

# Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

Rapport annuel 2020

En liquidation amiable depuis le 25 août 2019

*immo*valor   
GESTION

Membre d' Allianz 



## 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	34

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 15 446 340 €

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

## Liquidateur

### Immovalor Gestion

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

Jean-Pierre QUATRHOMME : Directeur Général

Christian CUTAYA : Directeur Général Délégué

Eva BOUHNİK GENTON : Directeur Général Adjoint

## Dernier Conseil de Surveillance en fonction avant liquidation

### *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

SOFIDEM & Associés – 12, avenue de l'Opéra – 75001 PARIS

## Expert immobilier

CREDIT FONCIER EXPERTISE - 19, rue des Capucines - 75001 PARIS

## Associé

Porteur de part (s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

## Cession

Vente de part (s) de SCPI sur le marché secondaire.

## Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

## Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

## Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

## Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

## Taux d'occupation financier (TOF)

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

- (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 compensent). 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 :

$$-PA + \sum_{n=1}^t \frac{R_n}{(1+TRI)^n} + \frac{PV_t}{(1+TRI)^t} = 0$$

## Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values distribuées),
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

## 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 214-78 al 5).

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION, LIQUIDATEUR

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons ce jour en Assemblée Générale Mixte, conformément à l'article 23 des statuts, pour vous présenter le rapport du liquidateur sur l'activité de la société, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

## Préambule

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements s'est stabilisée. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages expliquent ce ralentissement. En effet, en juin 2020, le nombre de prêts bancaires accordés est en très nette baisse avec - 11,7 % contre + 3,4 % en juin 2019. Après avoir atteint des niveaux historiquement bas, le taux d'apport moyen repart à la hausse à + 8 % contre - 5,2 % un an plus tôt. L'assouplissement des conditions d'accès au financement a permis l'accession à la propriété de la plupart des ménages français. Le durcissement de ces conditions suite à la crise pourrait toucher les ménages les plus modestes.

Néanmoins, le marché résidentiel semble résilient et les taux d'intérêts bas restent un facteur de soutien à la demande.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique (+ 31 % par rapport à 2019), les réservations se sont fortement ralenties au cours du 2ème trimestre. Cette chute de l'activité dans la construction neuve peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction.

Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021, bien que le secteur bénéficie de mesures de soutien : prolongation du dispositif Pinel jusqu'en 2024, mesures d'aide au BTP...

A l'inverse, dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse, la part des acquisitions au titre d'un investissement locatif représentant près de 30 % des transactions.

Le budget moyen d'investissement est de 233.000 euros, ce qui représente un studio de 22 mètres carrés à Paris et un F3 de 60 mètres carrés avec balcon à Marseille.

Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990.000 ventes.

Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de + 5,5 % des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème trimestre 2019. Notons que les prix de l'ancien varient plus que ceux du neuf, à savoir respectivement + 5,8 % et + 2,3 % en un an. La hausse des prix concerne l'ensemble du territoire français.

En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.500 € d'après les Notaires de Paris, soit + 8 % en un an. En province, les prix suivent la tendance francilienne (hors Paris). Ceux-ci sont en hausse de + 5,5 %, performance tirée par les grandes métropoles notamment Lyon, Bordeaux, Nantes et Toulouse. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers. Néanmoins, certaines zones comme Nantes, Lille ou Strasbourg devraient rester dynamiques.

S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec + 0,3 % au 2ème trimestre 2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32 €/m<sup>2</sup>. En IDF, le prix moyen se situe à 25 €/m<sup>2</sup>. Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19 €/m<sup>2</sup> pour Nice et Aix-en-Provence, 17 €/m<sup>2</sup> pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

### PERSPECTIVES DE MARCHÉ

En 2021, l'immobilier résidentiel devrait continuer à bénéficier de l'effet de valeur refuge par rapport à la volatilité des marchés financiers et la faiblesse de rendement des placements de taux.

### Pour la SCPI Domivalor 3, les tendances les plus marquantes de 2020 se résument comme suit :

- Depuis le début de la liquidation, les logements qui se sont libérés dans le respect des délais de location définis par le régime fiscal Robien Recentré, ont été mis en vente dans le cadre d'une stratégie de vente des logements vacants. Ainsi, sur les 197 logements du patrimoine, 119 lots ont été cédés dont 60 en 2020. Le montant total des ventes actées s'élève à 30,2 M€.
- 790 € d'acomptes sur liquidation ont été versés par part en 2020, (soit plus de 52 % du prix de souscription initiale).
- Un acompte sur dividendes de 9 € par part (15 € par part en 2019).

## Le capital social

Domivalor 3 a été immatriculée le 25 août 2006 et a collecté jusqu'en février 2009. A la clôture de la collecte, son capital s'élevait à un montant de 41.973.750 €, constituée 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 2020, le capital s'élève à 15.446.340 €.

Pour rappel au 31/12/2020 :

<b>Capital social</b>	15.446.340 €
<b>Nombre de parts</b>	33.579
<b>Valeur nominale de la part</b>	460 €
<b>Nombre d'associés</b>	818

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'année (€)	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 (€)*
2016	41 973 750		33 579	810		971,25
2017	41 973 750		33 579	810		-
2018	41 973 750		33 579	813		1033,41
2019	41 973 750		33 579	813		1026,00
2020	15 446 340		33 579	818		-

\*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 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 :

- IMMOVALOR GESTION a été nommé 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 trimestriels ; ils perçoivent des acomptes selon le rythme des ventes.

