



# Bulletin trimestriel d'information des SCPI

4<sup>ème</sup> trimestre 2012  
(valable jusqu'au 31 mars 2013)

IMMOVALOR  
GESTION  
Membre d' Allianz 

# Editorial

En ce début d'année, je vous adresse en mon nom et celui de toute l'équipe d'Immovalor Gestion nos meilleurs vœux pour l'année 2013.

En dépit d'une conjoncture économique difficile, l'année 2012 aura été une année satisfaisante pour vos SCPI. La réouverture du capital d'Allianz Pierre a permis de collecter plus de cinquante millions d'euros et d'investir dans de nouveaux actifs.

La SCPI DomiDurable 2 a, par ailleurs, clôturé l'augmentation de capital dans de bonnes conditions et

dispose avec plus de 50 millions d'euros d'une bonne capacité d'investissement.

Les perspectives économiques de 2013 restent difficiles et nous maintiendrons notre attention sur l'évolution des taux d'occupation et l'entretien du patrimoine des SCPI afin de préserver vos intérêts à long terme. Dans cet esprit, nous continuerons à adapter le patrimoine de la SCPI Allianz Pierre dans le souci d'accroître sa diversification et son adaptation aux besoins du marché.



Jean-Pierre QUATRHOMME  
Président Directeur Général d'Immovalor Gestion

## 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

Dans un contexte économique européen dégradé, la stagnation du PIB en France depuis la fin de 2011 aura négativement impacté le marché de l'immobilier.

Le marché locatif de bureaux en Ile-de-France devrait enregistrer en 2012 une baisse de l'ordre de 15 % avec 2,1 millions de m<sup>2</sup> placés. L'offre disponible - 3,5 millions de m<sup>2</sup> - reste cependant stable, le taux de vacance moyen, 6,7 %, demeure satisfaisant.

Mais l'écart se creuse entre Paris intra-muros (4,3 % de vacance seulement) et le reste de la région, en particulier le croissant ouest où se concentre l'essentiel de l'offre neuve.

Ce marché à deux vitesses se constate aussi du côté des loyers, dont les valeurs faciales se maintiennent à Paris, voire augmentent légèrement avec une légère

hausse du loyer « Prime » dans le quartier central des affaires, tandis que les mesures d'accompagnement consenties aux locataires en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronnes ne suffisent pas à maintenir les loyers nominaux.

Cette situation se vérifie également sur le reste du territoire avec toutefois des disparités marquées selon les régions.

Dans ce contexte où les locataires montrent des exigences accrues, y compris en termes de qualité, les bailleurs se doivent d'être à l'écoute des besoins des entreprises et de faire preuve d'imagination pour éviter des départs ou attirer de nouveaux locataires. Les renégociations de loyers sont d'autant plus sensibles que l'Indice du coût de la construction, référence encore majoritaire, est marqué par une certaine volatilité avec une hausse de + 4,6 % entre le deuxième trimestre 2011 et 2012, suivie d'une baisse de 1,08 % au troisième trimestre 2012 (soit - 4,32 en rythme annuel).



Immeuble de bureaux - 2-4, rue Louis David à Paris 16<sup>ème</sup>.

# Allianz Pierre

SCPI Classique Diversifiée

## Chiffres clés

### Capital

Capital social au 31/12/2012 : 331 898 616 €  
Nombre de parts au 31/12/2012 : 2 169 441  
Nombre d'associés au 31/12/2012 : 12 437

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

##### Avant P.F.L.

Total 2011 : 15,39 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,47 €\*

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 15,33 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,22 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,47 €\*

\*Acompte payé le 29/01/2013.

