

Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

Rapport annuel 2023

En liquidation amiable depuis le 25 mai 2019

Allianz  | Allianz
Immovalor

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DU LIQUIDATEUR	7
COMPTES	19
ANNEXE	26
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	30
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	33

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 167 895 €

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

491 608 105 RCS Paris

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

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Liquidateur

Allianz Immovalor

Société anonyme au capital de 553 026 €

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

328 398 706 R.C.S. Nanterre

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

Sylvain CORIAT : Président du Conseil d'administration

Christian CUTAYA : Directeur Général

Alexandre OSORIO DE ABREU VASCONCELOS : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

Dernier Conseil de surveillance en fonction avant liquidation

Président :

Madame Hélène KARSENTY

Membres :

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Pascal PERRIN

Monsieur Patrick SAMAMA

Monsieur Patrick WASSE

Allianz Vie

représentée par Monsieur Guillaume COLLET

Commissaire aux Comptes

Titulaire :

SOFIDEM & ASSOCIES - 12, avenue de l'Opéra - 75001 Paris

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation.

Vous prendrez également connaissance du rapport du Commissaire aux Comptes.

Préambule

Dans un contexte marqué par la hausse des taux de crédit immobiliers et le resserrement des conditions d'accès au financement, le marché immobilier du logement ancien français a vu son volume d'investissements diminuer de manière significative en 2023.

A fin novembre 2023, les volumes de ventes s'établissent à 855 000 transactions soit une baisse annuelle de -21,1 %. La baisse semble s'accroître de mois en mois avec une performance désormais très éloignée du record de l'été 2021 où le volume de transactions annuelles dépassait les 1,2 million.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Conséquence de la hausse des taux de crédits et du faible dynamisme de marché, les prix du logement ancien en France ont commencé à décroître au cours de l'année. Au 3ème trimestre, ils ont baissé de -1,8 % en un an et les projections des Notaires annoncent une baisse supérieure à -4 % d'ici février 2024.

En province, l'évolution annuelle approcherait les -3 % à fin février 2024. En Ile-de-France, le prix des appartements diminuerait de -7 % en un an à Paris, de -8,7 % en petite couronne et -6,4 % en grande couronne.

S'agissant du marché du neuf, il continue de montrer des signes de difficultés en lien avec l'inflation, la raréfaction du foncier disponible et la baisse des logements autorisés à la construction. Leur nombre (373 100) a diminué de -23,7 % par rapport à l'an passé. Au troisième trimestre 2023, le nombre de réservations a subi une baisse annuelle significative (-40 %) de même que les mises en ventes (-32,9 %).

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, selon Jones Lang LaSalle, près de 2,8 milliards d'euros ont été investis sur des opérations en bloc en 2023 (dont 1,1 milliard sur des actifs gérés), soit une baisse de l'ordre de -52 % par rapport à l'année 2022. A l'instar des autres typologies d'actifs, le marché immobilier résidentiel a été fortement marqué par la remontée des taux suscitant l'attentisme et la prudence des acteurs.

Les niveaux de loyer continuent d'être soutenus par les évolutions des indices d'indexation des loyers. L'Indice de Référence des Loyers (IRL) a progressé de 3,50 % sur un an au 4ème trimestre 2023.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Si une reprise du marché ne semble toujours pas à l'ordre du jour, les dernières décisions de la BCE laissent entrevoir les perspectives d'une stabilisation des taux directeurs et de l'inflation. Des conditions qui pourraient permettre de ralentir la baisse des volumes de transactions au cours des prochains mois.

Sources : Notaires de France, INSEE, Jones Lang LaSalle

Pour la SCPI Domivalor 3, les faits les plus marquants de 2023 se résument comme suit :

- Ventes des 2 derniers logements. Ainsi, sur les 197 logements du patrimoine, 197 lots ont été cédés dont 2 en 2023. Le montant total des ventes actées s'élève à 48,8 M€.
- 80 € d'acomptes sur liquidation ont été versés par part en 2023, portant à 1 325 € la distribution totale par part au 31 décembre 2023, depuis la mise en liquidation (soit plus de 88 % du prix de souscription initial).

Le capital social

Domivalor 3 a été créée le 25 août 2006 et a collecté jusqu'à fin février 2009. A la clôture de la collecte, son capital s'élevait à un montant de 41 973 750 €, constitué de 33 579 parts, y compris celles des fondateurs.

Depuis l'entrée en liquidation, les cessions d'actifs réalisées ont permis d'effectuer des réductions de capital et de restituer aux associés leurs apports. Au 31 décembre 2023, le capital s'élève à 167 895 €.

Rappel :

Capital social	167 895 €
Nombre de parts	33 579
Valeur nominale de la part	5 €
Nombre d'associés	851

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (€)	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) (€)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2019	41 973 750		33 579	813		1 026,00
2020	15 446 340		33 579	818		
2021	5 036 850		33 579	827		
2022	167 895		33 579	845		
2023	167 895		33 579	851		

*Prix payé par le souscripteur sur le marché secondaire

Organisation de la liquidation

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 juin 2018 a décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire le 24 août 2019. L'organisation de la liquidation amiable de la SCPI sous le régime conventionnel, la nomination du liquidateur Immovalor Gestion devenue Allianz Immovalor ainsi que la fixation de ses pouvoirs ont été décidées par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, réunie le 27 juin 2019.

Rappel de l'organisation de la vie de la société :

- ALLIANZ IMMOVALOR a été nommée liquidateur, avec la mission principale de vente des actifs, après avis des membres composant le dernier Conseil de surveillance élu par l'assemblée des associés. Les associés sont informés des ventes réalisées par les bulletins semestriels ; ils perçoivent des acomptes de réduction de capital selon le rythme des ventes.

• Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :

- Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant jusqu'à l'achèvement de la liquidation de la SCPI et au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023,
- Le Conseil de surveillance a été maintenu jusqu'au 24 août 2019. Pendant la période de liquidation, le liquidateur continue à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique. Les 7 anciens membres du Conseil de surveillance se sont réunis les 30 mars et 28 novembre 2023.
- Maintien du mandat d'expert immobilier jusqu'au 31 décembre 2019.

Le patrimoine immobilier

Cessions

Le patrimoine immobilier a été constitué initialement de 12 immeubles (197 appartements pour un total de 12 012 m²), situés à Paris, en région parisienne et province pour un investissement global de 43 695 271 €.

La mise en vente du patrimoine a été lancée en septembre 2019, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien (9 ans de location à partir de la date de 1^{ère} mise en location) principalement par le biais d'un commercialisateur de premier plan.

La cession des actifs s'est terminée en 2023. Ainsi, 2 apparte-

ments ont été vendus pour un prix de vente total hors droits de 422 403 €, dégagant une moins-value nette après impôt de 78 747,12 € pour l'année 2023.

Depuis le début de la liquidation, sur les 197 appartements acquis, 197 ont été vendus pour un total de prix de vente de 48 833 542 € avec une plus-value brute de 11,8 % (prix de vente sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 5,7 % (prix de vente honoraires, frais et impôts déduits sur prix d'acquisition hors droits), soit 2 502 687,82 €.

Etat des cessions et des plus ou moins-values réalisées en 2023 depuis le début de la liquidation.

Immeubles	Nombre de lots		Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
	Total	Vendus		
70 avenue Georges Pompidou - 13100 AIX-EN PROVENCE	15	15	31,5%	22,1%
46 boulevard de Suisse - 31000 TOULOUSE	27	27	4,1%	-2,7%
17 et 25 boulevard Vincent Gache - 44000 NANTES	14	14	17,3%	9,8%
6 et 10 rue Saint-Luc - 59000 LILLE	17	17	6,6%	-5,4%
113 côte de Loste - 64990 SAINT-PIERRE-D'IRUBE	18	18	1,7%	-5,4%
240/244 route de la Wantzenau - 67000 STRASBOURG	20	20	-3,6%	-10,0%
1 rue Moll - 67000 STRASBOURG	13	13	11,4%	4,3%
9 rue Saint Charles - 18 rue Viala - 75015 PARIS	4	4	59,1%	42,7%
2 impasse du Filoir - 77000 MELUN	17	17	-12,5%	-14,6%
11 rue de la Cerisaie - 92700 COLOMBES	3	3	21,1%	13,8%
19 bis rue Paul Bert - 94130 NOGENT SUR MARNE	17	17	21,8%	17,4%
7-9 rue de l'Embarcadère - 94170 LE PERREUX SUR MARNE	32	32	12,6%	9,8%
TOTAL	197	197	11,8%	5,7%

Plus ou moins-values sur les cessions réalisées en 2023

Immeubles	Plus ou moins-values brutes	Plus ou moins-values nettes
LILLE		
1er semestre	-3,0 %	-8,2 %
TOULOUSE		
1er semestre	-22,1 %	-26,3 %
TOTAL	-11,7%	-16,5%

Expertise

La SCPI est en cours de liquidation à l'amiable, et son patrimoine immobilier a été expertisé pour la dernière fois au 31 décembre 2019.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

Patrimoine, prix de revient, travaux, valeurs d'expertise aux 31 décembre 2022 et 2023

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2023	Valeur estimée 2022 (€)*	Valeur estimée 2023 (€)*
70 avenue Georges Pompidou 13100 AIX EN PROVENCE	27/04/2009	23/11/2010	Habitation	964	3 978 000			54 816			
			15 appart.								
	31/12/2020		-3 appart.	-180	-750 600						
	31/12/2021		-8 appart.	-463	-1 870 349						
	31/12/2022		-4 appart.	-321	-1 357 051						
46 boulevard de Suisse 31000 TOULOUSE	31/05/2007	01/06/2009	Habitation	1 431	4 360 000			75 262	218 135		
			27 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-251	-742 981						
	31/12/2020		-10 appart.	-485	-1 499 305						
	31/12/2021		-5 appart.	-234	-714 803						
	31/12/2022		-7 appart.	-399	-1 184 776						
	31/12/2023		-1 appart.	-62	-218 135						
17 et 25 boulevard Vincent Gache 44000 NANTES	10/07/2008	01/12/2009	Habitation	898	2 900 000			41 126			
			14 appart.								
	31/12/2019		-7 appart.	-456	-1 451 213						
	31/12/2020		-5 appart.	-318	-1 030 997						
	31/12/2021		-1 appart.	-56	-191 674						
31/12/2022		-1 appart.	-67	-226 116							
6 et 10 rue Saint-Luc 59000 LILLE	16/12/2008	06/05/2009	Habitation	1 138	3 000 000	762		51 472	612 605		
			17 appart.								
	31/12/2019		-1 appart.	-67	-179 187						
	31/12/2020		-9 appart.	-577	-1 501 842						
	31/12/2021		-3 appart.	-172	-447 043						
	31/12/2022		-3 appart.	-223	-612 605						
31/12/2023		-1 appart.	-99	-259 323	-762						
113 côte de Loste 64990 SAINT PIERRE D'IRUBE	08/12/2008	26/01/2010	Habitation	1 023	2 770 000						
			18 appart.								
	31/12/2019		-9 appart.	-501	-1 355 260						
31/12/2020		-9 appart.	-522	-1 414 740							
240/244 route de la Wantzenau 67000 STRASBOURG	24/06/2008	18/12/2008	Habitation	1 591	5 035 880	200 171		82 151			
			20 appart.								
	31/12/2020		-1 appart.	-104	-335 428						
	31/12/2021		-12 appart.	-905	-2 907 708						
	31/12/2022		-7 appart.	-582	-1 792 744	-200 171					
1 rue Mall 67000 STRASBOURG	18/03/2009	01/06/2009	Habitation	749	2 650 000	14 480		42 899			
			13 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-218	-793 145						
	31/12/2020		-5 appart.	-252	-902 590						
	31/12/2021		-4 appart.	-278	-954 265	-14 480					
PROVINCE			0 appart.				347 727	477 458	422 403		

* base prix mentionnés dans les promesses de ventes signées au 31/12/2022.