- Maintien des organes de contrôle habituels de la SCPI :

- Maintien du mandat des Commissaires aux Comptes 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 continuera à prendre l'avis des membres du dernier Conseil de Surveillance nommé, même si celui-ci n'a plus d'existence juridique. Les 7 membres du Conseil de Surveillance se sont réunis les 16 mars 2020 et 12 décembre 2020 sur convocation du liquidateur.
- Maintien du mandat de l'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 m<sup>2</sup>), 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 2019, dans le respect des dispositions du régime fiscal Robien Recentré, (9 ans de location à partir de la date de 1<sup>ère</sup> mise en location).

Depuis le lancement de la liquidation le 25 août 2019, 119 lots ont été vendus pour un prix de vente total de 30.187.531,00 €, avec

une plus-value nette globale de 2.405.037,50 € au 31 décembre 2020.

En 2020, les appartements ont été vendus avec une plus-value brute de 14,25 % (prix de revient sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de 7,76% (prix de revient déduit des honoraires et arbitrages sur prix d'acquisition).

Au 31 décembre 2020, sur les 197 appartements acquis, 119 ont été vendus et il en reste 78 dont les ventes vont se poursuivre sur l'exercice 2021.

Ville	Adresse	Nombre de lots		Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
		Total	Lots vendus		
92700 COLOMBES	Boulevard Général de Gaulle	3	2	13,0%	6,6%
31000 TOULOUSE	46 boulevard de Suisse	27	14	8,4%	0,8%
94130 NOGENT-SUR-MARNE	6 rue Brillet	17	17	21,8%	17,4%
77000 MELUN	2 impasse du Filoir	17	0		
67000 STRASBOURG	234/240 route de la Wantzenau	20	1	1,7%	-5,4%
44000 NANTES	17/25 boulevard Vincent Gâche	14	12	17,8%	10,2%
94170 LE PERREUX/MARNE	7/9 rue de l'Embarcadère	32	31	13,1%	10,4%
64990 SAINT-PIERRE-D'IRUBE	113 côte de Loste	18	18	1,7%	-5,4%
59000 LILLE	Rue Saint Luc / Rue Saint Druon	17	10	7,3%	0,4%
67000 STRASBOURG	1 rue Moll	13	9	10,8%	3,7%
13100 AIX-EN-PROVENCE	70 avenue Georges Pompidou	15	3	34,5%	24,5%
75015 PARIS	7/9 rue Saint-Charles	4	2	50,3%	36,4%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>197</b>	<b>119</b>	<b>14,7%</b>	<b>9,1%</b>

## Plus ou moins-values par cession

Ville	Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
<b>COLOMBES</b>	<b>13,0%</b>	<b>6,6%</b>
février	17,9%	11,1%
mai	8,8%	2,6%
<b>TOULOUSE</b>	<b>6,3%</b>	<b>-1,2%</b>
février	8,0%	0,5%
avril	10,4%	2,7%
juin	4,7%	-2,6%
juillet	11,3%	3,6%
septembre	-5,1%	-11,7%
octobre	2,2%	-4,9%
novembre	2,1%	-5,0%
décembre	9,5%	1,9%
<b>NOGENT-SUR-MARNE</b>	<b>23,2%</b>	<b>20,2%</b>
février	23,2%	20,2%
<b>NANTES</b>	<b>14,4%</b>	<b>7,1%</b>
février	5,2%	-1,6%
mars	20,9%	13,1%
mai	11,1%	3,9%
août	16,5%	9,0%
novembre	14,7%	7,3%
<b>SAINT-PIERRE-D'IRUBE</b>	<b>0,4%</b>	<b>-6,6%</b>
Janvier	-0,2%	-7,2%
mai	-7,6%	-14,0%
juillet	2,4%	-4,7%
septembre	1,3%	-5,7%
<b>LE PERREUX-SUR-MARNE</b>	<b>15,7%</b>	<b>12,9%</b>
février	20,7%	17,8%
septembre	15,3%	12,6%
<b>LILLE</b>	<b>7,1%</b>	<b>0,2%</b>
Janvier	13,4%	6,1%
février	20,1%	12,4%
avril	12,7%	5,5%
mai	0,3%	-6,1%
juillet	5,8%	-1,0%
septembre	4,0%	-2,7%
<b>STRASBOURG (MOLL)</b>	<b>9,5%</b>	<b>2,4%</b>
Janvier	16,8%	9,2%
mai	3,0%	-3,6%
septembre	9,2%	2,2%
<b>PARIS</b>	<b>50,3%</b>	<b>36,4%</b>
mai	50,3%	36,4%
<b>AIX-EN-PROVENCE</b>	<b>34,5%</b>	<b>24,5%</b>
juin	33,7%	23,9%
juillet	32,2%	22,9%
août	37,0%	26,1%
<b>STRASBOURG (WANTZENAU)</b>	<b>1,7%</b>	<b>-5,4%</b>
septembre	1,7%	-5,4%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14,3%</b>	<b>7,8%</b>

Au 31 décembre 2020, 7 lots sont sous promesse de vente. La vente des appartements se poursuivra en 2021.

