianz DomiDurable 2

« SCPI Scellier BBC », a reçu le Visa AMF n° 11-34 le 7/10/2011. Elle est ouverte à la souscription depuis le 27/10/2011. Les statuts et la note d'information sont disponibles sur notre site www.immovalor.fr.

Principales conséquences pour Allianz DomiDurable 2 des changements apportés par la loi de finances pour 2012 :

- taux de réduction d'impôt ramené à 13% pour les souscriptions de parts réalisées en 2012;
- plafonnement de l'assiette de la réduction d'impôt (le prix d'achat des logements) par m² de surface habitable à hauteur de montants dépendant des zones de localisation fixés par un décret du 5 mars 2012. Les plafonds sont :
En zone A et A bis : 5 000 € En zone B2 : 2 100 €
En zone B : 4 000 € En zone C : 2 000 €

Ces plafonds ne sont **pas applicables pour les souscriptions de parts de SCPI bénéficiant du dispositif « Scellier », contrairement aux investissements réalisés en direct.**

Modalités de souscription à l'augmentation de capital

Les souscriptions et versements sont reçus

- au siège de la société de gestion : IMMOVALOR GESTION (groupe Allianz) www.immovalor.fr - Tél. 01 55 27 17 00 - 87, rue de Richelieu - B218 - 75113 PARIS cedex 02 (agrément AMF : GP- 07000035)
- auprès de votre conseiller habituel (Allianz FinanceConseil, Agents Généraux)
- auprès d'organismes agréés ayant passé des accords de distribution avec Immovalor;

Clôture de l'augmentation de capital : 31/12/2012

Coût de souscription d'une part	
valeur nominale	1 250,00 €
prime d'émission	250,00 €
prix de souscription	1 500,00 €
minimum de souscription : 5 parts	

Evolution du capital

	Capital social atteint	Capitaux souscrits	Nombre de parts
Au 31/07/2012	26 981 250,00 €	32 322 600,00 €	21 585
Au 31/08/2012	29 313 750,00 €	35 001 100,00 €	23 371
Au 30/09/2012	30 772 500,00 €	36 872 100,00 €	24 618

Évolution du patrimoine

Allianz DomiDurable 2 se propose d'investir en immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France et dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes à la norme technique RT 2005 (Label BBC - Bâtiments Basse Consommation).

Elle n'exclut pas complètement d'acquies, si des opportunités particulièrement attractives se présentent :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation).

L'actualité de la SCPI

Le patrimoine de la SCPI est en cours de constitution au fur et à mesure de l'évolution de la collecte : les premiers investissements en VEFA (Vente en état futur d'achèvement) étudiés sont en région parisienne.

Allianz Pierre Actif 2

SCPI Besson en liquidation
amiable depuis le 25/04/2012

Chiffres clés

Capital

Capital social : 8 029 440 €
Nombre de parts : 6 273
Nombre d'associés : 196
Echéance statutaire : 25/04/2012

Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

Total 2011 : 75,00 €
1^{er} semestre 2012 : 4,50 €

Après P.F.L.

Total 2011 : 74,82 €
1^{er} semestre 2012 : 4,50 €

P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers



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 :
91,56%

Taux
d'occupation
financier
depuis le
01/01/2012 :
99,16%

Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2012 :
124 736,44 €

PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

9, rue de la Gare - Châtillon : 89,24 m²
73/75, avenue Marceau - Courbevoie : 72,91 m²

LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

11, rue de la Mairie - Châtillon : 126,92 m²
Rue Léon Martine - Chatenay Malabry : 90,43 m²

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	31/07/2012	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/08/2012	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	28/09/2012	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.

L'actualité de la SCPI

Le Conseil de Surveillance se réunira le 18 octobre 2012 pour faire un point sur la vente du patrimoine de la SCPI.

Commentaire de gestion

La liquidation amiable de la SCPI a été engagée : 3 immeubles de cette SCPI, éligible au dispositif fiscal Besson, détenus et loués depuis plus de 9 ans, sont actuellement en cours de vente, lot par lot.

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 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 également être 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

Montant des loyers perçus / montant des loyers quittancés.

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

La deuxième loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-958 soumet les personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France aux prélèvements sociaux au taux global de 15, 50% en ce qui concerne :

- les revenus d'immeubles situés en France ou de droits relatifs à ces immeubles perçus à compter du 1^{er} janvier 2012,
- les plus-values immobilières réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 17 août 2012.

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

Allianz 