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2023

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surface en m ² utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente 2023	Valeur estimée 2022 (€)*	Valeur estimée 2023 (€)*
9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala 75015 PARIS	16/06/2009	15/02/2010	Habitation	219	1 566 500			19 199			
			4 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.	-109	-815 210						
	31/12/2021		-2 appart.	-110	-751 290						
PARIS			0 appart.					19 199			
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	17/01/2008	31/03/2009	Habitation	1 001	3 130 027						
			17 appart.								
	31/12/2022		-17 appart.	-1 001	-3 130 027						
11 rue de la Cerisaie 92700 COLOMBES	04/05/2007	31/07/2008	Habitation	162	660 000			13 339			
			3 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.	-98	-401 758						
	31/12/2021		-1 appart.	-64	-258 242						
19 bis rue Paul Bert 94130 NOGENT-SUR-MARNE	17/09/2007	16/10/2009	Habitation	1 009	5 159 000			99 433			
			17 appart.								
	31/12/2019		-16 appart.	-966	-4 947 884						
	31/12/2020		-1 appart.	-43	-211 116						
7 - 9 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	11/07/2008	09/02/2010	Habitation	1 826	8 270 450			103 939			
			32 appart.								
	31/12/2019		-18 appart.	-1 018	-4 674 088						
	31/12/2020		-13 appart.	-748	-3 300 756						
	31/12/2022		-1 appart.	-60	-295 606						
RÉGION PARISIENNE			0 appart.					216 710			
TOTAL GÉNÉRAL			0 appart.					583 636	477 458	422 403	

Résultat de l'activité immobilière

Produits immobiliers

Les produits immobiliers perçus, d'un montant de 601,69 €, sont en baisse (- 99,59 %) par rapport à 2022 (145 097,82 €) du fait de la vente du patrimoine.

Charges immobilières

Les charges immobilières augmentent de 38,14 % soit 147 261,25 € en 2023 (106 602,34 € en 2022).

Ceci résulte à la fois de :

- La baisse des impôts et taxes non récupérés en 2023 pour 2 954,15 € (contre 42 475,42 € en 2022).
- La hausse du coût des travaux pour 73 441,87 € en 2023 (contre - 1 994,23 € en 2022). Il s'agit principalement de travaux prévus dans l'acte de vente de Melun et la rénovation intégrale d'un appartement à Lille.

- La diminution des autres charges immobilières, qui s'élèvent à 70 895,23 € (66 121,15 € en 2022) avec un impact de redevances sur exercices antérieurs pour 68 442,22 €.

Provisions pour gros entretien

Comme en 2022, votre société a décidé de ne pas constituer de provisions pour gros entretien, ceci en tenant compte du caractère récent du patrimoine immobilier.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à - 146 659,56 € contre 38 495,48 € en 2022.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 52 037,84 € et sont composés essentiellement de régularisations de soldes locataires.

Charges d'exploitation

- Provisions pour créances douteuses

La société de gestion pratique 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 %.

Votre société est particulièrement vigilante en cas d'impayés et a systématisé les recours aux procédures de recouvrement forcé.

La procédure appliquée commence avec un courrier de relance simple ou SMS, suivi d'une mise en demeure en recommandé, puis un commandement de payer par huissier et 2 mois après, sans réponse, par une assignation en justice.

Pour l'exercice 2023, cela se traduit par :

- des passages en pertes de créances pour - 1 697,21 € (30 474,48 € en 2022),
- Une conservation du stock de provisions pour créances douteuses à 139 021,32 € comme en 2022.

- Autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses passent de 35 335,06 € en 2022 à 73 061,24 € en 2023. Elles incluent essentiellement les honoraires de gestion (7 902,56 €), des honoraires divers (19 239,44 €) dus à des diagnostics réalisés dans le cadre des ventes, les honoraires des commissaires aux comptes (15 723,36 €), les rapports annuels / publicité légale / jetons de présence (11 875,18 €), les frais de contentieux (14 455,36 €), des ajustements de comptes locataires (7 882,61 €) et des cotisations diverses (43,14 €).

La perte d'exploitation résultante (- 23 386,60 €) augmente par rapport à 2022 (- 4 323,06 €). Il est rappelé que la présentation d'un résultat d'exploitation distinct du résultat immobilier génère structurellement la présentation d'une perte d'exploitation

Résultat financier

Produits d'exploitation

Les produits financiers s'élèvent à 79 797,24 € (245,33 € en 2022) et correspondent à la rémunération de la trésorerie courante.

Réduction de capital

Aux termes de l'Assemblée générale extraordinaire des associés en date du 23 juin 2022, les associés ont délégué au liquidateur le pouvoir de réduire, en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 50 € et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Les cessions réalisées en 2023 ont permis d'effectuer le versement d'un acompte sur liquidation le 22 janvier 2024.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 41 805 855,00 € et les associés ont perçu des acomptes de réduction de capital pour 1 245 € par part et des acomptes sur liquidation pour 115 € par part, dont le dernier a été versé en janvier 2024, portant le total des distributions à 1 360 € :

Date	€ par part	Réduction de capital	Acompte de liquidation
18/02/2020	480,00	480,00	
30/09/2020	310,00	310,00	
30/06/2021	164,00	164,00	
22/12/2021	146,00	146,00	
30/06/2022	60,00	60,00	
15/12/2022	85,00	85,00	
31/03/2023	80,00		80,00
22/01/2024	35,00		35,00
TOTAL	1 360,00	1 245,00	115,00

Résultat net 2023

Le résultat de votre SCPI se solde par une perte de 90 334,52 € au 31 décembre 2023 contre un bénéfice de 34 431,15 € en 2022, et s'explique principalement par le coût des travaux.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de	- 90 334,52 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	127 804,64 €
Donne un résultat distribuable de	37 470,12 €
Qui, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, sera affecté comme suit :	
• Au titre du report à nouveau à concurrence de	37 470,12 €

Pas de distribution de dividendes au cours de 2023.