## 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. La valeur des immeubles restants du patrimoine s'élève à 16.988.301 €, sur la base de l'expertise 2019. Cette valeur est inférieure de - 2,29 % à la valeur d'acquisition hors frais (17.387.171 €) et inférieure de - 5,47 % à sa valeur d'acquisition frais inclus (17.970.808 €).

# Le patrimoine immobilier

## au 31 décembre 2020

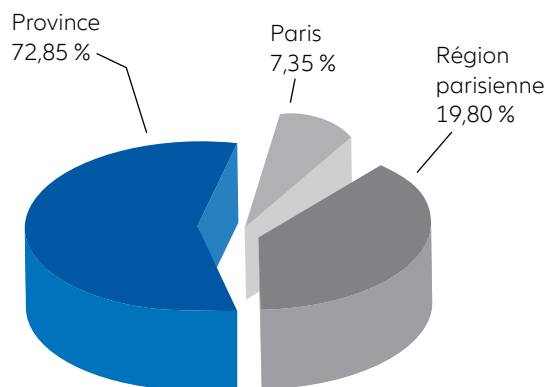
### Patrimoine, prix de revient, travaux, valeur d'expertise au 31 décembre 2019 et 2020

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition - vente	Date de livraison	Nature de l'investissement	Surface en m <sup>2</sup> utiles	Prix de revient TTC (€)	Travaux d'aménagement (€)	Valeur comptable (€)	Frais d'acquisition (€)	Vente (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Valeur d'expertise 2020 (€)
70 avenue Georges Pompidou 13100 AIX EN PROVENCE	27/04/2009	23/11/2010	Habitation	964	3 978 000		3 227 400	54 816	750 600		
			15 appart.								
	31/12/2020		-3 appart.		-750 600						
46 boulevard de Suisse 31000 TOULOUSE	31/05/2007	01/06/2009	Habitation	1 431	4 360 000		2 117 714	75 262	1 499 305		
			27 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-251	-742 981						
	31/12/2020		-10 appart.	-485	-1 499 305						
17 et 25 boulevard Vincent Gache 44000 NANTES	10/07/2008	01/12/2009	Habitation	898	2 900 000		417 790	41 126	1 030 997		
			14 appart.								
	31/12/2019		-7 appart.	-456	-1 451 213						
	31/12/2020		-5 appart.	-318	-1 030 997						
6 et 10 rue Saint-Luc 59000 LILLE	16/12/2008	06/05/2009	Habitation	1 138	3 000 000	762	1 319 733	51 472	1 501 842		
			17 appart.								
	31/12/2019		-1 appart.	-67	-179 187						
	31/12/2020		-9 appart.	-577	-1 501 842						
113 côte de Loste 64990 SAINT PIERRE D'IRUBE	08/12/2008	26/01/2010	Habitation	1 023	2 770 000				1 414 740		
			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	4 900 623	82 151	335 428		
			20 appart.								
	31/12/2020		-1 appart.	-104	-335 428						
1 rue Moll 67000 STRASBOURG	18/03/2009	01/06/2009	Habitation	749	2 650 000	14 480	968 745	42 899	902 590		
			13 appart.								
	31/12/2019		-4 appart.	-57	-793 145						
	31/12/2020		-5 appart.	-252	-902 590						
<b>PROVINCE</b>			<b>57 appart</b>	<b>4 203</b>	<b>12 736 592</b>	<b>215 414</b>	<b>12 952 006</b>	<b>347 727</b>	<b>7 435 502</b>	<b>19 460 000</b>	<b>12 375 424</b>
9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala 75015 PARIS	16/06/2009	15/02/2010	Habitation	219	1 566 500		751 290	19 199	815 210		
			4 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.		-815 210						
<b>PARIS</b>			<b>2 appart</b>	<b>219</b>	<b>751 290</b>		<b>751 290</b>	<b>19 199</b>	<b>815 210</b>	<b>2 480 000</b>	<b>1 248 606</b>
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	17/01/2008	31/03/2009	Habitation	1 001	3 130 027		3 130 027				
			17 appart.								
11 rue de la Cerisaie 92700 COLOMBES	04/05/2007	31/07/2008	Habitation	162	660 000		258 242	13 339	401 758		
			3 appart.								
	31/12/2020		-2 appart.	-98	-401 758						
19 bis rue Paul Bert 94130 NOGENT/MARNE	17/09/2007	16/10/2009	Habitation	1 009	5 159 000			99 433	215 113		
			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	11/07/2008	09/02/2010	Habitation	1 826	8 270 450		295 606	103 939	3 300 756		
			32 appart.								
	31/12/2019		-18 appart.	-1 018	-4 674 088						
	31/12/2020		-13 appart.	-748	-3 300 756						
<b>RÉGION PARISIENNE</b>			<b>19 appart</b>	<b>1 125</b>	<b>3 683 875</b>		<b>3 683 875</b>	<b>216 710</b>	<b>3 917 627</b>	<b>8 110 000</b>	<b>3 364 271</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>78 appart</b>	<b>5 547</b>	<b>17 171 757</b>	<b>215 414</b>	<b>17 387 171</b>	<b>583 636</b>	<b>12 168 339</b>	<b>30 050 000</b>	<b>16 988 301</b>

## Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	7,35 %
Région Parisienne	19,80 %
Province	72,85 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>100,00%</b>



## Résultat de l'activité immobilière

### Produits immobiliers

Les produits immobiliers diminuent de 57,38 % en raison de la liquidation amiable de la SCPI, soit 633.902,41 € en 2020 contre 1.487.367,85 € en 2019. Cette variation s'explique essentiellement par une diminution des loyers, passés de 1.461.056,79 € en 2019 à 623.772,32 € en 2020.