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



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 :  
**89,45%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2012 :  
**90,55%**

### Taux de rendement interne (TRI)

	TRI sur 5 ans	TRI sur 10 ans	TRI sur 15 ans	TRI sur 20 ans
Allianz Pierre	10,72 %	12,18 %	15,41 %	4,35 %

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 :**  
10,434 millions d'euros

#### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

5, rue de la Renaissance - Paris 8<sup>ème</sup> : 120 m<sup>2</sup>  
174, boulevard Haussmann - Paris 8<sup>ème</sup> : 306 m<sup>2</sup>  
49, rue de Billancourt - Boulogne : 275 m<sup>2</sup>  
40 bis, rue Cardinet - Paris 17<sup>ème</sup> : 220 m<sup>2</sup>  
20, place Tolozan - Lyon : 200 m<sup>2</sup>  
38, rue de Villiers - Levallois Perret : 173 m<sup>2</sup>  
20 quater, rue Schnapper - Saint Germain en Laye : 542 m<sup>2</sup>

#### PRINCIPAUX LOCAUX VACANTS AU 31/12/2012 :

25, avenue Marceau - Paris 8<sup>ème</sup> : 1.627 m<sup>2</sup>(\*)  
2-10, rue des Oliviers - Orly : 10 600 m<sup>2</sup>  
5, rue des Patis des Couasnes - St.Jacques de La Lande : 3 228 m<sup>2</sup>  
9 bis, rue Delerue - Montrouge : 1 189 m<sup>2</sup> (\*)  
16, rue Anatole France - Levallois - Perret : 821 m<sup>2</sup>  
44, quai de Jemmapes - 75010 Paris : 793 m<sup>2</sup>(\*)  
52-54, rue du Capitaine Guynemer - Courbevoie : 1 187 m<sup>2</sup>  
195, avenue Charles de Gaulle - Neuilly : 662 m<sup>2</sup> (\*)  
38, rue de Villiers - Levallois Perret : 484 m<sup>2</sup>  
45, rue de Lourmel - Versailles : 467 m<sup>2</sup>

(\*) : immeubles en cours de rénovation

## Évolution du patrimoine

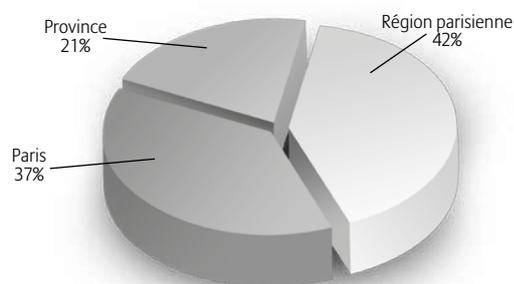
#### ACQUISITIONS :

3, Impasse Rudolph Diesel - Bordeaux Mérignac :  
acquisition en VEFA de 2 immeubles de bureaux  
(superficie SHON : 2 273 m<sup>2</sup> + 62 parkings) sur une  
parcelle de 3 696 m<sup>2</sup> pour un montant de 4,6 millions  
d'euros actes en mains. Les 2 immeubles sont loués dès  
réception desdits immeubles prévue le 1<sup>er</sup> avril 2013.  
2-10, rue Claude Nicolas Ledoux - Créteil : un immeuble  
à usage de bureaux (superficie SHON : 5 728 m<sup>2</sup> +  
141 parkings) loué à 5 locataires, acquis le 20 /12/2012  
pour un montant de 15,46 millions d'euros.

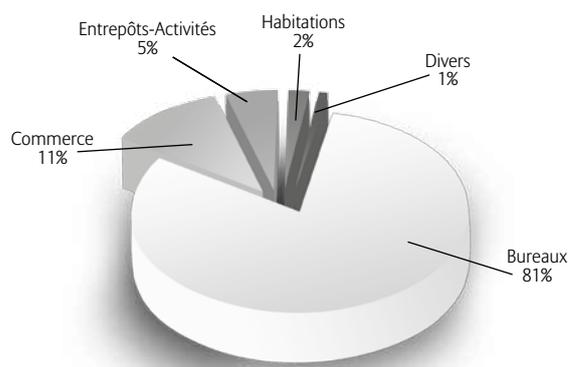
#### ARBITRAGE :

Aucun arbitrage ce trimestre

## Répartition du patrimoine



Par zone géographique



Par nature

## Commentaire de gestion

L'activité de relocation a permis durant le trimestre la signature de 7 nouveaux baux pour des surfaces moyennes et petites, notamment à la société Microvention à Saint Germain en Laye (542 m<sup>2</sup>), au GIE Nutri Science au 174, boulevard Haussmann - Paris 8<sup>ème</sup> (306 m<sup>2</sup>), à la société Wenex au 49, rue de Billancourt - Boulogne (275 m<sup>2</sup>). Ceux-ci ne compensent pas complètement les vacances liées aux nouveaux congés reçus et aux surfaces actuellement en travaux mais la baisse du taux d'occupation se ralentit. L'entretien du patrimoine et le renforcement de la proximité avec les locataires restent dans ce contexte une priorité.

