



# Domivalor 3

## SCPI Robien recentré



SCPI à capital fixe fermée

Société Civile de Placement Immobilier  
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet  
CS 30051- 92076 PARIS La Défense  
La note d'information de la SCPI a reçu le visa  
n° 08-14 délivré le 21-08-2008 par l'AMF.

## Chiffres clés au 30/09/2017

### Capital

Capital social : 41 973 750 €  
Nombre de parts : 33 579  
Nombre d'associés : 810  
Échéance statutaire : 24/08/2019

### Revenus distribués

#### Acompte/part/mois Avant prélèvements

Total 2016 : 36,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €\*

#### Après prélèvements

Total 2016 : 36,00 €  
1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 3,00 €  
2<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €  
3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 3,00 €\*

\* Acompte payé le 10/11/2017

**Taux d'occupation financier  
du trimestre : 93,90 %**

**Taux d'occupation financier  
depuis le 01/01/2017 : 93,45 %**

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](http://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 : Ascencéo 360  
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

## Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 décembre 2017)

Madame, Monsieur,

Après 12 mois de hausse, les prix de vente de l'immobilier semblent marquer une pause selon les enquêtes récentes de Guy Hoquet Immobilier et de Meilleurs Agents.com et se stabilisent à 2.014 euros le m<sup>2</sup> pour l'immobilier ancien France entière. Néanmoins, quelques villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux conservent un marché dynamique se traduisant par des hausses de prix.

La bonne santé du marché s'explique par des conditions de financement qui restent très attractives et par un déséquilibre entre offre et demande très sensible à Paris et dans la petite couronne.

Pour autant, il n'est pas dit que le marché entre dans une phase de normalisation.

Si la construction neuve devrait être soutenue par la reconduction pour quatre ans du dispositif Pinel, il est trop tôt pour apprécier les conséquences du nouvel impôt sur la fortune immobilière (qui inclut les SCPI) qui traduit la volonté des pouvoirs publics de réorienter l'épargne.

Compte-tenu du poids que représente l'immobilier dans le patrimoine des français, il n'est pas certain qu'ils aient envie de revoir cette allocation à la baisse.

## Commentaire de gestion

Le taux d'occupation du troisième trimestre 2017 est de 93,90%, en légère progression par rapport à celui du trimestre précédent (93,66%), les efforts de gestion ont amélioré ce taux avec la relocation sur ce trimestre de 21 lots (1.306 m<sup>2</sup>).

Au 30 septembre 2017, 11 appartements (598 m<sup>2</sup>) soit 4 de moins qu'à fin juin sont vacants. Ils sont principalement localisés aux Perreux (4 lots) et à Strasbourg (3 lots). En rythme annuel le taux de congés est de 22 %, le taux de relocation atteint 33 %.

Les relocations se font à un niveau de loyer en baisse par rapport au loyer de sortie de l'ordre de 2,3 % sur l'année.

## Actualité de la SCPI

La prochaine réunion des membres du conseil de surveillance de la SCPI se tiendra le 17 novembre prochain afin de faire le point sur l'activité des neufs premiers mois de l'exercice 2017.

## Situation locative

LOYERS FACTURÉS AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 455.411,68 € (2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017 : 455.704,87 €)

RELOCATIONS ET APPARTEMENTS VACANTS DU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2017

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
COLOMBES	11, rue de la Cerisaie	3	162 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	46, boulevard de Suisse	27	1 431 m <sup>2</sup>	6	290 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
NOGENT SUR MARNE	19, rue Paul Bert	17	1 009 m <sup>2</sup>	1	68 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
MELUN	2, impasse du Filoir	17	1 001 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	2	104 m <sup>2</sup>
STRASBOURG	240/244, route de la Wantzenau	20	1 591 m <sup>2</sup>	2	178 m <sup>2</sup>	3	168 m <sup>2</sup>
NANTES	17 et 25, boulevard Vincent Gache	14	898 m <sup>2</sup>	3	212 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
LE PERREUX	7/9, rue de l'Embarcadère	32	1 826 m <sup>2</sup>	2	108 m <sup>2</sup>	4	233 m <sup>2</sup>
SAINT PIERRE D'IRUBE	113, côte de Loste	18	1 023 m <sup>2</sup>	1	66 m <sup>2</sup>	1	49 m <sup>2</sup>
LILLE	6 et 10, rue Saint Luc	17	1 138 m <sup>2</sup>	3	201 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
STRASBOURG	1, rue Moll	13	749 m <sup>2</sup>	2	122 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
AIX EN PROVENCE	70, avenue Georges Pompidou	15	964 m <sup>2</sup>	1	62 m <sup>2</sup>	1	45 m <sup>2</sup>
PARIS 15 <sup>ÈME</sup>	9, rue St Charles - 18, rue Viala	4	219 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>
		<b>197</b>	<b>12 013 m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	<b>1 306 m<sup>2</sup></b>	<b>11</b>	<b>598 m<sup>2</sup></b>

## 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 d'optimiser leur placement.**

AVANT CONFRONTATION		Date de confrontation	Quantités échangées	Prix d'exécution	Prix payé par l'acheteur <sup>(1)</sup>	APRÈS 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	5	31/07/2017	0	-	-	0	5	0,00
0	5	31/08/2017	0	-	-	0	5	0,00
0	5	29/09/2017	0	-	-	0	5	0,00

<sup>(1)</sup> prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % HT (6 % 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.

**Pour toute demande concernant votre compte, nous vous remercions de nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)**

## 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](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)

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

### 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).