Perspectives 2024

Un acompte sur liquidation de 35,00 € par part a été distribué le 22 janvier 2024. Un dernier versement sera distribué aux associés au moment de la liquidation effective de la SCPI.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués en 2024.

La société de gestion travaille avec une société de recouvrement pour la cession des créances locataires.

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, vous aurez à vous prononcer sur les valeurs comptable, 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 » :

	2023		2022	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾			478 220	14,24
Valeur nette des autres actifs	1 788 541	53,26	4 166 925	124,09
Valeur comptable⁽¹⁾	1 788 541	53,26	4 645 145	138,33
Valeur vénale hors droits hors taxes			422 403	12,58
Valeur nette des autres actifs	1 788 541	53,26	4 166 925	124,09
Valeur de réalisation⁽²⁾	1 788 541	53,26	4 589 328	136,67
Droits 6,90 %			29 146	0,87
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	243 892	7,26	629 792	18,76
Valeur de reconstitution⁽³⁾	2 032 433	60,53	5 248 266	156,30

⁽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 2023.

⁽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 2023.

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 », celui-ci 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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI), instauré par l'article 31 de la Loi de Finance pour 2018, a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune depuis le 1er janvier 2018.

Les contribuables résidents français, dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 €, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2023 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette

taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 €.

Pour déterminer la fraction imposable, il est appliqué à la valeur des parts ou actions un coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des parts de la SCPI représentatives des droits et biens immobiliers imposables et d'autre part la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la SCPI.

Si la valeur de réalisation de la SCPI est prise comme référence, la valeur de de l'IFI au titre du 1er janvier 2024 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en €	Valeur IFI en €
0,00%	53,26	0,00

Conditions de cession

Chaque associé s'est engagé à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant 9 ans du dernier logement loué au moyen de la souscription. Si un associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de cette période, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.

Compte tenu de la phase de souscription du capital et des délais d'achèvement et de mise en location des immeubles, cet engagement aura normalement pris fin à l'échéance de la SCPI.

Le marché secondaire des parts devrait donc avoir un caractère marginal.

Évolution du marché secondaire des parts

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur cessions ou les retraits (en € HT)
2019	241	0,72	13	NS	24 675,00
2020			38	NS	
2021				NS	
2022				NS	
2023				NS	

Depuis fin 2019, le marché secondaire est clôturé.

Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 325,08	1 365,75	577,06	275,74	136,67	53,26
Dividende versé au titre de l'année (en €)	15,00	9,00				
Dividende sur valeur de marché (en %) (1)	1,00	0,60				
Report à nouveau cumulé par part (en €)	1,47	4,91	4,7	2,78	3,81	

(1) Il s'agit du taux de distribution déterminé comme la division du dividende brut avant prélèvement libératoire par le prix de souscription initial de 1 500 €.

Emploi des fonds en €

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	167 895,00		167 895,00
Prime d'émission	8 339 850,00		8 339 850,00
+ Cessions d'immeubles	43 217 050,66	478 220,45	43 695 271,11
+ Divers (report à nouveau après distribution)	93 373,49	34 431,15	127 804,64
- Commission de souscription	-5 969 172,93		-5 969 172,93
- Achat d'immeubles	-43 695 271,11		-43 695 271,11
- Frais d'acquisition	-583 629,00		-583 629,00
- Remboursement capital	-	-2 686 320,00	-2 686 320,00
- Divers (publicité légale)	-20 240,34		-20 240,34
= sommes restant à investir	1 549 855,77	-2 173 668,40	-623 812,63

Évolution par part des résultats financiers au cours des 5 derniers exercices

(en euros et hors taxes)

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	43,51	98,23%	18,58	98,24%	6,57	89,44%	4,39	97,29%	0,04	1,10%
Produits financiers avant prélèvement libératoire							0,01	0,16%	2,38	60,25%
Produits divers	0,78	1,77%	0,33	1,76%	0,78	10,56%	0,12	2,55%	1,52	38,65%
TOTAL revenus	44,29	100,00%	18,91	1,00	7,35	100,00%	4,52	100,00%	3,94	100,00%
CHARGES (1)										
Commission de gestion	5,22	11,79%	222,40%	11,76%	0,71	9,72%	0,53	11,64%	0,24	5,97%
Autres frais de gestion	8,14	18,38%	245,98%	13,01%	3,15	42,84%	0,53	11,66%	2,01	50,98%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,94	2,12%	72,43%	3,83%	0,29	3,93%	-0,06	-1,31%	2,19	55,43%
Charges locatives non récupérées	10,80	24,39%	506,48%	26,79%	5,95	81,01%	3,23	71,60%	2,20	55,76%
Sous-total charges externes	25,11	56,68%	10,47	55,39%	10,10	137,51%	4,23	93,58%	6,63	168,14%
Charges exceptionnelles										0,06%
Produits exceptionnels			0,48%	0,03%	0,01	0,12%		0,01%		
Charges financières										
Provisions nettes (2)										
- pour travaux										
- autres	0,75	1,70%	-34,63%	-1,83%	-0,83	-11,32%	-0,73	-16,27%		
Sous-total charges internes	0,75	1,70%	-0,35	-1,86%	-0,84	-11,44%	-0,74	-16,28%		0,06%
TOTAL charges	25,86	58,37%	10,12	53,53%	9,26	126,07%	3,49	77,30%	6,63	168,21%
RÉSULTAT COURANT	18,44	41,63%	8,79	46,47%	-1,92	-26,07%	1,03	22,70%	-2,69	-68,21%
Variation report à nouveau	3,44	7,76%	-0,21	-4,72%	-1,92	-42,41%	1,03	22,70%	-2,69	-68,21%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	33,86%	9,00	47,60%						
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	33,86%	9,00	47,60%						

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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, Allianz Immovalor 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 Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Allianz Immovalor.