## 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 31 décembre 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
331 924 473 €	2 169 441	12 439

## Marché des parts

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

### Souscriptions - retraits

La collecte brute depuis le 19 avril 2012 est de 56 049 920 € (frais inclus). Elle a permis de servir les demandes de retraits pour un montant de 13 064 256 €. 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 du trimestre.

	Nombre de parts
Souscriptions brutes	175 156
Retraits compensés	45 362
Souscriptions nettes	129 794

### 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
2 138	685	31/10/2012	371	290,00 €	322,95 €	1 767	314	0,09
1 462	314	30/11/2012	0	- €	- €	1 462	314	0,07
1 122	314	31/12/2012	0	- €	- €	1 122	314	0,06

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<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

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, sous la présidence d'Allianz Vie, s'est réuni 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.

### Dividende 2012

Le dividende de l'exercice 2012 est maintenu à 15,39 € par part et par an, en ligne avec les prévisions. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI calculé au 31/12/2012 (dividende brut / prix acquéreur moyen de l'année 2012) s'élève à 4,82 %.

### Expertises immobilières au 31 décembre 2012

L'expert a conclu à une évaluation globale du patrimoine immobilier hors droits de 626,24 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ce montant correspond à une valeur de 599,13 millions d'euros à périmètre comparable, soit une progression de 0,81 % par rapport au 31 décembre 2011.

# Le point sur la conjoncture

## Le marché du logement

Le marché du logement résidentiel a suivi la tendance observée au cours des trimestres précédents, dans un environnement marqué par une augmentation du chômage et une diminution de la distribution des crédits qui conduiront les banques à sélectionner les meilleurs profils de risque pour accorder un financement.

L'ancien comme le neuf manifestent une résistance des prix à la baisse dans des volumes en repli. L'inertie de la construction de logements neufs évite un effondrement : ainsi les mises en chantier sont en recul de 6 % seulement au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012. Les nouveaux permis de construire, aussi nombreux qu'en 2011, ne seront pas tous suivis de mises en chantier ; avec la baisse des « Scellier » qui représentait la moitié des logements neufs,

et son remplacement par le « Duflo » aux perspectives encore indéterminées, c'est l'incertitude qui domine pour 2013. Les ventes neuves d'appartements ont baissé de 25 % entre le 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, le délai d'écoulement s'allongeant de 8,4 à 12,9 mois. Néanmoins, les fondamentaux du marché restent marqués par une absence d'excès d'offres de logements dans un environnement où l'offre de crédit est très prudente à des taux historiquement bas.

Les prix moyens en France augmentent de 2,5 % à 3 840 € mais baissent de 5,4 % à 4.687 € en Ile-de-France.

Les loyers nouvellement contractés sont stables ou en recul, malgré une nouvelle augmentation de l'Indice de Référence des loyers (IRL) de 2,15 % sur un an.



# Domivalor

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 16 196 250 €  
Nombre de parts : 12 957  
Nombre d'associés : 352  
Échéance statutaire : 27/01/2017

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

##### Avant P.F.L.

Total 2011 : 41,55 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,85 €\*  
Après P.F.L.

