

# Domivalor 3

## SCPI Fiscale Robien Recentré

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 08-14 délivré le 21/08/2008

**Chiffres clés**

	Au 30/06/2024	Au 31/12/2024
<b>Indicateurs financiers</b>		
Nombre d'associés	856	862
Nombre de parts	33 579	33 579
Dernier prix acquéreur (TOF) du semestre	-	-
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	-	-
Valeur de réalisation	53,26 €	19,25 €*
Valeur IFI	-	-
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	-	-
Surfaces totales	-	-

\* Valeur communiquée à titre indicatif sous réserve de la validation définitive des comptes.

**Données du patrimoine au 31/12/2024**

Nombre de lots détenus	-
Nombre de lots loués	-
Surface totale louée	-

**Actualité des marchés immobiliers**

Madame, Monsieur,

Face au durcissement des conditions de financement et la hausse des taux d'intérêt qui ont commencé depuis 2022, le marché du logement ancien continue son ralentissement, malgré des premiers signes d'optimisme quant à sa reprise.

En 2024, le nombre de transactions de logements anciens est en net recul : au 3<sup>ème</sup> trimestre, on estime près de 780 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte), soit une baisse de - 18 % par rapport à la même période l'année précédente. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024.

Toutefois, le volume de transactions se stabilise ces derniers mois, aidé par l'assouplissement du contexte économique ainsi que par les conditions de financement plus favorables, permettant ainsi d'envisager la reprise du marché.

En effet, le ralentissement de l'activité s'est accompagné de la baisse significative des prix de vente en France (- 5 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024). Toutefois, les nouvelles conditions de financement, conséquence des baisses de taux opérées par la Banque centrale européenne, ont permis d'amorcer la baisse progressive des prix des logements anciens en France (- 2,6 % en novembre 2024).

En Province, la tendance est similaire : le prix des logements anciens baisse de - 1,9 % en novembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. En Ile-de-France, la stabilisation des valeurs s'opère également, avec une baisse de - 3,9 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année.

La correction puis la stabilisation des prix ainsi que la baisse des taux de crédits sont des éléments positifs permettant d'envisager la reprise du marché du logement ancien en 2025.

**Sources : Notaire de France et FNAIM**
**Commentaire de gestion**

L'intégralité du patrimoine était vendue au 31 décembre 2024.

La plus-value sur ventes s'élève à 2 503 k€.

Le dernier acompte de liquidation sera versé en 2025. La clôture de la liquidation de la SCPI Domivalor 3 est subordonnée à l'obtention de l'attestation de non-contestation de conformité d'un immeuble acquis en 2007 par la SCPI Domivalor 3.

Depuis la livraison de l'immeuble en 2007, Allianz Immovalor n'avait pu obtenir la dite attestation de la part du promoteur immobilier, contraignant ainsi la clôture de la liquidation de la SCPI. Les efforts mis en œuvre par les équipes depuis 2022 ont permis de régulariser la situation auprès des services administratifs locaux et nous laissent envisager une clôture dans le courant de l'année 2025.

Les équipes d'Allianz Immovalor souhaitent une très belle année 2025 aux associés de la SCPI Domivalor 3.

# Domivalor 3

## SCPI Fiscale Robien Recentré

### Marché des parts (mouvements semestriels)

#### Marché secondaire

Suite à la liquidation de la SCPI, Allianz Immovalor a mis fin à l'inscription des ordres sur le registre (marché secondaire).

### Distribution des revenus par part

Aucune distribution de dividende n'a été effectuée au second semestre 2024.

### Versements au titre des cessions

Dates	Acomptes sur liquidation	Par part
18/02/2020	16 117 920 €	480 €
30/09/2020	10 409 490 €	310 €
30/06/2021	5 506 956 €	164 €
22/12/2021	4 902 534 €	146 €
30/06/2022	2 014 740 €	60 €
15/12/2022	2 854 215 €	85 €
31/03/2023	2 686 320 €	80 €
22/01/2024	1 175 265 €	35 €
<b>Total</b>	<b>45 667 440 €</b>	<b>1 360 €</b>

Au 31/12/2024, le total des versements représente 1 360 € par part.

# Domivalor 3

## SCPI Fiscale Robien Recentré

### Évolution du patrimoine

#### Cession du semestre

La SCPI, en cours de liquidation depuis le 24 août 2019, a réalisé un montant de cessions d'actifs de 48 834 k€ et une plus-value nette de 2 503 k€. L'intégralité du patrimoine a été vendue. Cette transaction est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de lots vendus	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes (*)
Total ventes en 2019	59	15,2%	10,3%
Total ventes en 2020	60	14,3%	7,8%
Total ventes en 2021	36	19,4%	10,2%
Total ventes en 2023	40	-2,9%	-7,4%
Total ventes en 2024	2	-11,7%	-16,5%
<b>Total des ventes Domivalor 3</b>	<b>197</b>	<b>11,8%</b>	<b>5,7%</b>

\* Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Allianz Immovalor.

#### Activité de location du semestre

La SCPI a cédé l'intégralité de son patrimoine.

### Marché secondaire

Suite à la liquidation de la SCPI, Allianz Immovalor a mis fin à l'inscription des ordres sur le Registre.

### 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 (préablement 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.

### Cessions directes

#### 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.

### Règlement disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E\* et/ou S\* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

*E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.*

### Glossaire

**Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)**

#### Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers et mises à dispositions) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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.

#### Taux de distribution :

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable,
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.



Votre compte est accessible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)



Allianz  
Immovalor

#### Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz  
Société anonyme au capital de 553.026 €  
N°IDU : FR379654\_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706  
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
328 398 706 RCS Nanterre  
[www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

Bulletin semestriel des SCPI édité par Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.  
Document non contractuel.  
Directeur de la publication : Christian Cutaya  
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication  
© Allianz Immovalor. Tous droits réservés