Le taux d'occupation financier moyen s'établit à 58,67 % en 2020 contre 76,77 % en 2019. Cette forte baisse s'explique par le fait que les appartements qui se libèrent et qui dépassent neuf ans de location, ne soient pas remis en location afin de les vendre.

Au cours de l'année 2020, 56 appartements se sont libérés et 60 lots ont été vendus (soit 3.436 m<sup>2</sup>).

Au 31 décembre 2020, sur les 78 appartements détenus, 42 sont vacants, représentant une surface de 2.769 m<sup>2</sup>.

### Charges immobilières

Les charges immobilières sont en baisse de 50,70 % passant de 394.322,95 € en 2019 à 194.389,39 € en 2020. Elles incluent notamment :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 114.653,46 € (200.681,33 € en 2019),
- des travaux d'entretien des immeubles pour 24.319,85 € (31.563,57 € en 2019),
- les charges non récupérables du patrimoine locatif pour 56.893,75 € (147.405,25 € en 2019).
- des honoraires d'expertises pour - 5.768,00 € (14.672,80 € en 2019), principalement du fait qu'il n'y a plus d'expertises à compter du 1er janvier 2020.
- des assurances pour 4.290,33 € (5.533,46 € en 2019).

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 439.513,02 € contre 1.093.044,90 € en 2019, en baisse de près de 59,79 %.

## Résultat de l'activité d'exploitation

### Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 25.360,27 € en 2020, contre 9.156,50 € en 2019, et sont composés essentiellement des reprises de provisions pour créances douteuses.

### Charges d'exploitation

#### - 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 en risque au-delà des dépôts de garantie sont provisionnés à 100 %.

Pour l'exercice 2020, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 12.705,48 €, (34.368,48 € en 2019)
  - une reprise de provision pour 24.333,04 €, (9.149,82 € en 2019)
  - un passage en perte pour 1.422,03 €
- soit un coût net d'impayé de - 10.205,53 € ce qui représente 1,59 % des loyers.

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 191.643,04 € (203.270,60 € en 2019).

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

#### - Les autres charges d'exploitation

Les charges d'exploitation hors provisions pour créances douteuses sont en diminution de 64,95 % soit 156.276,79 € en 2020 contre 448.710,89 € en 2019. Elles incluent les honoraires de gestion (74.679,16 €), les honoraires de rédaction d'actes et d'état des lieux (829,00 €), des honoraires de contentieux (25.964,15 €), des frais de rapports annuels et cotisations diverses (7.409,97 €) et les honoraires du commissaire aux comptes (12.060,00 €).

**La perte d'exploitation** s'élève à un montant de 144.622,00 € en 2020 à comparer à une perte de 473.922,87 € en 2019.

## Réduction de capital

Aux termes des assemblées générales extraordinaires des associés en date des 27 juin 2019 et 1er juillet 2020 ; les associés ont délégué à la société de gestion 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 100 euros et lui ont donné tous pouvoirs pour la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

Les cessions réalisées en 2020 ont permis d'effectuer 2 réductions de capital.

Depuis le début de la liquidation, le capital a été réduit de 26.527.410,00 € et les associés ont perçu les acomptes suivants pour un total de 790 € par part

Date de versement	Montant par part
18/02/2020	480,00 €
30/09/2020	310,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>790,00 €</b>

## Résultat 2020

Le résultat 2020 s'établit à 295.051,02 €, contre 619.122,03 € au 31 décembre 2019, en baisse de 52,34 % du fait de la mise en liquidation du patrimoine.

## Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice 2020, soit	295.051,02 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	164.853,16 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 459.904,18 €

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

• Distribution correspondant aux acomptes déjà versés	302.211,00 €
• Report à nouveau	<hr/> 157.693,18 €
	<hr/> 459.904,18 €

Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice 2020 à 9,00 € brut par part (15,00 € en 2019).

## Perspectives 2021

### Gestion courante de la SCPI

Pendant la période de liquidation, les ventes du patrimoine se poursuivent. Au fur et à mesure de leur libération, les appartements sont mis en vente et il sera versé aux associés des acomptes sur remboursement de capital.

Les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention sera portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances.

### Processus des congés pour vendre et ventes de logements occupés

Le portefeuille de la SCPI DOMIVALOR 3 comprend, avant le début de sa mise en vente, 197 logements répartis sur 12 sites et 11 communes, incluant Colombes (92), Nogent sur Marne (94), Toulouse (31), Melun (77), 1 rue Moll et 240/244 route de la Wantzenau à Strasbourg (67), Nantes (44), Le Perreux sur Marne (94), Saint Pierre d'Irube (64), Lille (59), Aix en Provence (13) et Paris (75015).

Il a été décidé de lancer en même temps la mise en vente des logements vacants et occupés. Le processus de vente de logements occupés est strictement encadré par la réglementation et nécessite l'application des étapes suivantes, en considération de deux situations spécifiques (nombre initial de logements détenus sur le site par Domivalor 3 supérieur ou égal à 11, ou inférieur ou égal à 10).