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 41,49 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,85 €\*  
\*Acompte payé le 13/02/2013  
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 :  
**97,36%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2012 :  
**97,91%**

## Situation locative

**LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 :**  
202 427,68 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

155, avenue du Golf - Mougins : 164,40 m<sup>2</sup>  
14, rue Robespierre - Toulon : 85,33 m<sup>2</sup>  
26/28, rue Sainte Geneviève - Rungis : 70,92 m<sup>2</sup>

### LOCAUX VACANTS AU 31/12/2012 :

130, rue de Cambrai - Arras : 63,70 m<sup>2</sup>

## Marché secondaire

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

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
80	0	31/10/2012	0	- €	- €	80	0	0,62
80	0	30/11/2012	0	- €	- €	80	0	0,62
80	0	31/12/2012	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 € 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 mandat des 10 membres du Conseil de Surveillance de DOMIVALOR arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2013 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier chute à 97,36% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, en raison essentiellement de l'allongement du délai d'écoulement des stocks (désormais supérieur à 15 jours) et de la difficulté à relouer un appartement de 3 pièces à Rungis vacant depuis fin septembre, malgré les baisses de loyer consenties. Le taux de rotation amorce quant à lui un retour à la normale au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 en revenant sous la barre des 30%. Cette situation se traduit par 5 relocations durant ce trimestre et 1 appartement vacant au 31/12/12 contre 3 au 31/12/11.

# Domivalor 2

SCPI Robien

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 19 580 000 €  
Nombre de parts : 15 664  
Nombre d'associés : 374  
Échéance statutaire : 08/03/2018

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

##### Avant P.F.L.

Total 2011 : 37,50 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,50 €\*  
Après P.F.L.

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 37,50 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,50 €\*  
\*Acompte payé le 13/02/2012  
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 :  
**97,37%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2012 :  
**96,70%**

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 :

231 688,57 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

26/28, rue Sainte Geneviève - Rungis : 70,73 m<sup>2</sup>  
Route du Rhin/ rue de l'Industrie - Illkirch : 94 m<sup>2</sup>  
18/30, rue Frédéric Caillaud - Nantes : 92,34 m<sup>2</sup>  
26, rue Frédéric Caillaud - Nantes : 65,37 m<sup>2</sup>  
Maurice Ravel - Issy les Moulineaux : 41,74 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc - Lille : 74,05 m<sup>2</sup>  
11, rue de la Cerisaie - Colombes : 124,70 m<sup>2</sup>

### LOCAUX VACANTS AU 31/12/2012 :

Rue Saint Luc - Lille : 60,67 m<sup>2</sup>  
Route du Rhin/ rue de l'Industrie - Illkirch : 69 m<sup>2</sup>  
11, rue de la Cerisaie - Colombes : 146,63 m<sup>2</sup>

## Marché secondaire

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

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
22	0	31/10/2012	0	-€	-€	22	0	0,14
22	0	30/11/2012	0	-€	-€	22	0	0,14
22	0	31/12/2012	0	-€	-€	22	0	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 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre est en progression par comparaison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 (96,04 %) mais en baisse par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 (98,54 %). La rotation des locataires a concerné ce trimestre 8 appartements sur 87 pour un total de 562,93 m<sup>2</sup>. 4 logements sont vacants au 31/12/2012.

# Domivalor 3

SCPI Robien Recentré

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 41 973 750 €  
Nombre de parts : 33 579  
Nombre d'associés : 797  
Échéance statutaire : 24/08/2019

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

##### Avant P.F.L.

Total 2011 : 38,70 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €\*  
Après P.F.L.

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 38,61 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 3,25 €\*  
\*Acompte payé le 13/02/2013  
P.F.L. = Prélèvement Forfaitaire Libératoire sur produits financiers

Taux  
d'occupation  
financier  
du trimestre :  
**97,31%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2012 :  
**96,31%**



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.

## Situation locative

### LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 :

487 873,86 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 93,00 m<sup>2</sup>  
Rue Saint Luc - Lille : 65,60 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir - Melun : 115,70 m<sup>2</sup>  
19, rue Paul Bert - Nogent sur Marne : 37,43 m<sup>2</sup>  
Boulevard Vincent Gache - Nantes : 189,84 m<sup>2</sup>  
1/3/5, rue Malda Gora - Saint Pierre d'Irube : 179,65 m<sup>2</sup>  
156, avenue du 8 mai - Le Perreux : 192,60 m<sup>2</sup>  
Avenue Georges Pompidou - Aix en Provence : 235,13 m<sup>2</sup>