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'Allianz Immovalor 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) confié à l'audit d'Allianz France dans le cadre d'une convention.

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.
- Obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux, du financement du terrorisme et vigilance à l'égard des personnes politiquement exposées.
- Respect de la réglementation sur la protection des données personnelles.

Des procédures sont formalisées 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

Allianz Immovalor 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.

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2023 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 (risque de contrepartie) 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.

Information sur la finance durable

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.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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.

Taxinomie Européenne

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La définition d'une activité durable se structure autour de 6 objectifs environnementaux :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation aux changements climatiques
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
- La prévention et la réduction de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH) et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Domivalor 3

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Rapport du Liquidateur, à l'Assemblée générale ordinaire

Les Associés ont décidé de ne pas proroger la durée de la société au-delà de son terme statutaire lors de l'Assemblée Générale du 15 juin 2018. La liquidation de la SCPI a été organisée par l'Assemblée Générale des Associés en date du 27 juin 2019.

Allianz Immovalor en sa qualité de liquidateur a mis en place une stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté l'engagement de location de neuf ans.

Ainsi sur les 197 logements du patrimoine, 197 lots ont été cédés dont 2 en 2023.

Un acompte sur liquidation de 35,00 € par part a été distribué le 22 janvier 2024. Un dernier versement sera distribué aux associés au moment de la liquidation effective de la SCPI.

**ÉTAT DU PATRIMOINE
TABLEAU D'ANALYSE
DE LA VARIATION
DES CAPITAUX PROPRES
COMPTE DE RÉSULTAT
ET ANNEXE**

Comptes annuels

au 31 décembre 2023 (en €)

Depuis le 1er janvier 2017, le nouveau plan comptable des SCPI issu du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 remplace la précédente réglementation édictée en 1999.

Les documents de synthèse, qui comprennent nécessairement l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres, les engagements hors bilan, le compte de résultat et l'annexe mettent en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que leurs destinataires peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de la SCPI ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Ces règles aboutissent à l'élaboration des tableaux présentés dans les pages suivantes.

I – État du patrimoine.

Tous les actifs et passifs de la SCPI sont mentionnés dans l'état du patrimoine en distinguant les années n et n-1 :

- la colonne « valeurs bilantielles », reprenant 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.
- la colonne « valeurs estimées », reprenant la valeur vénale des immeubles, c'est-à-dire le prix présumé qu'accepterait d'en donner un éventuel investisseur pour le bien en l'état ; à la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition.

L'état du patrimoine des SCPI comporte les rubriques suivantes :

- **les placements immobiliers** : les droits réels, terrains et constructions locatives, provisions pour gros entretien, les immobilisations en cours, les titres financiers contrôlés ;
- **les autres actifs et passifs d'exploitation** :
 - les actifs d'exploitation : les actifs immobilisés autres que les placements immobiliers, les créances locatives, autres créances et dépréciations des créances, les valeurs mobilières de placement et disponibilités, les comptes de régularisations actifs comme par exemple les charges constatées d'avance, les frais d'émission d'emprunts.
 - les passifs d'exploitation : les provisions pour risques et charges, les dettes financières et d'exploitation, les comptes de régularisations passifs notamment les produits constatés d'avance.

Les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur actuelle.

Pour les autres actifs et passifs et comptes de régularisation, la valeur bilantielle est reportée dans la colonne « Valeurs estimées ».

II – Analyse de la variation des capitaux propres.

Cet état résume l'évolution au cours de l'exercice des différents postes de capitaux.

La colonne « Valeurs estimées » des capitaux propres reprend celle figurant dans la colonne « Valeurs bilantielles ».

III – État hors-bilan.

L'état hors-bilan présente les positions prises et les garanties données ou reçues.

IV – Compte de résultat.

Les produits et charges de l'exercice sont classés au compte de résultat de manière à faire apparaître les différents niveaux de résultat de la SCPI, en distinguant les années n et n-1, qui comportent les rubriques suivantes :

+ Résultat de l'activité immobilière :

« Le résultat de l'activité immobilière, reflète les produits nets de charges afférents aux actifs à caractère immobilier détenus directement ou indirectement par la SCPI. »

+ Résultat d'exploitation autre que le résultat de l'activité immobilière

« Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière reflète les produits nets des charges nécessaires au fonctionnement de la SCPI soit directement soit indirectement, mais non liés aux actifs immobiliers. Ils se décomposent en :

- *produits sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière ;*
- *charges sur les opérations d'exploitation autres que l'activité immobilière. »*

+ Résultat financier

« Le résultat financier est la somme des produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers. »

+ Résultat exceptionnel

« Le résultat exceptionnel est la somme des produits nets de charges exceptionnelles qui n'ont été comptabilisés ni dans le résultat de l'activité immobilière, ni dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ni dans le résultat financier. »

= Résultat net

« Le résultat net est égal à la somme :

- *du résultat de l'activité immobilière ;*
- *du résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière ;*
- *du résultat financier ;*
- *du résultat exceptionnel. »*

V – Annexe.

L'annexe comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par l'état du patrimoine, l'état hors-bilan et le compte de résultat.

État du patrimoine

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023		2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives			478 220,45	422 403,00
• Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations et travaux d'entretien à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL			478 220,45	422 403,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières			4 272,73	4 272,73
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	109 385,37	109 385,37	111 711,07	111 711,07
• Autres créances	73 732,14	73 732,14	1 495 181,19	1 495 181,19
• Provisions pour dépréciation des créances	-139 021,32	-139 021,32	-139 021,32	-139 021,32
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	1 973 920,18	1 973 920,18	3 381 616,48	3 381 616,48
TOTAL	2 018 016,37	2 018 016,37	4 853 760,15	4 853 760,15
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières			-108,00	-108,00
• Dettes d'exploitation	-85 971,13	-85 971,13	-402 310,10	-402 310,10
• Dettes diverses	-143 504,57	-143 504,57	-283 069,11	-283 069,11
TOTAL	-229 475,70	-229 475,70	-685 487,21	-685 487,21
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Charges constatées d'avance			-1 348,08	-1 348,08
• Produits constatés d'avance				
TOTAL			-1 348,08	-1 348,08
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 788 540,67		4 645 145,31	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 788 540,67		4 589 327,86

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	167 895,00		-	167 895,00
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 dépréciation des immobilisations d'actifs				
Fonds de remboursement prélèvement sur résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	2 582 637,94		-79 950,12	2 502 687,82
Acptes/dist. boni liquidation et capital			-2 686 320,00	-2 686 320,00
Réserves				
Report a nouveau	93 373,49	34 431,15		127 804,64
Résultat de l'exercice	34 431,15	-34 431,15	-90 334,52	-90 334,52
Acomptes sur distribution				
TOTAL GÉNÉRAL	4 645 145,31		-2 856 604,64	1 788 540,67

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2023 (en €)

	2023	2022
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 454,71	147 568,18
. Produits ayant leur contrepartie en charges	-853,02	-2 470,36
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	601,69	145 097,82
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	2 954,15	42 475,42
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	73 411,87	-1 994,23
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	70 895,23	66 121,15
TOTAL II : Charges immobilières	147 261,25	106 602,34
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-146 659,56	38 495,48
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	52 037,84	6 335,14
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	52 037,84	40 139,44
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	7 902,56	17 652,22
. Diverses charges d'exploitation	17 002,88	12 005,05
. Dotation provisions pour créances douteuses		9 127,44
. Autres charges	52 216,21	-24 796,69
. Pertes sur créances irrécouvrables	-1 697,21	30 474,48
TOTAL II : Charges d'exploitation	75 424,44	44 462,50
RESULTAT D'EXPLOITATION	-23 386,60	-4 323,06
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers	79 797,24	245,33
TOTAL I : Produits financiers	79 797,24	245,33
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières	0,00	0,00
RESULTAT FINANCIER	79 797,24	245,33
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		13,40
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0,00	13,40
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles	85,60	
TOTAL II : Charges exceptionnelles	85,60	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-85,60	13,40
RESULTAT NET	-90 334,52	34 431,15

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Placements immobiliers

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.

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.

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.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Le résultat des cessions dégagé est égal à la différence entre les produits de cessions nets de terrains et constructions locatives nets de la valeur nette comptable de ces derniers et des coûts engagés, tenant compte de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ou des subventions reçues.

Provisions pour gros entretien

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.* »

Les provisions pour gros entretien doivent correspondre à des dépenses prévisionnelles figurant sur un plan pluriannuel (quinquennal), ces dépenses devant être individualisées par immeuble. Pour votre SCPI, aucune provision n'a été constatée à ce titre.

Provisions pour créances douteuses

La société de gestion provisionne les créances impayées sur les locataires au vu d'une analyse individualisée de chaque dossier. Les montants dus au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés en totalité.

Capitaux propres

« *En complément des éléments, prévus dans le plan comptable général, et si les statuts de la SCPI le prévoient, les éléments suivants peuvent être imputés sur la prime d'émission :*

- les frais d'établissement

- les commissions de souscription,

- les frais d'acquisition des immeubles tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable pour les immeubles commerciaux et professionnels et les frais de notaire. »

II – REGLES DE COMPTABILISATION DES PRODUITS ET CHARGES

Produits de l'activité immobilière :

- Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
- Dans le cas des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produit dans la SCPI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant la SCPI et le promoteur immobilier sur la période de garantie. Corrélativement, le coût de la garantie payée par la SCPI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges sur la période de garantie :
- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;
- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

Les pré-loyers reçus par la SCPI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis en état futur d'achèvement pendant la période de construction sont inscrits en autres produits financiers.

- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges incombant normalement au propriétaire, mises contractuellement à la charge des locataires dont la refacturation aux locataires constitue un produit immobilier à porter au compte 7021 « Charges immobilières facturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les charges locatives refacturées et sont comptabilisées au compte 7025 « Charges locatives refacturées ».
- Les produits de l'activité immobilière incluent également les produits des participations contrôlées par la SCPI et comptabilisées en placements immobiliers.

Charges de l'activité immobilière

- Les charges immobilières sont les charges incombant normalement au propriétaire mises contractuellement à la charge des locataires.
- Les charges locatives sont les charges incombant normalement aux locataires acquittées par le propriétaire pour leur compte, telles que :
 - les fournitures ou les services destinés à l'usage privé ou commun des locataires ;
 - les taxes locatives qui sont généralement payées par le propriétaire qui en demande le remboursement à ses locataires.
- Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Si les critères définis à l'alinéa précédent ne sont pas respectés, alors les dépenses de gros entretien sont inscrites au compte 6048 « Gros entretien ».

Par ailleurs, les frais courants nécessités par l'entretien habituel sont inscrits au compte 6045 « Travaux d'entretien habituels ».

