immovalor GESTION

Domivalor 3

SCPI FISCALE ROBIEN RECENTRÉ

SCPI À CAPITAL FIXE

VISA AMF 08-14 du 21-08-2008

Echéance statutaire de la SCPI en années

2006 — 2019

BULLETIN SEMESTRIEL

2ÈME SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/06/2021

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2020	Au 31/12 2020
Nombre d'associés	818	818
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre*	63,23%	52,48%
(TOF) depuis le 01/01	63,23%	58,67%
Valeur de réalisation	1365,75	NC*
Valeur IFI	894,90 €	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	387 329 €	623 772 €
Surface totale	7 208	5 097

**non communiqué, la valeur du 31/12/2020 n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin*

DONNÉES DU PATRIMOINE

en tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	78
Nombre de lots loués	36
Surface totale louée	2 328 m²

TDVM 2020	Total Acompte du 2ème semestre 2020(1)
0,60%	6,00 €/part

(1) *cf. détail ci-après.*

Date de création : 24/08/2006
Statut de la SCPI : **En liquidation amiable depuis le 24/08/2019**

Madame, Monsieur,

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements se modère. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages, décidées en début d'année, expliquent cette situation.
Néanmoins, les taux qui se situaient autour de 1,16 % depuis fin 2019 sont repartis légèrement à la hausse depuis juin 2020.
Ce niveau de taux continue de constituer un facteur de soutien de la demande et l'année a démontré que le marché résidentiel semble résilient, soutenu par des taux de crédit qui restent relativement bas.
S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique, l'année a été marquée par une chute de l'activité dans la construction neuve très nette qui peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction. Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021.
Dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse. Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990 000 ventes.
Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de +5,5% des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème semestre 2019.
Les plus fortes hausses traduisent un rattrapage dans certaines métropoles à l'image de Lille (+0,4%), Nantes (+0,4%) ou encore Strasbourg (+0,6%).
La stabilisation des prix se confirme et les dix plus grandes villes de l'hexagone poursuivent leur phase d'atterrissage (0%).
En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.690€ d'après les Notaires de Paris, soit +8% en un an. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers.
S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec +0,3% au 2T 2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32€/m². En IDF, le prix moyen se situe à 25€/m². Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19€/m² pour Nice et Aix-en-Provence, 17€/m² pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

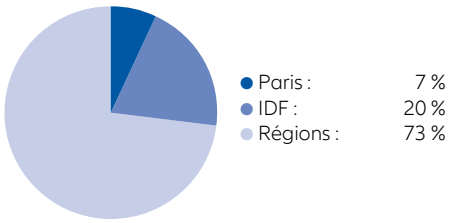
COMMENTAIRE DE GESTION :

34 appartements ont été vendus au 2nd semestre 2020. Sur 197 appartements acquis, il en reste 78 en stock dont 42 sont vacants au 31 décembre 2020. A ce cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 2 405 k€. Un versement sur liquidation de 310 € a été versé le 30 septembre 2020.
Le résultat est en nette diminution du fait des ventes mais permet de distribuer un acompte de dividende de 6,00 € par part au titre du 4ème trimestre (soit 2,00 € par part et par mois), portant ainsi à 9,00 € la somme des acomptes versés en 2020.

Toute l'équipe d'Immovalor Gestion vous adresse ses meilleurs voeux pour l'année 2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



Domivalor 3

SCPI FISCALE ROBIEN RECENTRÉ

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire : A la fin du semestre, 38 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2020			
31/08/2020			
30/09/2020			
30/10/2020			
30/11/2020			
31/12/2020			
2nd semestre 2020	**-**	**-**	**-**

** prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5% (6%TTC) de commission de cession.*

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélévements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers. Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1er acompte	-	-
2eme acompte	3,00 €	12/08/2020
3eme acompte	-	-
4eme acompte	6,00 €	10/02/2021
Total des acomptes 2020	**9,00 €**	-
Rappel total des acomptes 2019	15,00 €	-

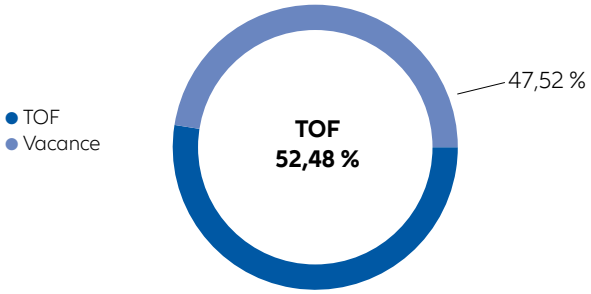
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ACOMPTES VERSES AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
480 €	28/02/2020
310 €	30/09/2020
790 €	**TOTAL**

Au 31/12/2020, le total des versements représente 790 euros par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE

0 relocation

35 libérations

3 151 m²

Nombre total de locataires

36

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

CESSIONS DU SEMESTRE

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 24 aout 2019, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 30 187 K€.
Les appartements vacants ayant dépassé une durée de location de neuf ans ne sont pas reloués et sont proposés à la vente.
Ces transactions sont détaillées dans le tableau ci-dessous.