#### A) Nombre initial de logements Domivalor 3 supérieur ou égal à 11 :

Dans cette hypothèse, la plus encadrée sur le plan réglementaire, le processus comprend les étapes chronologiques suivantes :

- J - 4 semaines (environ) : envoi à la mairie de la commune d'une lettre d'information sur le lancement prochain d'un processus de ventes de logements occupés,
- J - 3 semaines (environ) : invitations envoyées aux locataires pour une réunion générale d'information sur la mise en vente des logements occupés,
- Jour J : réunion d'information avec les locataires, et remise d'un livret général d'information,
- J + 1 ou 2 jours : remise à chaque locataire d'une fiche d'information individuelle concernant son logement, avec en annexes le diagnostic technique de la résidence, les diagnostics réglementaires et l'attestation de surface loi Carrez,
- La remise de la fiche individuelle fait démarrer un délai de 3 mois dit « de réflexion » durant lequel aucune action de vente ne peut être envisagée,

- A la fin du délai de réflexion de 3 mois, le locataire bénéficie d'un droit de préemption pour l'acquisition de son logement selon les termes de la loi du 31 décembre 1975 – Cette offre est valide pendant une durée de 2 mois,

Remarque : en cas de non-exercice par le locataire de son droit de préemption « loi de 1975 », il est à noter que la municipalité ne peut plus bénéficier d'un droit de priorité pour acquérir le logement et pouvoir ainsi maintenir le locataire en place, (cf. cassation récente d'une clause de la loi ALUR)

- Dès le lendemain de la notification au locataire de cette offre « loi du 31 décembre 1975 », le propriétaire peut délivrer un congé pour vendre institué par la loi du 6 juillet 1989 (avec un préavis minimum de 6 mois avant la date d'échéance du bail) qui comprend lui aussi une offre de vente au bénéfice du locataire,
- Si le locataire n'exerce aucun des deux droits de préemption décrits ci-dessus, il doit libérer le logement à l'échéance du bail, et le logement peut être mis en vente vacant,
- Si le locataire n'exerce pas son droit de préemption « loi de 1975 », le logement peut alors être vendu occupé à un investisseur tiers avant l'échéance du bail en cours,

#### B) Nombre initial de logements Domivalor 3 inférieur ou égal à 10 :

Dans cette hypothèse, le processus est beaucoup allégé puisque les congés pour vendre « loi du 6 juillet 1989 » (avec leur offre / droit de préemption) peuvent être directement adressés aux locataires avec toujours un préavis minimum de 6 mois, mais sans étapes préalables.

Ces objectifs pourraient être influencés par la conjoncture mondiale : en effet les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de votre SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## 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 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 ».

	2020		2019	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine <sup>(1)</sup>	17 387 171	517,80	29 551 513	880,06
Valeur nette des autres actifs	2 388 707	71,14	15 810 655	470,85
Valeur comptable	19 775 878	588,94	45 362 168	1 350,91
Valeur vénale hors droits hors taxes	16 988 301	505,92	30 050 000	894,90
Valeur nette des autres actifs	2 388 707	71,14	15 810 655	470,85
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	19 377 008	577,06	45 860 655	1 365,75
Droits (6,90 %)	1 172 193	34,91	2 073 450	61,75
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	2 802 164	83,45	6 536 469	194,66
Valeur de reconstitution <sup>(3)</sup>	23 351 365	695,42	54 470 574	1 622,16

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

<sup>(2)</sup> La valeur de réalisation est la valeur vénale des actifs de la société au 31 décembre 2020.

<sup>(3)</sup> 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 2020.

## 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 2020 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 l'IFI au titre du 1er janvier 2021 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
87,67%	577,06	505,92

## Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Valeur de réalisation au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 301,87	1 298,89	1 323,50	1 325,08	1 365,75	577,06
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,00*	36,00	15,00	9,00	
Rendement de la part (en %) <sup>(1)</sup>	2,77	2,77	2,72	1,13	0,66	
Report à nouveau cumulé par part (en €) <sup>(2)</sup>	1,40	6,98	4,24	1,47	4,91	

<sup>(1)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté à la valeur de réalisation au 1er janvier de la même année.

<sup>(2)</sup> Avant affectation du résultat et en 2017 imputé du montant historique au bilan de la provision pour gros entretien, dans le cadre de l'application des nouvelles règles de gestion.

<sup>(3)</sup> En 2017, sur le dividende de 36 € une partie soit 4,20 € par part est prélevée sur le report à nouveau. Ce montant est à rapprocher de la reprise de provision pour gros entretien de 5,58 € par part imputée au report à nouveau.

### 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.

## 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 a pris fin peu de temps après l'échéance de la SCPI (24 août 2019).

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

Au 31 décembre 2020, 38 parts étaient en attente de vente.