Produits et charges d'exploitation autres que l'activité immobilière

Les produits d'exploitation sont composés :

- des reprises d'amortissement d'exploitation ;
- des reprises des provisions d'exploitation ;
- des transferts de charge d'exploitation ;
- des reprises de provisions pour créances douteuses ;
- des autres produits.

Les charges d'exploitation sont composées :

- des commissions de la société de gestion ;
- des charges d'exploitation ;
- des dotations aux amortissements d'exploitation ;
- des dotations aux provisions d'exploitation ;
- des dépréciations des créances douteuses ;
- des pertes sur créances irrécouvrables ;
- des autres charges.

La rémunération de gérance versée à la société de gestion est une charge de l'exercice, quel que soit son mode de calcul et est comptabilisée dans le résultat d'exploitation. Si la SCPI verse à la société de gestion une commission de souscription qui couvre l'ensemble des frais liés au développement de la SCPI, cette dernière est comptabilisée en résultat de l'activité immobilière. Puis, à la clôture de l'exercice, la SCPI peut, si les statuts le prévoient, décider d'imputer la commission de souscription sur la prime d'émission.

III – INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS ENTRE ENTREPRISES LIEES

La SCPI mentionne dans l'annexe la liste des transactions effectuées entre :

- d'une part, la société de gestion qui gère la SCPI et cette dernière,
- d'autre part entre les sociétés gérées par la même société de gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

Annexe

IV - COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN, COMPTE DE RESULTAT ET HORS BILAN

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2023		2022	
Valeur nette comptable				478 220,45
Coût historique			478 220,45	
Constructions en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)				422 403,00
Immobilisations locatives : variations	31/12/2022	acquisitions	cessions	31/12/2023
Constructions	477 458,00		477 458,00	
Aménagements	762,45		762,45	
TOTAUX	478 220,45		478 220,45	
Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2023		2022	
Immobilisations financières				4 272,73
Fonds de Roulement Syndics			4 272,73	
Créances	2023		2022	
Locataires		109 385,37		111 711,07
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-139 021,32		-139 021,32
Autres créances		73 732,14		1 495 181,19
Comptes de gérants extérieurs				
. Comptes de syndic et provisions locataires	23 345,14		334 260,57	
. Comptes de sinistres à régulariser				
. Créances sur cessions d'immobilisations	50 387,00		1 160 920,62	
Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2022	dotations 2023	reprise 2023	31/12/2023
Créances locatives	139 021,32			139 021,32
TOTAUX	139 021,32			139 021,32
Valeurs de Placements et disponibilités	2023		2022	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		1 973 920,18		3 381 616,48
Dettes	2023		2022	
Dépôts de garantie des locataires				108,00
Dettes d'exploitation		85 971,13		402 310,10
. Fournisseurs à payer			96 183,18	
. Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 590,00		51 590,00	
. Fournisseurs factures non parvenues	34 381,13		138 378,14	
. Comptes de syndic et provisions locataires			116 158,78	
. Etat charges à payer				
. Comptes de sinistres à régulariser				
Dettes diverses		143 504,57		283 069,11
. Associés capital à rembourser	135 915,00		249 281,00	
. Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler				
. Dividendes à régulariser	7 589,57		33 788,11	
Comptes de régularisation Actif et Passif	2023		2022	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance			1 348,08	

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2023		2022	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations			478 220,45	422 403,00
TOTAL			478 220,45	422 403,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL			478 220,45	422 403,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2023	2022
Capital	167 895,00	167 895,00
Prime d'émission	8 339 850,00	8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission		
. Commissions de souscriptions	-5 969 172,93	-5 969 172,93
. Frais d'acquisition	-583 629,00	-583 629,00
. Frais de publicité légale	-20 240,34	-20 240,34
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	2 502 687,82	2 582 637,94
Acompte sur distribution boni liquidation et capital	-2 686 320,00	
Report à nouveau	127 804,64	93 373,49
Résultat de l'exercice	-90 334,52	34 431,15
Acompte sur dividendes		
TOTAUX	1 788 540,67	4 645 145,31

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2023		2022	
Loyers		1 454,71		147 568,18
Produits ayant leur contrepartie en charges		-853,02		-2 470,36
Refacturation taxes ordures ménagères	-853,02		-2 470,36	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	601,69	TOTAL	145 097,82

Charges immobilières	2023		2022	
Impôts et charges refacturés aux locataires		2 954,15		42 475,42
Travaux entretien des immeubles		73 411,87		-1 994,23
Provisions pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		309,98		479,91
Charges non récupérables du patrimoine locatif		70 585,25		63 241,24
Honoraires d'expertises		0,00		2 400,00
	TOTAL	147 261,25	TOTAL	106 602,34

Produits d'exploitation de la Société	2023		2022	
Ajustement des comptes		52 037,84		6 335,14
Reprise des provisions pour créances douteuses				33 804,30
	TOTAL	52 037,84	TOTAL	40 139,44

Charges d'exploitation de la Société	2023		2022	
- Rémunération de la Société de Gestion		11 745,34		10 660,44
- Rémunération des gérants extérieurs		-3 842,78		6 991,78
- Frais contentieux		14 455,36		11 302,68
- Honoraires de location + état des lieux		2 547,52		702,37
- Provisions pour créances douteuses				9 127,44
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		50 519,00		5 677,79
- Honoraires divers	16 691,92		-49 144,53	
- Honoraires des commissaires aux comptes	15 723,36		4 911,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	11 875,18		15 568,40	
- Cotisations diverses	43,14		168,70	
- Frais bancaires			-151,70	
- Pertes sur créances irrécouvrables	-1 697,21		30 474,48	
- Ajustement des comptes	7 882,61		3 851,44	
	TOTAL	75 424,44	TOTAL	44 462,50

Produits financiers	2023		2022	
- Autres produits financiers		245,33		245,33
	TOTAL	245,33	TOTAL	245,33

Charges financières	2023		2022	
- Autres charges financières				
	TOTAL	0,00	TOTAL	0,00

Produits exceptionnels	2023		2022	
- Produits exceptionnels				13,40
	TOTAL	0,00	TOTAL	13,40

Charges exceptionnelles	2023		2022	
- Charges exceptionnelles		85,60		
	TOTAL	85,60	TOTAL	0,00

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2023
Commissions de gestion	Allianz Immovalor	Société de gestion	11 745,34
Commissions de souscriptions	Allianz Immovalor	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Allianz Immovalor	Société de gestion	205 017,79

Au titre de l'exercice 2023, les commissions de gestion s'élevaient à 7 902,56 € TTC, dont – 3 842,78 € versés à des gérants extérieurs, soit une rémunération nette de 11 745,34 € pour la société de gestion.