Date vente	Immeuble	Nombre d'appart.	Prix d'acquisition*	Frais et impots*	Plus ou moins value nette après frais et impôt* (1)
Total des ventes en 2019	**-**	**59**	**14 139 761**	**684 458**	**1 460 755**
1T 2020	Lille	2	251 231	18 906	23 863
	St Pierre d'Irube	2	352 742	24 584	-25 133
	Strasbourg rue Mol	1	157 940	11 858	14 602
	Le Perreux sur Marne	1	203 042	5 880	36 078
	Toulouse	2	275 836	20 801	1 363
	Colombes	1	185 823	12 498	20 679
	Nogent sur Marne	1	215 113	6 360	43 527
	Nantes	2	332 475	24 610	25 615
2T 2020	Colombes	1	215 935	13 411	5 654
	Nantes	1	213 378	15 241	8 381
	St Pierre d'Irube	1	126 921	8 189	-17 792
	Lille	3	502 461	33 311	-17 772
	Paris	2	815 210	113 346	296 444
	Strasbourg rue Moll	1	153 435	10 161	-5 596
	Toulouse	3	505 700	37 642	-4 076
	Aix en Provence	1	249 614	24 359	59 662
3T 2020	St Pierre d'Irube	6	935 077	66 381	-50 458
	Toulouse	2	296 599	21 841	-5 540
	Lille	4	748 150	51 188	-3 338
	Aix en Provence	2	500 986	51 343	123 914
	Nantes	1	193 100	14 469	17 431
	Le Perreux sur Marne	12	3 097 714	85 752	389 536
	Strasbourg rue Moll	3	591 215	41 523	12 962
	Strasbourg Wantzenau	1	335 428	23 816	-18 044
4T 2020	Toulouse	3	421 170	30 922	-9 092
	Nantes	1	292 044	21 543	21 413
Total des ventes en 2020	**-**	**60**	**12 168 339**	**789 935**	**944 283**
Total des ventes Domivalor 3		**119**	**26 308 100**	**1 474 394**	**2 405 037**

** en milliers d'euros. (1) Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion.*

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 236 443 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Colombes	Boulevard Général de Gaulle	1	64 m²	-	-	1	64 m²
Toulouse	46, boulevard de Suisse	13	695 m²	-	-	3	178 m²
Nogent-sur-Marne	6, rue Brillet / 19, rue Paul Bert	-	-	-	-	-	-
Melun	2, impasse du Filoir	17	1001 m²	-	-	11	643 m²
Strasbourg	234/240, route de Wantzenau	19	1487 m²	-	-	12	924 m²
Nantes	Les Jardins des Fonderies	2	123 m²	-	-	-	-
Le Perreux	Les Avirons - ZAC du Canal	1	60 m²	-	-	1	60 m²
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	-	-	-	-	-	-
Lille	Le Clos Saint-Luc	7	494 m²	-	-	3	216 m²
Strasbourg	1, rue Moll	4	278 m²	-	-	2	161 m²
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	12	784 m²	-	-	7	412 m²
Paris	7/9, rue Saint-Charles	2	110 m²	-	-	2	110 m²
	Total	**78**	**5 097 m²**	**0**	**0**	**42**	**2 769 m²**

Domivalor 3
SCPI FISCALE ROBIEN RECENTRÉ

MARCHÉ SECONDAIRE

La vente de parts sur le marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières année 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.**
Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site www.immovalor.fr. L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat.
Le site internet mentionne 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.

CESSIONS DIRECTES

La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. 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 96 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

FISCALITÉ

Avantage fiscal du dispositif Robien recentré

A titre liminaire, il convient de souligner qu'un même investissement ne peut bénéficier à la fois de la déduction au titre de l'amortissement de la souscription et d'autres avantages fiscaux tels que les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables. L'article 31 bis du Code Général des Impôts dispose que l'associé d'une société civile de placement immobilier, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, peut pratiquer, sur option irrévocable exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année de la souscription,une déduction au titre de l'amortissement. Cette déduction dont la base est de 95 % du montant de la souscription effectivement versée par le contribuable, en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, est égale à :
- 6 % pour les cinq premières années
- et à 4 % pour les quatre années suivantes.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :
Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
(ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :
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.

TDVM :
Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

** Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr*

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr ou par téléphone au 01 85 63 65 55

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

Bulletin semestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés