



Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRE

Rapport annuel 2016

IMMOVALOR
GESTION

Membre d' Allianz

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	4
Rapport de la société de gestion	5
Comptes	15
Annexe	21
Rapport du conseil de surveillance	25
Rapports du commissaire aux comptes	26
Résolutions présentées à l'Assemblée Générale	28

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 41 973 750 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex

491 608 105 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 08-14 du 21/08/2008.

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion de Portefeuille

Immovalor Gestion

Société anonyme au capital de 553 026 €

Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet – CS 30051

92076 Paris La Défense Cedex

Agrément AMF : GP - 07000035 du 26/06/2007.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Madame Hélène KARSENTY

Membres :

Allianz Vie

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie José DUTEURTRE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Pascal PERRIN

Monsieur Patrick SAMAMA

Monsieur Patrick WASSE

Commissaires aux Comptes

Titulaire :

FIDEAC – 12, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Suppléant :

FICOMEX – 12, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

Expert immobilier

CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines - 75001 PARIS

Rapport de la société de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport de la société de gestion sur l'activité de la société ainsi que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Avec près de 850.000 ventes enregistrées en 2016, le marché résidentiel de l'ancien a atteint son plus haut volume depuis 2000, 2014 ayant été le point bas avec 694.000 ventes. ⁽¹⁾

Bien que la confiance des ménages en l'avenir ne soit pas rétablie, le dynamisme du marché a été porté par un contexte de taux très bas. Au 4ème trimestre, ils étaient en moyenne de 1,32 % pour une inflation de 0,62 %.

Ainsi, le volume des crédits immobiliers a progressé pour atteindre, en 2016, 154 milliards d'euros. La durée moyenne des crédits est de l'ordre de 18 ans.

Le marché de l'ancien a également profité de la réforme du prêt à taux zéro.

Les rythmes de commercialisation s'étant accélérés, les vendeurs ont pu maintenir leurs ambitions initiales du prix de présentation et limiter les négociations. Entre 2008 et 2016, la capacité d'achat des ménages s'est accrue de 24 % grâce à la baisse des taux d'intérêt ; les prix de l'immobilier étant aujourd'hui plutôt à une valeur d'équilibre et non clairement attractifs.

Une augmentation des prix a été observée entre le 3ème trimestre 2015 et le 3ème trimestre 2016 de l'ordre de 1,8 % qui fait suite à une baisse cumulée de 6,3 % entre 2011 et 2015.

Il n'en demeure pas moins une forte disparité de situation entre Paris / Ile de France et la province. Ainsi, un T3 se situe en moyenne à 7.956 euros/m² à Paris et à 3.674 euros/m² à Marseille. Les prix ont baissé dans des villes comme Aix en Provence, Besançon, le Havre ou Le Mans.

Selon l'Observatoire Clameur, l'activité de location privée a progressé de 8,9 % au cours des 10 premiers mois de l'année. Le marché est devenu plus fluide puis qu'un appartement sur trois a changé d'occupant sur l'année.

A noter que la colocation est devenue un mode de logement à part entière mais davantage par contrainte financière que par choix assumé. Ce phénomène est surtout sensible dans les grandes agglomérations.

Les loyers sont restés stables dans une tendance où l'évolution des loyers depuis 10 ans s'inscrit dans un mouvement de ralentissement. Les bailleurs ont dû en effet faire preuve de modération pour s'adapter à des locataires dont les revenus sont plus contraints.

Ils doivent également s'adapter à la politique d'encadrement des loyers en vigueur à Paris et qui a été étendue depuis février à Lille.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne, OLAP, 30 % des relocations à Paris ont fait l'objet d'une baisse des loyers en 2016. Il faut rapprocher ce chiffre de celui observé pour le marché locatif qui venait de perdre 10.000 logements entre 2014 et 2016 à Paris.

Pour 2017, le marché devrait rester soutenu mais sera dépendant de l'évolution des taux dont une hausse est anticipée.

⁽¹⁾ source Crédit Foncier



113, Côte de Loste - Saint-Pierre d'Irube (64)
Domivalor 3

Le capital social

La société est dite fermée depuis février 2009.

Rappel :

Capital social	41 973 750 €
Nombre de parts	33 579
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	810

Évolution du capital

Date d'immatriculation	25 août 2006	Capital initial	762 500 €
Nominal de la part	1 250 €	Durée de la société	13 ans

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)
2012	41 973 750	-	33 579	797	-
2013	41 973 750	-	33 579	797	-
2014	41 973 750	-	33 579	799	-
2015	41 973 750	-	33 579	801	-
2016	41 973 750	-	33 579	810	-

Le patrimoine immobilier

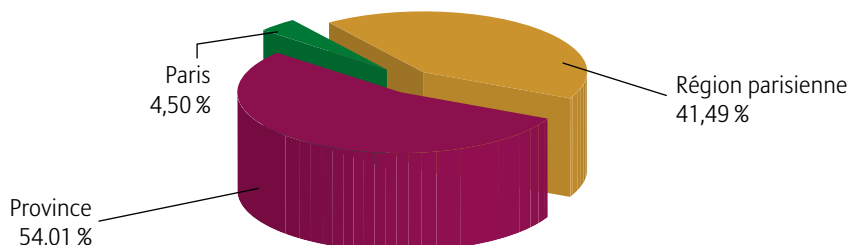
Les immeubles ont été livrés entre 2008 et 2010. Le montant des immobilisations devrait rester identique jusqu'à la dissolution de la société.

L'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, a procédé à l'évaluation des immeubles et estimé la valeur du patrimoine à 43.325.000 €.

Le résultat de cette évaluation traduit une légère baisse de la valeur du patrimoine en 2016, soit 43.325.000 € à comparer à 43.415.000 € en 2015 (-0,21 %). La valeur vénale des immeubles (estimés en bloc et occupés), est à peu près égale à sa valeur d'acquisition hors frais (43.684.663 €) mais inférieure (-2,13 %) à sa valeur d'acquisition frais inclus (44.268.300 €).

Composition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	4,50 %
Région Parisienne	41,49 %
Province	54,01 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Le patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier (au 31 décembre 2016)

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient HT (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)	Valeur d'expertise 2015 (€)
92700 COLOMBES	04/05/2007	Habitation	162	660 000		660 000	13 339		
11 rue de la Cerisaie		3 logements							
94130 NOGENT ^s /MARNE	17/09/2007	Habitation	1 009	5 159 000		5 159 000	99 433		
19 bis rue Paul Bert		17 logements							
31000 TOULOUSE	29/02/2008	Habitation	1 431	4 360 000		4 360 000	75 262		
46 boulevard de Suisse		27 logements							
77000 MELUN	17/01/2008	Habitation	1 017	3 130 027		3 130 027			
2 impasse du Filoir		17 logements							
67000 STRASBOURG	24/06/2008	Habitation	1 591	5 035 880	195 288	5 234 105	82 151		
240/244 rte de la Wantzenau		20 logements							
44000 NANTES	10/07/2008	Habitation	898	2 900 000		2 900 000	41 126		
17 et 25 bd Vincent Gache		14 logements							
94170 LE PERREUX	11/07/2008	Habitation	1 121	5 300 000		8 270 450	67 225		
7 - 9 rue de l'Embarcadère	29/01/2009	32 logements	705	2 970 450			36 714		
64990 ST PIERRE D'IRUBE	08/12/2008	Habitation	1 023	2 770 000		2 770 000			
113 côte de Loste		18 logements							
59000 LILLE	16/12/2008	Habitation	1 140	3 000 000	762	3 000 762	51 472		
6 et 10 rue Saint-Luc		17 logements							
67000 STRASBOURG	18/03/2009	Habitation	749	2 650 000	5 818	2 655 818	42 899		
1 rue Moll		13 logements							
13100 AIX EN PROVENCE	27/04/2009	Habitation	964	3 978 000		3 978 000	54 816		
70 av. Georges Pompidou		15 logements							
75015 PARIS	16/06/2009	Habitation	219	1 566 500		1 566 500	19 199		
9 rue S' Charles - 18 rue Viala		4 logements							
TOTAL GÉNÉRAL		197 logements	12 029	43 479 857	204 806	43 684 663	583 637	43 415 000	43 325 000

Gestion

Produits locatifs

La gestion locative est toujours en rythme de croisière. Les loyers facturés diminuent de 0,29 % (1.883.964,24 € en 2016 contre 1.889.360,83 € en 2015). Ceci s'explique par plusieurs éléments :

- Le taux d'occupation financier moyen (TOF) a légèrement baissé à 95,49 % en 2016 (95,79 % en 2015). Au cours de l'année 2016, le TOF a connu une variation à la baisse en passant par un taux de 96,43 % au premier trimestre, de 96,03 % au deuxième trimestre, de 94,95 % au troisième trimestre et 94,57 % au dernier trimestre 2016. Cette évolution est due à des relocations plus difficiles qu'à l'ordinaire à Strasbourg (1 rue Moll et Route la Wantzenau), au Perreux (les avirons ZA), à Aix en Provence (Sextius Paradis),
- Le nombre important de relocations intervenues au cours de l'exercice : 54 appartements sur 197 lots. Le taux de rotation annuel est de 27 % (33 % en 2015). Ce taux moyen est dépassé à Nantes (4 appartements

sur 14), au Perreux (10 relocations sur 32 appartements) à Saint Pierre d'Irube (5 relocations sur 18 appartements), Lille (7 appartements sur 17) et Aix en Provence (5 appartements sur 15) ; les loyers en relocation sont en baisse de 1,31% en moyenne par rapport aux loyers de sortie, soit 13,59 €/m² pour les loyers entrants et 13,77 €/m² pour les loyers sortants.

Au 31 décembre 2016, 22 appartements étaient vacants pour une surface de 1.339 m² pour un patrimoine global de 197 appartements (12.013 m²).

La société de gestion a continué d'appliquer avec vigueur les procédures de suivi de ses mandataires locaux et ajuste chaque fois que nécessaire les loyers en vue d'un remplissage plus rapide des immeubles dans un contexte de loyers contraints, particulièrement en province.

Charges (hors travaux /hors coût des impayés)

Les charges immobilières (hors travaux relatés au paragraphe « provisions » ci-dessous) nettes des refacturations aux locataires ont baissé de 11,05 %, passant de 291.949,89 € en 2015 à 259.685,87 € en 2016. Cette baisse est principalement due à la diminution de 34.983,47 € des charges non récupérables s'expliquant en partie par un ajustement sur exercice antérieur.

Les charges d'exploitation (hors dotations aux provisions d'exploitation) ont également diminué, passant de 314.357,25 € en 2015 à 301.550,04 € en 2016 (- 4,07 %). Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (226.075,71 €), les frais de relocation et état des lieux (35.172,00 €), les honoraires des commissaires aux comptes (13.013,52 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (14.170,15 €), les frais de contentieux (9.611,02 €) et des cotisations diverses (1.537,16). Leur baisse est due à des frais de contentieux et des honoraires de relocation.

Provisions

La société de gestion pratique, en accord avec votre conseil de surveillance, une politique de gestion prudente basée sur le provisionnement de dépenses aléatoires quant à leurs montants ou leurs dates :

- Travaux d'entretien et grosses réparations : 5 % par an des loyers facturés ; cette provision est essentiellement constituée en vue de travaux d'entretien lors de changement de locataires, ou dans les parties communes des immeubles. Les immeubles ayant été acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) avec les garanties afférentes et la SCPI étant d'une durée de vie limitée, le recours aux grosses réparations devrait être exceptionnel et il a été décidé en 2013 de plafonner le montant de la provision pour travaux à 10% des loyers facturés.
Fin 2016, la provision est de 187.208,28 € après une dotation de 94.198,21 € et une reprise de 95.926,01 € au titre des travaux de l'exercice. Le montant de la provision correspond à un plafond de 10 % du montant des loyers facturés.

Le coût net des travaux d'entretien et grosses réparations, travaux et provisions confondus, s'établit à 95.926,01 € en 2016 contre 87.801,17 € en 2015, la provision couvrant environ deux années de travaux au rythme actuel observé.

Cette méthode sera revue en 2017 à la suite de l'entrée en vigueur du nouveau Plan Comptable des SCPI.

A compter du 1er janvier 2017, entre en vigueur le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 qui remplace la précédente réglementation édictée en 1999. Ce nouveau plan comptable modifie profondément les modalités de comptabilisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

Il ne sera plus constitué de provisions pour grosses réparations (PGR) mais des provisions pour gros entretien (PGE). Celles-ci, contrairement aux PGR, devront être individualisées par immeuble et non plus constituées globalement.

Les dépenses de gros entretien sont définies comme « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Désormais, un plan pluriannuel devra être établi et individualisé par immeuble. Les dépenses susceptibles d'être provisionnées sont définies plus restrictivement qu'auparavant, en particulier celles qui sont susceptibles de prolonger la durée de vie attendue d'une installation ne peuvent constituer des dépenses d'entretien et doivent être immobilisées.

Le provisionnement sera réalisé sur base d'une évaluation des dépenses futures programmées sur 5 ans, « à hauteur de la quote-part de ces dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

- Provision pour créances douteuses : la société de gestion pratique également une politique de provisionnement des créances des locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.
L'année 2016 est davantage marquée que la précédente par l'impact de la dégradation de la situation économique sur la solvabilité des locataires, ce qui se traduit par :
 - des provisions nouvelles pour 66.709,20 €, étant précisé que l'immeuble « les Aviron » du Perreux porte 43 % de ces nouvelles provisions ;
 - une reprise de 17.366,89 € et en définitive un coût net de 49.358,43 € (2,62 % des loyers à comparer à 1,81 % en 2015), portant le montant total des provisions à 200.180,20 € (150.837,89 € fin 2015).

Votre société reste particulièrement vigilante en cas d'impayé et procède au recouvrement forcé de ses créances lorsque cela est possible, les obstacles en la matière restant nombreux.

Résultat 2016

En définitive, le résultat 2016 s'élève à 1.209.115,84 € contre 1.197.423,84 € en 2015 soit une hausse de 0,98 %. Cette bonne tenue du résultat s'explique par le maintien d'un bon équilibre des produits et charges malgré la dégradation de la situation des locataires. Elle permet le maintien d'un bon niveau de distribution.

Affectation du résultat

• Le résultat net de l'exercice 2016, soit	1 209 115,84 €
• Majoré du report à nouveau de l'exercice	47 012,82 €
Donne un bénéfice distribuable de	<u>1 256 128,66 €</u>

Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :

• Dividendes déjà versés	1 208 844,00 €
• Report à nouveau	47 284,66 €
	<u>1 256 128,66 €</u>

Le revenu annuel par part mis en distribution sous forme d'acompte s'est élevé au total sur l'exercice 2016 à 36,00 €, identique à celui de 2015.

Perspectives 2017

La SCPI continuera à gérer son parc de logements, entièrement livré depuis 6 ans.

Les mêmes principes de gestion continueront à être appliqués.

Votre société de gestion continuera à œuvrer pour le maintien des taux d'occupation et maîtriser les loyers de relocation dans un contexte économique incertain. Elle continuera à privilégier la rapidité de relocation.

L'accent sera appuyé sur le recouvrement des créances compromises.

Amortissement des parts

Le dispositif Robien permet de bénéficier d'un amortissement fiscal du prix d'acquisition des parts.

La fiscalité du dispositif « Robien recentré » permet d'amortir les parts selon le rythme suivant :

	Souscriptions
Amortissement	<ul style="list-style-type: none">• 6 % pendant les 7 premières années• 4 % les 2 années suivantes

Conditions de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts pendant une durée de 9 ans minimum à compter de la mise en location du dernier des immeubles (décembre 2010), sous peine de réintégration des amortissements pratiqués. Cet engagement aura normalement pris fin peu de temps après l'échéance de la SCPI prévue en août 2019.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal, comme pour toutes les SCPI assorties d'un avantage fiscal.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'était en attente de vente.



11, rue de la Cerisaie - Colombes (92)
Domivalor 3

Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2012	159	0,47	191	NS	7 157
2013	162	0,48	178	NS	7 025
2014	61	0,18	118	NS	2 745
2015	147	0,44	60	NS	8 898
2016	280	0,83	0	NS	12 180

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à la loi du 4 janvier 1993, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la part

de votre société, dont nous vous donnons le calcul ci-dessous, arrondi à l'euro pour la colonne « montant global ».

	2016		2015	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	43 497 455	1 295,38	43 486 971	1 295,06
Valeur nette des autres actifs	290 388	8,65	300 599	8,95
Valeur comptable	43 787 843	1 304,02	43 787 570	1 304,02
Valeur vénale hors droits hors taxes	43 325 000	1 290,24	43 415 000	1 292,92
Valeur nette des autres actifs	290 368	8,65	300 599	8,95
Valeur de réalisation ⁽²⁾	43 615 368	1 298,89	43 715 599	1 301,87
Droits	2 989 425	89,03	2 981 985	88,81
Commission de souscription (taux 12 % TTC)	6 355 199	189,26	6 367 852	189,64
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	52 959 992	1 577,18	53 065 437	1 580,32

⁽¹⁾ La valeur au bilan du patrimoine correspond aux immobilisations pour leur prix de revient.

⁽²⁾ La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2016.

⁽³⁾ La valeur de reconstitution correspond au montant qu'il serait aujourd'hui nécessaire de collecter pour reconstituer la société telle qu'elle se présente au 31 décembre 2016.

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 321,11	1 340,10	1 339,81	1 327,10	1 301,87	1 298,89
Dividende versé au titre de l'année (en €)	38,70	39,00	38,10	36,00	36,00	-
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	2,93	2,91	2,84	2,71	2,77	-
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	2,85	2,01	2,23	1,74	1,40	-

⁽¹⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation au 1^{er} janvier de la même année.

⁽²⁾ Avant affectation du résultat.

Remarque importante :

Deux indicateurs sont représentatifs de la valeur de la part d'une SCPI :

- le prix d'exécution mensuel, qui est le « prix de marché », n'a pas sa pleine signification pour votre SCPI faute de marché suffisamment large.
- la valeur de réalisation qui représente la valeur vénale de la société à dire d'expert.

Dispositif de contrôle interne et de conformité

Organisation du dispositif de contrôle interne et de conformité

Dispositif de contrôle interne :

Conformément au Règlement général de l'AMF, Immovalor Gestion établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles. Le RCCI est rattaché au Président Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur les principes suivants :

- L'exhaustivité de l'activité de contrôle interne : le contrôle interne couvre l'ensemble des activités et s'appuie sur une cartographie des risques opérationnels et financiers. Cette cartographie est revue périodiquement.
- La définition claire des fonctions et des tâches de chacun des collaborateurs.
- La séparation des tâches notamment entre l'exécution, la comptabilisation, le règlement et le contrôle.
- L'existence et la mise à jour d'un ensemble de procédures métiers et de contrôles : ces procédures sont centralisées.

Le système de contrôle d'Immovalor Gestion s'organise autour de plusieurs acteurs :

- Les opérationnels (contrôles de premier niveau). Il s'agit de contrôles généralement réalisés par le responsable hiérarchique.
- Le contrôle permanent (deuxième niveau) opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- Le contrôle périodique (troisième niveau) réalisé ponctuellement par l'audit d'Allianz France.

Conformité :

La fonction « conformité » est exercée par le RCCI et s'articule autour des thèmes suivants :

- Protection de la clientèle et primauté des intérêts du client.
- Prévention et gestion des conflits d'intérêt.
- Déontologie personnelle et éthique professionnelle.
- Lutte contre la fraude et la corruption.
- Prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme.
- Respect de la réglementation informatique et liberté.

Des procédures sont formalisées sur ces sujets, sont mises à jour périodiquement et sont diffusées à l'ensemble des collaborateurs. Ces derniers sont régulièrement formés sur ces thématiques.

Suivi et gestion des risques financiers auxquels la SCPI est exposée :

Gestion et suivi des risques

Immovalor Gestion a mis en place des procédures pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, marché, contrepartie et de crédit) pour chacun des fonds gérés. Des indicateurs de suivi des risques et des limites ont été définis.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2016 de votre SCPI.

Profil de risque

Les parts de la SCPI sont exposées aux risques suivants :

- Risque lié à la gestion discrétionnaire : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.
- Risque en capital : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- Risque lié aux revenus de la SCPI : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- Risque de liquidité : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Les conditions de cession peuvent varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier. Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la revente des parts, ni leur remboursement.
- Risque fiscal : le non-respect par le porteur des délais de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.



« Les Avirons », rue de l'Embarcadère au Perreux sur Marne (94)
Domivalor 3

**État du patrimoine,
compte de résultat
et annexe**



Les règles comptables établies «ont pour objet de permettre à l'épargnant d'obtenir une information la plus proche possible de celle dont il disposerait s'il investissait directement dans un (ou des) immeuble(s) locatif(s)». Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes :

I – État du patrimoine.

Il expose pour les années n-1 et n :

- dans la colonne «valeurs bilantielles», le coût historique (c'est-à-dire le prix d'acquisition) des immeubles locatifs sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations de ces immeubles.
- dans la colonne «valeurs estimées», la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire «le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble ; à l'arrêté des comptes, l'immeuble est normalement considéré comme devant continuer d'être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.» C'est la valeur donnée par l'expert immobilier.

II – Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.

Il résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux :

- souscription éventuelle de parts,
- plus ou moins values réalisées sur cessions,
- réserves, report à nouveau, affectation du résultat et acomptes sur distribution.

III – Compte de résultat.

Il ne présente pas de différences notables par rapport aux années précédentes.

Il est stipulé que les variations de valeur du patrimoine immobilier locatif n'influencent pas le compte de résultat, qui n'inclut donc pas :

- les appréciations ou les dépréciations du patrimoine immobilier locatif (sauf exceptions : constructions sur sol d'autrui par exemple),
- les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs,
- les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives.

IV – Annexe.

Elle reprend :

- les informations sur les règles générales d'évaluation,
- les tableaux chiffrés (tableau récapitulatif des placements immobiliers),
- les informations diverses.

État du patrimoine

au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	43 684 663,16	43 325 000,00	43 675 907,16	43 415 000,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Travaux d'entretien et grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-187 208,28		-188 936,08	
TOTAL I	43 497 454,88	43 325 000,00	43 486 971,08	43 415 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	14 324,12	14 324,12	14 324,12	14 324,12
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	247 094,63	247 094,63	237 725,93	237 725,93
• Autres créances	17 458,87	17 458,87	25 838,96	25 838,96
• Provisions pour dépréciation des créances	-200 180,20	-200 180,20	-150 837,89	-150 837,89
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et compte à terme	-	-	-	-
• Autres disponibilités	877 179,27	877 179,27	889 711,02	889 711,02
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
• Dettes financières	-156 416,50	-156 416,50	-165 591,07	-165 591,07
• Dettes d'exploitation	-151 574,96	-151 574,96	-188 323,97	-188 323,97
• Dettes diverses	-329 385,17	-329 385,17	-319 960,68	-319 960,68
TOTAL II	318 500,06	318 500,06	342 886,42	342 886,42
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	-28 112,55	-28 112,55	-42 286,95	-42 286,95
TOTAL III	-28 112,55	-28 112,55	-42 286,95	-42 286,95
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	43 787 842,39		43 787 570,55	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		43 615 387,51		43 715 599,47

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	41 973 750,00			41 973 750,00
Capital en cours de souscription				-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	8 339 850,00			8 339 850,00
Primes d'émission en cours de souscription				-
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciat, des imm, d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	58 432,98	-11 420,16		47 012,82
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 197 423,84	-1 197 423,84	1 209 115,84	1 209 115,84
Acomptes sur distribution	-1 208 844,00	1 208 844,00	-1 208 844,00	-1 208 844,00
TOTAL GÉNÉRAL	43 787 570,55	-	271,84	43 787 842,39

Compte de résultat

au 31 décembre 2016

Produits

Produits	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		1 913 298,73		1 922 540,87
• Loyers	1 883 964,24		1 889 360,83	
• Charges facturées	29 334,49		33 180,04	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		113 701,04		128 972,18
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	17 366,89		40 822,20	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	95 926,01		87 801,17	
Autres produits	408,14		348,81	
PRODUITS FINANCIERS		-		117,94
Produits financiers			117,94	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		201,52		1 363,14
Produits exceptionnels	201,52		1 363,14	
TOTAL DES PRODUITS		2 027 201,29		2 052 994,13
TOTAL GÉNÉRAL		2 027 201,29		2 052 994,13

Charges

Charges	2016		2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		355 611,88		379 751,06
Charges ayant leur contrepartie en produits	204 691,00		197 263,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations	95 926,01		87 801,17	
Frais d'acquisition des immeubles				
Autres charges immobilières	54 994,87		94 686,89	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		462 457,45		468 904,69
Diverses charges d'exploitation	270 858,73		287 506,18	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	66 709,20		68 056,75	
• Provisions pour travaux d'entretien et grosses réparations	94 198,21		86 490,69	
Autres charges	30 691,31		26 851,07	
CHARGES FINANCIÈRES		-		-
Charges financières diverses				
CHARGES EXCEPTIONNELLES		16,12		6 914,54
Charges exceptionnelles	16,12		6 914,54	
TOTAL DES CHARGES		818 085,45		855 570,29
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		1 209 115,84		1 197 423,84
TOTAL GÉNÉRAL		2 027 201,29		2 052 994,13

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2016

	2016		2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	43 684 663,16	43 325 000,00	43 675 907,16	43 415 000,00
TOTAL	43 684 663,16	43 325 000,00	43 675 907,16	43 415 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	43 684 663,16	43 325 000,00	43 675 907,16	43 415 000,00

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	50 313 600		50 313 600
+ Cessions d'immeubles			
+ Divers (report à nouveau après distribution)	58 433	-11 420	47 013
- Commission de souscription	- 5 969 173		-5 969 173
- Achat d'immeubles	-43 675 908	-8 756	-43 684 664
- Frais d'acquisition	- 583 629		- 583 629
- Divers	- 20 240		- 20 240
= Sommes restant à investir	123 083	-20 176	102 907

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices (en euros, hors taxes)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	57,38	97,86%	58,49	98,19%	56,66	97,95%	56,27	98,25%	56,11	98,45%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0,06%	0,04	0,06%	0,04	0,08%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Produits divers	1,22	2,08%	1,04	1,75%	1,14	1,98%	1,00	1,74%	0,89	1,55%
TOTAL revenus	58,64	100,00%	59,57	100,00%	57,84	100,00%	57,27	100,00%	56,99	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,87	11,71%	7,01	11,77%	6,75	11,66%	6,74	11,77%	6,73	11,81%
Autres frais de gestion	2,43	4,15%	2,34	3,94%	2,51	4,34%	2,62	4,57%	2,25	3,94%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,02	1,73%	1,18	1,99%	1,51	2,62%	2,61	4,57%	2,86	5,01%
Ch. locatives non récupérées	7,22	12,32%	8,86	14,88%	7,93	13,71%	8,69	15,18%	7,73	13,57%
Sous-total ch.externes	17,54	29,91%	19,40	32,57%	18,70	32,32%	20,67	36,09%	19,57	34,34%
Amortissements nets										
- patrimoine		-		-		-		-		-
Produits exceptionnels	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,06%	0,04	0,07%	0,01	0,01%
Charges exceptionnelles	0,02	0,03%	0,18	0,31%	0,74	1,27%	0,21	0,36%	0,00	0,00%
Charges financières		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	1,85	3,16%	-0,36	-0,61%	-0,18	-0,32%	-0,04	-0,07%	-0,05	-0,09%
- autres	1,07	1,82%	1,12	1,88%	1,02	1,77%	0,81	1,42%	1,47	2,58%
Sous-total ch.internes	2,94	5,01%	0,94	1,57%	1,54	2,66%	0,94	1,64%	1,41	2,48%
TOTAL charges	20,48	34,92%	20,34	34,15%	20,24	34,99%	21,61	37,73%	20,98	36,82%
RÉSULTAT COURANT	38,16	65,08%	39,23	65,85%	37,61	65,01%	35,66	62,27%	36,01	63,18%
Variation report à nouveau	-0,84	-1,44%	0,23	0,38%	-0,49	-0,85%	-0,34	-0,59%	0,01	0,01%
Variation autres réserves (éventuellement)		-		-		-		-		-
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	39,00	66,51%	39,00	65,47%	38,10	65,87%	36,00	62,86%	36,00	63,17%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	39,00	66,51%	39,00	65,47%	38,07	65,82%	36,00	62,86%	36,00	63,17%

⁽¹⁾ Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les comptes de l'exercice sont établis conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1970 intégrée au Code Monétaire et Financier et du décret du 1^{er} juillet 1971 modifiés. Ils répondent également aux prescriptions du Plan Comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier et à l'arrêté du 14 décembre 1999, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Information sur les règles générales d'évaluation

Dérogation

À la présentation des comptes annuels : présentation conforme à la réglementation en vigueur.

À la méthode du coût historique : néant.

Immeubles locatifs

Les immobilisations locatives sont enregistrées pour leur prix d'acquisition TVA incluse hors frais d'acquisition. Ceux-ci sont comptabilisés séparément et amortis par prélèvement sur la prime d'émission.

Par ailleurs, en application de l'arrêté du 14 décembre 1999 :

- Les immeubles locatifs sont présentés à l'état du patrimoine sans tenir compte des éventuelles appréciations ou dépréciations, colonne «valeurs bilantielles».
- La valeur vénale des immeubles vous est présentée dans l'état du patrimoine, colonne «valeurs estimées». Elle correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable.

L'état du patrimoine et les tableaux annexes joints fournissent le détail par immeuble.

Pour les immeubles acquis en VEFA et non encore livrés, les immobilisations locatives sont enregistrées sur la base des sommes effectivement décaissées. La différence entre le prix d'acquisition et les décaissements est reprise en hors bilan de la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations et travaux d'entretien sont constituées lorsque des loyers ont été encaissés.

Valeurs des terrains

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société qui a acheté des immeubles construits par des tiers.

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2016		2015	
Valeur nette comptable		43 684 663,16		43 675 907,16
Coût historique	43 684 663,16		43 675 907,16	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		43 325 000,00		43 415 000,00

La provision pour grosses réparations s'élève au 31 décembre 2016 à 187 208,28 €.

La dotation annuelle est calculée sur la base de 5 % des loyers quittancés. La provision est plafonnée à 10% des loyers.