### LOCAUX VACANTS AU 30/09/2012 :

234, route de la Wantzenau - Strasbourg : 47,00 m<sup>2</sup>  
2, impasse du filoir - Melun : 64,10 m<sup>2</sup>  
46, boulevard de Suisse - Toulouse : 158,55 m<sup>2</sup>

## Marché secondaire

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

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
178	0	31/10/2012	0	-€	-€	178	0	0,53
248	57	30/11/2012	57	900,02 €	998,82 €	191	0	0,57
191	0	31/12/2012	0	-€	-€	191	0	0,57

(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 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du 4<sup>ème</sup> trimestre (97,31 %) est en forte progression par comparaison au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 (95,41 %). 17 appartements (1 108,95 m<sup>2</sup>) ont changé de locataire au cours de ce trimestre et 5 appartements totalisant une superficie de 269,65 m<sup>2</sup> sont vacants au 31/12/2012.

# Domivalor 4

SCPI Scellier

## Chiffres clés

### Capital

Capital social : 205 282 500 €  
Nombre de parts : 164 226  
Nombre d'associés : 4 733  
Échéance statutaire : 28/05/2022

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois

##### Avant P.F.L.

Total 2011 : 10,80 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 0,85 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,85 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,85 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,23 €\*  
Après P.F.L.

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 7,26 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 0,85 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,66 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,68 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,11 €\*  
\*Acompte payé le 13/02/2013  
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 :  
**78,57%**<sup>(1)</sup>

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
**01/01/2012 :**  
non significatif en  
période de livraison  
des immeubles

(1) Le taux d'occupation  
financier est calculé avec un  
dénominateur égal au potentiel  
de loyers des immeubles livrés,  
à compter du jour de livraison,  
soit 1 975 937 €.

## Évolution du patrimoine

Immeubles à livrer

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

## Immeubles livrés

Adresse	Nombre d'appartements	Date de livraison	Situation au 31/12/2012
MELUN - 2, impasse du Filoir	2 appartements + 2 parkings	1 <sup>er</sup> 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	21 décembre 2011	Entièrement loués
CHATILLON Allée Edgard Brandt / Avenue Voltaire	29 appartements + 41 parkings	1 <sup>er</sup> décembre 2011	Entièrement loués
Loos Lez Lille « le Clos Médicis », Rue Clémenceau	24 appartements + 42 parkings	22 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	28 juin 2012	Entièrement loués
MONTPELLIER - Avenue du Pont Juvenal	44 appartements + 46 parkings	8 août 2012	Entièrement loués
BORDEAUX BRUGES « le Clos Sainte Quitterie »	30 appartements + 53 parkings	30 août 2012	Entièrement loués
BAYONNE - Avenue de Prissé	40 appartements + 66 parkings	28 août 2012	19 appartements loués
TOULOUSE MONTAUDRAN - Chemin Carrosse	22 appartements + 22 parkings	25 octobre 2012	1 appartement loué
VILLE LA GRAND - 41, rue des Tournelles	25 appartements + 25 parkings	19 octobre 2012	14 appartements loués
MARSEILLE - 175, boulevard de la Comtesse	37 appartements + 56 parkings	30 novembre 2012	5 appartements loués
MASSY - Rue Marco Polo	39 appartements + 40 parkings	11 décembre 2012	1 appartement loué

## Marché secondaire

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

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur (1)	APRES CONFRONTATION		
Nb parts à la vente	Nb parts à l'achat					Nb de parts à la vente	Nb de parts non servies à l'achat	% en attente de vente
101	0	31/10/2012	0	-€	-€	101	0	0,06
125	0	30/11/2012	0	-€	-€	125	0	0,08
145	0	31/12/2012	0	-€	-€	145	0	0,09

(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 mandat des 7 membres du Conseil de Surveillance de DOMIVALOR 4 arrive à échéance ; les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2013 à IMMOVALOR GESTION accompagné d'un bref curriculum vitae.