## Évolution du marché secondaire des parts

Années	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2016	280	0,83	-	NS	12 180
2017	-	-	-	NS	-
2018	160	0,48	33	NS	8 412
2019	241	0,72	13	NS	24 675
2020	-	-	38	NS	-

## Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>Fonds collectés</b>	50 313 600	-26 527 410	23 786 190
+ Cessions d'immeubles	14 143 758	12 164 342	26 308 100
+ Divers (report à nouveau après distribution)	49 416	115 437	164 853
- Commission de souscription	-5 969 173		-5 969 173
- Achat d'immeubles	-43 695 271,00		-43 695 271,00
- Frais d'acquisition	-583 629,00		-583 629,00
- Remboursement capital			
- Divers	-20 240,00		-20 240,00
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>14 238 461</b>	<b>-14 247 631</b>	<b>-9 170</b>

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	56,11	98,45%	54,32	98,14%	54,10	97,79%	43,51	98,23%	18,58	98,24%
Produits financiers avant prélèvement libératoire										
Produits divers	0,89	1,55%	1,03	1,86%	1,22	2,21%	0,78	1,77%	0,33	1,76%
<b>TOTAL revenus</b>	<b>56,99</b>	<b>100%</b>	<b>55,34</b>	<b>100%</b>	<b>55,32</b>	<b>100%</b>	<b>44,29</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,91</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	6,73	11,81%	6,47	11,70%	6,49	11,74%	5,22	11,79%	2,22	11,76%
Autres frais de gestion	2,25	3,94%	2,67	4,82%	2,10	3,79%	8,14	18,38%	2,46	13,01%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,86	5,01%	2,56	4,62%	3,63	6,57%	0,94	2,12%	0,72	3,83%
Charges locatives non récupérées	7,73	13,57%	9,37	16,94%	10,80	19,52%	10,80	24,39%	5,06	26,79%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>19,57</b>	<b>34,34%</b>	<b>21,07</b>	<b>38,07%</b>	<b>23,02</b>	<b>41,61%</b>	<b>25,11</b>	<b>56,68%</b>	<b>10,47</b>	<b>55,39%</b>
Charges financières										
Charges exceptionnelles	0,01	0,01%	0,00	0,01%	0,01	0,02%				
Produits exceptionnels			0,70	1,26%	0,06	0,11%				0,03%
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	-0,05	-0,09%								
- autres	1,47	2,58%	0,32	0,58%	-0,98	-1,78%	0,75	1,70%	-0,35	-1,83%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,41</b>	<b>2,48%</b>	<b>1,01</b>	<b>1,83%</b>	<b>-0,93</b>	<b>-1,68%</b>	<b>0,75</b>	<b>1,70%</b>	<b>-0,35</b>	<b>-1,86%</b>
<b>TOTAL charges</b>	<b>20,98</b>	<b>36,82%</b>	<b>22,08</b>	<b>39,90%</b>	<b>22,09</b>	<b>39,93%</b>	<b>25,86</b>	<b>58,37%</b>	<b>10,12</b>	<b>53,53%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>36,01</b>	<b>63,18%</b>	<b>33,26</b>	<b>60,10%</b>	<b>33,23</b>	<b>60,07%</b>	<b>18,44</b>	<b>41,63%</b>	<b>8,79</b>	<b>46,47%</b>
Variation report à nouveau	0,01	0,01%	-2,74	-4,95%	-2,77	-5,01%	3,44	7,76%	-0,21	-1,13%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%	9,00	47,60%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%	9,00	47,60%

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

<sup>(2)</sup> 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, 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 Directeur Général de la société de gestion et rend compte annuellement de ses travaux au Conseil d'Administration d'Immovalor Gestion.

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'Immovalor Gestion.

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) 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 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

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 2020 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.



# Rapport de la Société de Gestion, Liquidateur, à l'Assemblée Générale Extraordinaire

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.

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. Le produit des cessions, n'ayant pas vocation à être réinvesti, est versé aux associés sous forme d'acompte sur remboursement de capitaux.

En conséquence, nous vous proposons d'autoriser le liquidateur jusqu'à la prochaine assemblée générale à procéder, en une ou plusieurs fois, à la réduction du capital de la société par voie de réduction de la valeur nominale des parts. Chaque opération de réduction de valeur nominale devra être au minimum de 100 euros par part.

Nous vous demandons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.



2, Impasse du Filoir - Melun (77)  
Domivalor 3

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

Depuis le 1er janvier 2017, le 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.

### 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.

Une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans l'état du patrimoine, le hors bilan, ou le compte de résultat.

L'annexe des sociétés civiles de placement immobilier comprend :

- une description des méthodes comptables ;
- les compléments d'information nécessaires à la compréhension des éléments mentionnés dans les comptes annuels.

# État du patrimoine

au 31 décembre 2020 (en €)

	2020		2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	17 387 171,11	16 988 301,00	29 551 513,11	30 050 000,00
• 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				
<b>TOTAL</b>	<b>17 387 171,11</b>	<b>16 988 301,00</b>	<b>29 551 513,11</b>	<b>30 050 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	5 132,43	5 132,43	8 516,42	8 516,42
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	176 961,69	176 961,69	206 060,87	206 060,87
• Autres créances	-53 773,58	-53 773,58	60 973,28	60 973,28
• Provisions pour dépréciation des créances	-191 643,04	-191 643,04	-203 270,60	-203 270,60
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	3 225 482,74	3 225 482,74	16 344 034,57	16 344 034,57
<b>TOTAL</b>	<b>3 162 160,24</b>	<b>3 162 160,24</b>	<b>16 416 314,54</b>	<b>16 416 314,54</b>
<b>PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Dettes				
• Dettes financières	-79 730,25	-79 730,25	-107 428,25	-107 428,25
• Dettes d'exploitation	52 474,14	52 474,14	-443 016,87	-443 016,87
• Dettes diverses	-746 197,11	-746 197,11	-55 214,15	-55 214,15
<b>TOTAL</b>	<b>-773 453,22</b>	<b>-773 453,22</b>	<b>-605 659,27</b>	<b>-605 659,27</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
• Charges constatées d'avance				
• Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>19 775 878,13</b>		<b>45 362 168,38</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>19 377 008,02</b>		<b>45 860 655,27</b>

