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

1ER SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 31/12/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2019	Au 30/06 2020
Nombre d'associés	813	818
Nombre de parts	33579	33579
Dernier prix acquéreur	1 026,00 €	-
(TOF) du semestre*	71,73%	63,23%
(TOF) depuis le 01/01	76,77%	63,23%
Valeur de réalisation	1 365,75 €	1365,75
Valeur IFI	894,90 €	894,90 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	1 461 057 €	387 329 €
Surface totale	8 533	7 208

**depuis le passage au bulletin semestriel d'information, les TOF sont communiqués au semestre (et non plus au trimestre).*

DONNÉES DU PATRIMOINE

en tenant compte des cessions réalisées

Nombre de lots détenus	113
Nombre de lots loués	71
Surface totale louée	4 458 m²

TDVM 2019	Total Acompte du 1er semestre 2020(1)
1,00%	3,00 €/part

(1) *cf. détail ci-après.*

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

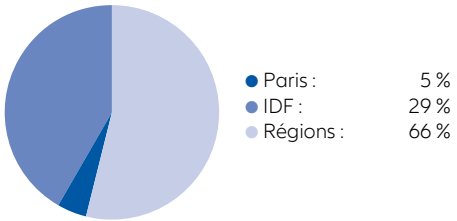
Madame, Monsieur,
Au fur et à mesure que se déroule le déconfinement, les perspectives économiques deviennent plus fiables. Selon la Banque de France, en prenant l'hypothèse de l'absence d'un retour de l'épidémie de Covid-19, la croissance économique en France devrait chuter de 10 % sur 2020, suivi d'un rebond de 7 % en 2021 et de 4 % en 2022, ramenant le niveau du PIB en volume fin 2022 au niveau de fin 2019.
La crise sanitaire aura donc de fortes répercussions sur notre économie avec une perte d'activité économique des entreprises et le recours massif au chômage partiel qui auront inévitablement un impact sur la solvabilité de certains ménages et donc sur leur capacité à payer leurs loyers à court terme ou à acquérir leurs logements.
D'autres éléments constitutifs du marché résidentiel sont à surveiller de près :
- L'arrêt des chantiers de construction et les difficultés d'un accord quant aux conditions sanitaires de leur reprise, vont peser sur les volumes de l'offre neuve avec, pour double conséquence, une production moindre en 2020 et donc moins d'opportunités d'investissement soit une tension toujours forte sur les prix de vente.
- Le recours à des financements semble également plus compliqué pour les investisseurs, les banques étant aujourd'hui submergées par les demandes de prêts exprimées par les entreprises en manque de trésorerie. La dette pourrait donc être plus difficile à mobilier sans doute plus chère à l'avenir. La typologie des acquéreurs de résidentiel en bloc (compagnies d'assurances, SCPI et OPCI) qui ne font pas appel à des financements sont de facto prémunis de ce risque qui concerne essentiellement les fonds d'investissement.
- Enfin, les investisseurs étrangers pourraient être tentés comme en 2008/2009 de ralentir les acquisitions hors de leurs frontières. Pour autant, l'impact de ce repli pourrait être assez faible compte tenu de la forte appétence des investisseurs pour le logement. La demande domestique devrait prendre le relais des éventuels acteurs étrangers défaillants.

À peine trois semaines après la fin du confinement, il a été observé une forte reprise des transactions avec un tassement limité des prix sur les zones tendues. Le rythme est aujourd'hui 4 fois supérieur par rapport à son point le plus bas de mi-avril. Autre signe de confiance, le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point de retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de début mars ce qui laisse suggérer que les projets de vente débutés avant la crise du coronavirus restent d'actualité mais aussi que de nouveaux vendeurs entrent sur le marché.
Malgré la reprise d'activité, les questions portant sur les fondamentaux du marché résidentiel restent nombreuses. L'économie française connaît une des plus fortes récessions de son histoire, il convient donc de rester très prudent surtout lorsque les dernières projections de la Banque de France dessinent un taux de chômage qui pourrait rapidement augmenter dans les trimestres à venir et ce jusqu'en 2021. Cette hausse du chômage adossée à un resserrement des conditions de crédit peut entrainer une forte baisse de la demande solvable des ménages. Nous ne sommes donc pas à l'abri d'une résistance du marché à partir de cet automne.
Pour autant, le secteur du logement a déjà prouvé sa résilience au cours de différentes crises précédentes tant sur le moyen-long terme (de 10 à 30 ans) que sur le très long terme (30 ans) puisque ce secteur figure parmi le top 5 des investissements les plus performants. C'est d'autant plus vrai que la chute de la valeur des portefeuilles boursiers renforce le résidentiel comme une valeur refuge. Cette caractéristique fait donc du logement une classe d'actifs défensive par excellence, une vertu très recherchée par les investisseurs à l'heure actuelle. Ils sont d'ailleurs nombreux à déclarer vouloir augmenter leur exposition résidentielle, voire à entrer sur cette classe d'actifs, pour diversifier leur risque en investissant sur un actif immobilier qui répond à un besoin primaire commun à tous les individus.