## Commentaire de gestion

Les livraisons d'immeubles se poursuivent. Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 4 immeubles ont été livrés à Ville La Grand, Toulouse Montaudran, Marseille et Massy. Le rythme des locations a ralenti notamment à Ville La Grand et Toulouse Montaudran, où les appartements de 3 pièces trouvent difficilement preneurs. Les livraisons récentes de Marseille et de Massy, ont fait l'objet d'une précommercialisation active mais le remplissage sera moins rapide qu'en période estivale. Au total, ce sont désormais 11 immeubles d'habitation sur 32 qui ont été livrés et mis en service. Le TOF est de 77.14%, notamment grâce à la location très rapide des immeubles de Boulogne Billancourt, d'Asnières, de Chatenay Malabry, de Montpellier et de Bordeaux Bruges. Enfin, on observe une rotation proche de 13% (14 appartements sur plus de 110 livrés avant le 30 avril 2012) sur les immeubles livrés depuis la fin de 2011, mais cette situation, à l'exception de Marseille (4 appartements concernés) ne présente dans l'immédiat que peu d'inconvénients, les délais de relocation étant très courts et les loyers révisés à la hausse dans la majorité des cas.

# 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<sup>er</sup> trimestre 2012 : 1,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,00 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,00 €\*

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 4,08 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 0,62 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,62 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,60 €  
4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,60 €\*

\*Acompte payé le 13/02/2013

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 <sup>ème</sup> trimestre 2013
MONTPELLIER - Chemin de Moularès	6 appartements + 7 parkings	1,24	4 <sup>ème</sup> trimestre 2013
MARSEILLE - 98, avenue de la Jarre	20 appartements + 26 parkings	4,77	4 <sup>ème</sup> trimestre 2013
ISSY LES MOULINEAUX - Rue du Chemin Vert	22 appartements + 22 parkings	8,16	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
ISSY LES MOULINEAUX ZAC des Bords de Seine	30 appartements + 32 parkings	12,09	1 <sup>er</sup> trimestre 2014
MONTMORENCY - Esplanade de l'Europe	18 appartements + 27 parkings	4,47	2 <sup>ème</sup> trimestre 2014
LE PERREUX SUR MARNE - 25, rue de la Gaîté	20 appartements + 22 parkings	6,21	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014
SÈVRES Grande Rue et rue du Docteur Ledhermann	10 appartements + 14 parkings	4,24	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
CHAVILLE avenue Salengro - avenue Stalingrad	30 appartements + 36 parkings	10,46	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
ANTONY - 1-3, avenue du Docteur Ténine	36 appartements + 54 parkings	11,27	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014
WASQUEHAL - 2 à 8, rue Paul Roos	16 appartements + 21 parkings	3,23	4 <sup>ème</sup> trimestre 2014

## L'actualité de la SCPI

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, quatre nouvelles acquisitions en VEFA ont été signées, portant le montant des investissements à 67,67 millions répartis sur 11 immeubles. Un nouvel investissement est en cours de réalisation en région parisienne.

## 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 : 47 575 000,00 €  
Nombre de parts : 38 060  
Nombre d'associés : 1 055  
Échéance statutaire : 03/10/2024

#### Revenus distribués

Acompte/part/mois

Avant P.F.L.

4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 1,50 €\*

Après P.F.L.

4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 0,91 €\*



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.

\*Acompte payé le 13/02/2013

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

### Rappel du dispositif "Scellier BBC"

L'article 31 de la Loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 a instauré le régime « SCCELLIER 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 fermée à la souscription depuis le 31/12/2012. Les statuts et la note d'information sont disponibles sur notre site [www.immovalor.fr](http://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 m<sup>2</sup> 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.**

### Evolution du capital

Ouverte à la souscription depuis le 27 octobre 2011, Allianz DomiDurable 2 a clôturé sa 1<sup>ère</sup> augmentation de capital le 31 décembre 2012. Le capital a été augmenté de la somme de 56 175 000 € par la création de 37 450 parts

nouvelles de 1 500 € (prime d'émission incluse). Au 31/12/2012, la collecte totale depuis la création s'élève à 57 035 100 €.