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 (en €)

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	41 973 750,00		-26 527 410,00	15 446 340,00
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
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
<b>ÉCART D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	1 456 757,49		948 279,73	2 405 037,22
<b>ACPTE S/DIST.BONI LIQUID. ET CAPITAL</b>				
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT A NOUVEAU	49 416,13	115 437,03		164 853,16
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	619 122,03	-619 122,03	295 051,02	295 051,02
Acomptes sur distribution	-503 685,00	503 685,00	-302 211,00	-302 211,00
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>45 362 168,38</b>		<b>-25 586 290,25</b>	<b>19 775 878,13</b>

## Engagements hors bilan

Néant.

# Compte de résultat

## au 31 décembre 2020 (en €)

	2020	2019
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Loyers	623 772,32	1 461 056,79
. Produits ayant leur contrepartie en charges	10 130,09	26 311,06
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>633 902,41</b>	<b>1 487 367,85</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	114 653,46	200 681,33
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	24 319,85	31 563,57
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	55 416,08	162 078,05
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>194 389,39</b>	<b>394 322,95</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>439 513,02</b>	<b>1 093 044,90</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
. Autres produits	1 027,23	6,68
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	24 333,04	9 149,82
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>25 360,27</b>	<b>9 156,50</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
. Honoraires de la société de gestion	74 679,16	175 315,91
. Diverses charges d'exploitation	26 793,15	40 538,58
. Dotation provisions pour créances douteuses	12 705,48	34 368,48
. Autres charges	54 382,45	232 856,40
. Pertes sur créances irrécouvrables	1 422,03	
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>169 982,27</b>	<b>483 079,37</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-144 622,00</b>	<b>-473 922,87</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
. Autres produits financiers		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
. Autres charges financières		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>		
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
. Produits exceptionnels	160,00	
. Transfert de charges		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
. Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>160,00</b>	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>295 051,02</b>	<b>619 122,03</b>

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

## 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, lorsque 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.

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

### État du patrimoine

Immobilisations locatives	2020		2019	
<b>Valeur nette comptable</b>		17 387 171,11		29 551 513,11
Coût historique	17 387 171,11		29 551 513,11	
Construction en cours				
<b>Valeur actuelle (selon les expertises)</b>		16 988 301,00		30 050 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2019	acquisitions	cessions	31/12/2020
Constructions	29 336 099,00		12 164 342,00	17 171 757,00
Aménagements	215 414,11			215 414,11
<b>TOTAUX</b>	<b>29 551 513,11</b>		<b>12 164 342,00</b>	<b>17 387 171,11</b>

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2020		2019	
<b>Immobilisations financières</b>		5 132,43		8 516,42
Fonds de Roulement Syndics	5 132,43		8 516,42	

Créances	2020		2019	
Locataires		176 961,69		206 060,87
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-191 643,04		-203 270,60
<b>Autres créances</b>		-53 773,58		60 973,28
Comptes de gérants extérieurs	-122 074,97		30 738,89	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				
Créances sur cessions d'immobilisations	68 301,39		30 234,39	

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2019	Dotations 2020	Reprise 2020	31/12/2020
Créances locatives	203 270,60	12 705,48	24 333,04	191 643,04
<b>TOTAUX</b>	<b>203 270,60</b>	<b>12 705,48</b>	<b>24 333,04</b>	<b>191 643,04</b>

Valeurs de Placements et disponibilités	2020		2019	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		3 225 482,74		16 344 034,57

Dettes	2020		2019	
<b>Dépôts de garantie des locataires</b>		79 730,25		107 428,25
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>-52 474,14</b>		<b>443 016,87</b>
• Fournisseurs à payer	3 995,37		49 114,81	
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 590,00		51 890,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	248 119,64		538 601,56	
• Etat charges à payer				
• Comptes de syndic et provisions locataires	-374 087,44		-209 701,79	
• Comptes de sinistres à régulariser	17 908,29		13 112,29	
• Comptes travaux immeubles à payer				
<b>Dettes diverses</b>		<b>746 197,11</b>		<b>55 214,15</b>
• Associés capital à rembourser	502 520,00			
• Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre à régler	203 995,50		3 361,50	
• Dividendes à régulariser	39 681,61		51 852,65	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2020		2019	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2020		2019	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
• Habitations	17 387 171,11	16 988 301,00	29 551 513,11	30 050 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>17 387 171,11</b>	<b>16 988 301,00</b>	<b>29 551 513,11</b>	<b>30 050 000,00</b>
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>				
• Habitations				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 387 171,11</b>	<b>16 988 301,00</b>	<b>29 551 513,11</b>	<b>30 050 000,00</b>