COMMENTAIRE DE GESTION :
25 lots ont été cédés au 1er semestre 2020 dont 12 lots au deuxième trimestre 2020. Sur 113 lots en stock au 30 juin 2020, 42 lots sont vacants. A ce stade, la plus-value sur vente est de 1.928 K€.
Un nouvel acompte sur liquidation est prévu pour fin du 3ème trimestre 2020.
Les loyers en baisse du fait des ventes nous permettent un versement de dividendes de 3.0 € par part ce deuxième trimestre (soit 1€ par mois et par part).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, 76 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2020			
28/02/2020			
31/03/2020			
30/04/2020			
29/05/2020			
30/06/2020			
1er 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

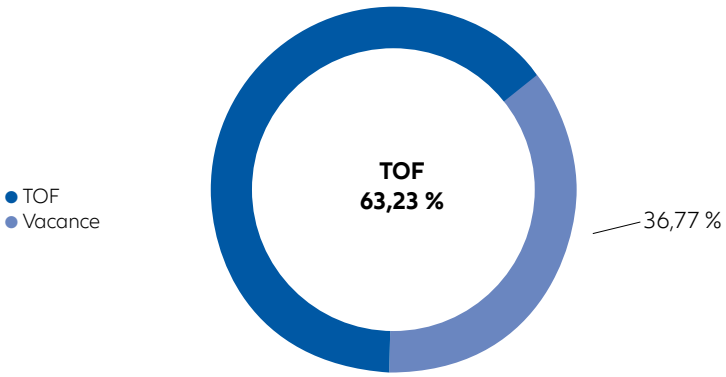
La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélévements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers.

Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE

0 relocation

21 libérations

1 849 m²

Nombre total de locataires

71

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 21 998 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**	**14 143**	**685**	**1 456**
2T 2020	Nantes	1	213	15	8
	ST Pierre d'Irube	1	127	8	-18
	Toulouse	3	505	38	-4
	Colombes	1	216	13	6
	Lille	3	498	33	-14
	Aix en Provence	1	250	24	59
	Paris	2	815	113	296
	Strasbourg rue Mol	1	153	10	-6
1T 2020	Le Clos Saint Luc	1	116	8	7
	Le Perreux sur Marne	1	203	6	36
	Lillle	1	135	10	17
	Nantes	2	332	21	30
	Nogent sur marne	1	215	6	44
	ST Pierre d'Irube	2	353	25	-25
	Toulouse	3	462	33	22
	Strasbourg rue Mol	1	158	12	15
Total des ventes en 2020	**-**	**25**	**4 752**	**381**	**469**
Total des ventes Domivalor 3		**84**	**19 001**	**1 069**	**1 928**

** 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 : 387 329 €

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	0	0	-	-
Toulouse	46, boulevard de Suisse	18	926 m²	0	0	2	118 m²
Nogent-sur-Marne	6, rue Brillet / 19, rue Paul Bert	-	-	0	0	0	-
Melun	2, impasse du Filoir	17	1 001 m²	0	0	8	456 m²
Strasbourg	234/240, route de Wantzenau	20	1 591 m²	0	0	11	835 m²
Nantes	Les Jardins des Fonderies	4	277 m²	0	0	-	-
Le Perreux	Les Avirons - ZAC du Canal	13	765 m²	0	0	6	332 m²
Saint-Pierre d'Irube	113, Côte de Loste	6	346 m²	0	0	2	115 m²
Lille	Le Clos Saint-Luc	11	782 m²	0	0	5	388 m²
Strasbourg	1, rue Moll	7	444 m²	0	0	1	65 m²
Aix-en-Provence	Sextius Paradis	14	902 m²	0	0	6	386 m²
Paris	7/9, rue Saint-Charles 18, rue Viala	2	110 m²	0	0	1	54 m²
	Total	**113**	**7 208 m²**	**0**	**0**	**42**	**2 750 m²**

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

Domivalor 3

SCPI FISCALE ROBIEN RECENTRÉ

ACTUALITÉS :
L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 1er juillet 2020 sur deuxième convocation, l'ensemble des neuf résolutions soumis aux votes de associés a été approuvé à plus de 97%.

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