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2016		2015	
Immobilisations financières		14 324,12		14 324,12
Fonds de Roulement Syndics	14 324,12		14 324,12	

Créances	2016		2015	
Locataires		247 094,63		237 725,93
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-200 180,20		- 150 837,89
Autres créances		17 458,87		25 838,96
Comptes de gérants exérieurs	17 458,87		25 838,96	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Valeurs de Placements et disponibilités	2016		2015	
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		877 179,27		889 711,02

Dettes	2016		2015	
Dépôts de garantie des locataires		156 416,50		165 591,07
Dettes d'exploitation		151 574,96		188 323,97
• Fournisseurs à payer	3 750,00		-195,88	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 890,00		51 890,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	146 854,36		256 773,74	
• Comptes de gérants extérieurs				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-62 307,57		-127 063,34	
• Comptes de sinistres à régulariser	11 388,17		6 919,45	
Dettes diverses		329 385,17		319 960,68
• Dividendes au 4 ^{ème} trimestre à régler	299 403,00		303 030,00	
• Dividendes à régulariser	29 982,17		16 930,68	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2016		2015	
Charges à répartir sur plus exercices		-28 112,55		-42 286,95

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2016		2015	
Capital		41 973 750,00		41 973 750,00
Prime d'émission		8 339 850,00		8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		- 5 969 173,00		- 5 969 173,00
• Frais d'acquisition		- 583 629,00		- 583 629,00
• Frais de publicité légale		- 20 240,00		- 20 240,00
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles				
Report à nouveau		47 012,82		58 432,98
Résultat de l'exercice		1 209 115,84		1 197 423,84
Acompte sur dividendes		-1 208 844,00		-1 208 844,00
	Total	43 787 842,39	Total	43 787 570,55

Compte de résultat

Produits

Produits de l'activité immobilière	2016		2015	
Loyers		1 883 964,24		1 889 360,83
Produits ayant leur contrepartie en charges		29 334,49		33 180,04
• Refacturation taxes ordures ménagères	29 334,49		33 180,04	
Autres produits				
Reprises de provisions pour créances douteuses		17 366,89		40 822,20
Reprises de provisions pour grosses réparations		95 926,01		87 801,17
• Ajustement des comptes		408,14	348,81	
Produits financiers				117,94
Produits exceptionnels		201,52		1 363,14
• Solde locataires partis et sans adresse	201,52		1 363,14	
	Total	2 027 201,29	Total	2 052 994,13

Charges

Charges immobilières	2016		2015	
Impôts et charges refacturés aux locataires		204 691,00		197 263,00
Travaux entretien des immeubles		95 926,01		87 801,17
Assurances non récupérables		5 298,89		5 359,04
Charges non récupérables du patrimoine locatif		43 331,18		78 314,65
Honoraires d'expertises		6 364,80		11 013,20
	Total	355 611,88	Total	379 751,06

Charges d'exploitation de la Société	2016		2015	
• Rémunération de la Société de Gestion		135 486,98		146 042,30
• Rémunération des gérants extérieurs		90 588,73		80 390,86
• Frais contentieux		9 611,02		15 986,23
• Honoraires de location + état des lieux		35 172,00		45 086,79
	Total	270 858,73	Total	287 506,18
• Provisions pour créances douteuses		66 709,20		68 056,75
• Provisions pour grosses réparations		94 198,21		86 490,69
Autres charges				
• Honoraires divers		1 686,79		2 849,31
• Honoraires des commissaires aux comptes		13 013,52		11 807,52
• Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence		14 170,15		9 044,54
• Cotisations diverses		1 537,16		2 804,00
• Frais bancaires		174,00		174,00
• Ajustement des comptes		109,69		171,70
	Total	30 691,31	Total	26 851,07

Charges exceptionnelles	2016		2015	
Frais et droits d'enregistrement		16,12		6 914,54
	Total	16,12	Total	6 914,54

Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion Immovalor Gestion a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 9 collaborateurs ont été identifiés, en 2016, comme preneurs de risque. La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion,
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son personnel en 2016 :

	Effectif moyen	Rémunération fixe brute 2016	Rémunération variable brute 2016	Total rémunération brute versée en 2016
Ensemble des salariés Immovalor Gestion et personnel détaché	35	2 056 223 €	300 908 €	2 357 131 €
Dont cadres supérieurs et membres du personnel de la société de gestion dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽¹⁾	9	916 588 €	156 656 €	1 073 244 €

⁽¹⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s Associé(e)s,

Conformément à la réglementation des SCPI et à l'article 19 de vos statuts, nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre mission.

I - Rapport sur l'activité de l'exercice

La société de gestion nous a présenté le rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance, ainsi que les comptes et annexes au 31 décembre 2016. Nous avons pu continuer, à suivre, en cours d'année, l'évolution de la gestion locative par une réunion supplémentaire en novembre 2016 soit 2 réunions par an. La dernière portant sur les comptes annuels 2016 s'est effectuée début mars 2017.

Voici ci-dessous nos remarques, résultant de notre examen :

L'évaluation de l'ensemble du patrimoine par l'expert immobilier indépendant traduit une baisse limitée de 0.21% de la valeur du patrimoine, patrimoine dont la composition reste inchangée. Nous vous rappelons que son expertise est faite pour une vente en bloc et occupé.

Cependant il est à remarquer que la valeur d'achat avec frais, des logements acquis de mai 2007 à juin 2009 représente au 31/12/2016 une valeur comptable de 43.479.857 € et l'expertise au 31/12/2016 les évalue à 43.325.000 € soit une décote de 0.36%.

Les produits locatifs ont diminués de 0.29%, ce qui est peu significatif par rapport à notre taux d'occupation qui a terminé l'année autour de 94.57% contre 95.79%.

Le taux de rotation est de 27% contre 33%.

Les charges immobilières non récupérées (hors travaux) ont diminué de 31.567 € soit -17.3%.

Les charges d'exploitation ont elles aussi, diminuées de 12.807 € soit -4,08%.

Nous notons donc une bonne maîtrise des coûts.

La provision pour travaux d'entretiens et grosses réparations constituée chaque année avec pour base de calculs : 5% des loyers facturés, a été augmentée de 94.198 € et dans le même temps imputée de 95.926 € au titre des travaux réalisés au cours de l'année.

La provision en fin d'année présente une réserve de 187.208 € qui nous permet d'avoir une réserve suffisante si des surprises de travaux venaient à se découvrir correspondant à 10% des loyers facturés.

Pour les locataires douteux, la société de gestion provisionne à 100% les impayés après déduction du dépôt de garantie de 1 mois et transmet le dossier à son service recouvrement. Pour 2016, une dotation de provisions pour 66.709 € a été enregistrée qui concerne pour 43% l'immeuble du Perreux. Une reprise de cette provision a été effectuée pour 17.367 €.

Le montant total des provisions est à fin 2016 de 200.180 € contre 150.838€ en 2015. Le coût net des créances douteuses représente 2.62% des loyers contre 1.81% en 2015.

La solvabilité des locataires est délicate.

Le résultat 2016 accuse au final une légère hausse de 0.97% qui s'explique par la maîtrise des charges malgré une diminution des loyers facturés soit 36.01 €/part contre 35.66 € en 2015. La distribution de dividende a été la même 36 €/part avec un petit abondement de 0.01 €/par part au report à nouveau.

La valeur de réalisation est de 1.298,89 € contre 1301.87 € en 2015 soit une baisse de 0,23%. Pour rappel, cette valeur de réalisation donne à un instant T la valeur que percevrait un associé une fois tout le patrimoine vendu sous réserve que les ventes confirment ces valeurs, ce qui n'est pas toujours le cas.

Le marché secondaire est toujours très peu actif. Il a été cédé 280 parts sur un total de 33579 parts soit 0.83%. Rappelons que les associés qui vendent leurs parts appliquent une décote pour compenser un avantage fiscal non transmissible et un rendement plus bas qu'une SCPI diversifiée (locaux d'activité, bureaux, commerces etc..) et sans déduction fiscale.

Nous prenons acte des efforts de la société de gestion pour maintenir le bon taux d'occupation et contenir les charges.

Nous avons également pris connaissance des conclusions des travaux du Commissaire aux Comptes.

Répondez nombreux et renvoyez vos bulletins de vote afin d'éviter les frais d'une nouvelle convocation.

IMPORTANT, nous vous demandons soit d'être présent(e) à cette assemblée générale soit de voter en donnant pouvoir à un associé présent ou en adressant votre pouvoir à Mme Hélène Karsenty dont le rôle est justement de vous représenter --voir ci-dessous l'adresse -- Chaque mandataire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs --

Nous vous remercions, Cher(e)s Associé(e)s, de votre attention et par avance de votre participation.

Pour le Conseil de surveillance, le 03 avril 2017

Mme Hélène Karsenty
Présidente du Conseil de Surveillance
174 Chemin de Pioch Courbi
34150 GIGNAC
helenekarsenty@hotmail.com

Rapport général du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société DOMIVALOR 3, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées en complément de ces comptes, ont été déterminées par CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles détenus, présentée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du Plan Comptable applicable aux SCPI, comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les rapports établis par la société de gestion et par le conseil de surveillance et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Rapport spécial du commissaire aux comptes

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Immovalor Gestion

Nature et Objet

- Rémunération de la société IMMOVALOR GESTION désignée gérante de votre société par vos statuts.

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier dont elle assure directement le suivi et pour l'administration de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2016 s'est élevée à 135.486,98 €.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Fait à Paris, le 31 mars 2017
Le Commissaire aux Comptes
FIDEAC
Daniel BOSSER

Résolutions présentées à l'assemblée générale

Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés et qui se traduisent par un bénéfice de 1 209 115,84 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établis en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte des conventions conclues au titre des exercices antérieurs.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale décide l'affectation de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2016, soit	1 209 115,84 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent	47 012,82 €
Donne un bénéfice distribuable de	1 256 128,66 €

qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, serait affecté comme suit :

Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	1 208 844,00 €
Report à nouveau	47 284,66 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 304,02 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 298,89 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2016, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1 577,18 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes les formalités de publicité, de dépôt et autres prévues par la loi et les règlements.

Notes

A series of 20 horizontal dotted lines for writing notes.

Notes

IMMOVALOR
GESTION

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 Cedex

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 