Politique de rémunération d'Allianz Immovalor

Allianz Immovalor s'est dotée d'une politique de rémunération conformément aux exigences de son statut de société de gestion de portefeuille. Cette politique, approuvée par le Conseil d'administration, est détaillée dans un document ; elle est revue annuellement. Sa rédaction et son application sont placées sous la supervision d'un comité des rémunérations présidé par un membre du Conseil d'administration. Ce comité présente annuellement un rapport au Conseil.

Allianz Immovalor a défini et applique une politique de rémunération qui est cohérente avec une gestion efficace de ses risques et qui n'encourage pas une prise de risque excessive. Elle vise à assurer une cohérence entre les comportements des collaborateurs et les objectifs à long terme d'Allianz Immovalor et notamment, à les dissuader des risques jugés excessifs et inacceptables par l'entreprise.

Principes généraux

La politique de rémunération d'Allianz Immovalor n'encourage pas une prise de risque incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des FIA gérés.

La politique de rémunération est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts des FIA gérés, et

comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts.

Le personnel d'Allianz Immovalor n'utilise pas de stratégies de couverture personnelle ou des assurances liées à la rémunération ou à la responsabilité afin de contrecarrer l'incidence de l'alignement sur le risque incorporé dans ses conventions de rémunération.

Par ailleurs, en cas de rupture anticipée, les indemnités liées à la rupture anticipée du contrat de travail ne viennent pas récompenser l'échec du professionnel concerné. L'attribution de « parachutes dorés » est prohibée.

La rémunération variable n'est pas versée par le biais d'instruments ou de méthodes qui facilitent le contournement des exigences de la directive AIFM. L'ensemble des rémunérations est versé en numéraire.

La quote-part de masse salariale affectée aux primes et bonus n'est en aucune sorte susceptible d'atteindre un montant relatif de nature à porter atteinte à l'équilibre économique de la société de gestion.

L'application de ces principes se traduit dans le détail des dispositions du document décrivant cette politique et notamment dans les critères de rémunération fixe ou variable applicables, en particulier s'agissant de la catégorie des preneurs de risques ⁽¹⁾.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2023 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2023 (€)	Primes variables perçues en 2023 (au titre de 2022) (€)
Ensemble des salariés d'Allianz Immovalor + Personnel détaché	45,5	3 694 813	401 918
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	7,6	1 105 000	155 566

⁽¹⁾ Tous versements confondus dont salaires, indemnités de départ en retraite, primes variables.

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SCPI appartiennent à la catégorie réglementaire des FIA.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la SCPI DOMIVALOR 3,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société DOMIVALOR 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 16 avril 2024
SOFIDEM & ASSOCIÉS SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la SCPI DOMIVALOR 3,

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. 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.

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.

RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 18 des statuts de la société DOMIVALOR 3, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions, moyennant :

a) Une commission de gestion :

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tel que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres...), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la société civile telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :

- la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
- les honoraires des commissaires aux comptes et de l'expert externe, en évaluation ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles sociaux constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études ;
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et en général toutes les charges d'immeubles ;
- les frais exceptionnels de recherche des locataires ;
- les frais de contentieux et de procédure ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 11 745,34 €.

b) Une commission de cession d'actifs immobiliers :

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- suivi de constitution des data rooms ;
- s'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres ;
- suivi et négociation des actes de ventes ;
- distribution le cas échéant des plus-values.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 10 137,67 €.

Fait à Paris, le 16 avril 2024
SOFIDEM & ASSOCIES SAS
Anne-Catherine LAUFER
Commissaire aux comptes
Associée

Résolutions présentées à l'Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par le Liquidateur ainsi que du rapport général du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils lui ont été soumis, qui se traduisent par une perte de 90 334,52 €.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes établi 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 ordinaire décide l'affectation du résultat suivante :

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de	- 90 334,52 €
Qui, augmenté d'un report à nouveau bénéficiaire antérieur de	127 804,64 €
Donne un résultat distribuable de	<hr/> 37 470,12 €

Qui sera affecté comme suit :

Au titre du report à nouveau à concurrence de	37 470,12 €
---	-------------

Quatrième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 53,26 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 53,26 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2023, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 60,53 € par part.

Septième résolution

L'Assemblée générale ordinaire constatant que le mandat de Sofidem & Associés arrive à échéance décide de le renouveler en qualité de Commissaire aux comptes pour une durée de 6 exercices soit, à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Huitième 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.

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'échange les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site 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 :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) 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.

Taux de Rentabilité Interne (TRI)

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec :

- à l'entrée, le prix acquéreur constaté en début d'exercice de la période considérée, PA ;
 - sur la période, les revenus distribués, R ;
 - à la sortie, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constaté(e) au terme de la période considérée, PV ;
 - la période sur laquelle le calcul du TRI est réalisé, t.
- Le TRI se calcule de la façon suivante :

$$PA + \sum R (1+TRI) - PV (1+TRI)^t = 0$$

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 vénale 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 214-109 al 5). »



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
N°IDU : FR379654_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706
www.immovalor.fr