	Capital social atteint	Capitaux souscrits	Nombre de parts
Au 31/10/2012	32 293 750,00 €	38 697 600,00 €	25 835
Au 30/11/2012	33 451 250,00 €	40 086 600,00 €	26 761
Au 31/12/2012	47 575 000,00 €	57 035 100,00 €	38 060

### 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).

Adresse	Nombre d'appartements en mains en millions €	Prix d'acquisition actes prévues	Dates de livraison
LE PERREUX SUR MARNE 25 rue de la Gaîté	7 appartements + 8 parkings	2,4	3 <sup>ème</sup> trimestre 2014

### L'actualité de la SCPI

Le patrimoine de la SCPI est en cours de constitution : un second investissement est en cours de réalisation 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<sup>er</sup> semestre 2012 : 4,50 €  
2<sup>ème</sup> semestre 2012 : 4,50 €\*

##### Après P.F.L.

Total 2011 : 74,82 €  
1<sup>er</sup> semestre 2012 : 4,50 €  
2<sup>ème</sup> semestre 2012 : 4,50 €\*

\*Acompte payé le 13/02/2013

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



SCPI à capital  
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 :  
**87,25%**

Taux  
d'occupation  
financier  
depuis le  
01/01/2012 :  
**91,87%**

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2012 :  
118 512,35 €

### PRINCIPALES RELOCATIONS DU TRIMESTRE :

73/75 avenue Marceau - Courbevoie : 88,07 m<sup>2</sup>

### LOCAUX VACANTS AU 31/12/2012 :

11, rue de la Mairie - Châtillon : 148,17 m<sup>2</sup>  
7/9, chemin des écoles - Le Plessis-Robinson : 90,43 m<sup>2</sup>  
9, rue de la Gare - Châtillon : 114,20 m<sup>2</sup>  
Rue Léon Martine - Chatenay Malabry : 69,09 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	31/10/2012	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	30/11/2012	0	- €	- €	0	0	0,00
0	0	31/12/2012	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. **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.**

## L'actualité de la SCPI

Aucun événement particulier n'a marqué la vie de la SCPI au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

## 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. 9 appartements sont sous promesses de vente au 31/12/2012 et 3 autres promesses devraient être signées en janvier 2013.

# 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)

Montant des loyers perçus / montant des loyers quittancés.

## Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Calcul de performance qui a pour vocation de renseigner l'investisseur sur le niveau de la distribution, ainsi que son évolution dans le temps, et la valorisation de son placement.

## 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

IMMOVALOR GESTION vous adressera à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 un bordereau de déclaration fiscale et une notice explicative vous permettant de remplir votre déclaration de revenus.

Voici un résumé des mesures qui modifient vos impôts relatifs aux revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

- Gel du barème de l'impôt sur le revenu et création d'une nouvelle tranche marginale au taux de 45 % pour la fraction du revenu supérieur à 150 000 €.
- Le plafonnement du quotient familial à 2 000 € à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013 par enfant contre 2 336 € en 2012.
- L'abaissement du montant du plafonnement des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu à 10 000 € et la suppression de la part proportionnelle de 4 % du revenu imposable à compter des revenus perçus en 2013.
- La mise en place d'un nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif recentré sur la location de logement dans le secteur intermédiaire, appelé dispositif « DUFLOT », en remplacement du dispositif « SCELLIER ». Le taux de réduction d'impôt prévu pour ce nouveau dispositif est de 18 % réparti sur 9 ans calculé sur 95 % du montant de la souscription en parts de SCPI ou du prix de revient d'au plus 2 logements acquis en direct dans la limite de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition.
- La réforme de l'impôt de solidarité sur les grandes fortunes (ISF) : instauration d'un barème progressif pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur 1 300 000 € qui sont imposés à partir de 800 000 € selon un barème s'étalant de 0,5 à 1,5 %.
- La suppression du prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus des capitaux mobiliers et imposition à l'impôt sur le revenu au barème progressif.
- Les plus values sur valeurs mobilières et droits sociaux sont imposées à l'impôt sur le revenu au barème progressif.

**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 