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2020		2019	
Capital		15 446 340,00		41 973 750,00
Prime d'émission		8 339 850,00		8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-5 969 172,93		-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 value sur cessions d'immeubles		2 405 037,22		1 456 757,49
Acptes/distribution boni liquidation et capital				
Report à nouveau		164 853,16		49 416,13
Résultat de l'exercice		295 051,02		619 122,03
Acompte sur dividendes		-302 211,00		-503 685,00
	<b>Total</b>	<b>19 775 878,13</b>	<b>Total</b>	<b>45 362 168,38</b>

## Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2020		2019	
Loyers		623 772,32		1 461 056,79
Produits ayant leur contrepartie en charges		10 130,09		26 311,06
• Refacturation taxes ordures ménagères	10 130,09		26 311,06	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	<b>TOTAL</b>	<b>633 902,41</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 487 367,85</b>

Charges immobilières	2020		2019	
Impôts et charges refacturés aux locataires		114 653,46		200 681,33
Travaux entretien des immeubles		24 319,85		31 563,57
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		4 290,33		5 533,46
Charges non récupérables du patrimoine locatif		56 893,75		141 871,79
Honoraires d'expertises		-5 768,00		14 672,80
	<b>TOTAL</b>	<b>194 389,39</b>	<b>TOTAL</b>	<b>394 322,95</b>

Produits d'exploitation de la Société	2020		2019	
Ajustement des comptes		1 027,23		6,68
Reprise des provisions pour créances douteuses		24 333,04		9 149,82
	<b>TOTAL</b>	<b>25 360,27</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 156,50</b>

Charges d'exploitation de la Société	2020		2019	
- Rémunération de la Société de Gestion		45 064,00		103 771,37
- Rémunération des gérants extérieurs		29 615,16		71 544,54
- Frais contentieux		25 964,15		34 672,95
- Honoraires de location + état des lieux		829,00		5 865,63
- Provisions pour créances douteuses		12 705,48		34 368,48
- Provisions pour grosses réparations				
<b>Autres charges</b>		<b>54 382,45</b>		<b>232 856,40</b>
- Honoraires divers	29 279,28		208 252,96	
- Honoraires des commissaires aux comptes	12 060,00		12 000,00	
- Honoraires dépositaire				
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	11 171,65		11 598,00	
- Cotisations diverses	988,32		988,20	
- Frais bancaires	22,40			
- Pertes sur créances irrécouvrables	1 422,03			
- Ajustement des comptes	860,80		17,24	
	<b>TOTAL</b>	<b>169 982,27</b>	<b>TOTAL</b>	<b>483 079,37</b>

Produits financiers	2020		2019	
- Autres produits financiers				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Charges financières	2020		2019	
- Autres charges financières				
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

Produits exceptionnels	2020		2019	
- Solde locataires partis et sans adresse		160,00		
	<b>TOTAL</b>	<b>160,00</b>	<b>TOTAL</b>	

Charges exceptionnelles	2020		2019	
	<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	

## Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2020
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	45 064,00
Commissions de souscription	Immovalor Gestion	Société de gestion	Néant
Commissions de cessions (imputées en réserves de PV ou MV de cessions)	Immovalor Gestion	Société de gestion	333 661,37

## Politique de rémunération d'Immovalor Gestion

Immovalor Gestion 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.

### Principes généraux

La politique de rémunération d'Immovalor Gestion 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'Immovalor Gestion 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<sup>(1)</sup>. Les membres du Comité de Direction d'Immovalor Gestion sont considérés dans leur ensemble comme des preneurs de risques.

Rémunérations versées par la Société de gestion à son Personnel en 2020 <sup>(1)</sup>	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2020 (€)	Primes variables perçues en 2020 (au titre de 2019) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	44,6	3 291 611	408 156
<b>dont</b> : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA <sup>(2)</sup>	10,7	1 434 059	243 958

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

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

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés 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 SCPI DOMIVALOR 3, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **OBSERVATION**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans le paragraphe introductif de l'annexe des comptes annuels concernant le contexte de crise sanitaire.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Comme précisé dans la note « Etat du patrimoine au 31 décembre 2020 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion, et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes.

## **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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## **RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

# Rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes

## 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.823-10-1 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 dans 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 7 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
SOFIDEM & Associés  
Anne-Catherine LAUFER

# Rapport spécial du commissaire aux comptes

A Mesdames et Messieurs les associés 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 – IMMOVALOR GESTION

### Modalités :

#### a) 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 ;
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation ;
- la rémunération et les frais du dépositaire ;
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents ;
- les frais de contentieux et de procédure ;
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine ;
- les frais d'entretien des immeubles ;
- les impôts et taxes diverses ;
- les travaux de réparation et de modifications, y compris les 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 honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles ;
- les frais de recherche des locataires ;
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Au titre de 2020, cette commission s'élève à 45 064 €.



b) 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 2020, cette commission s'élève à 333 661 €.

Fait à Paris, le 7 avril 2021  
Le commissaire aux comptes  
SOFIDEM & ASSOCIES  
Anne-Catherine LAUFER

# Résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte

## Résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu les rapports du Liquidateur, et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont présentés, qui se traduisent par un bénéfice de 295.051,02 €.

### 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 de résultat suivante :

Le résultat net de l'exercice 2020, soit	295.051,02 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	164.853,16 €
Donne un bénéfice distribuable de	459.904,18 €

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

dividendes déjà versés	302.211,00 €
Report à nouveau	157.693,18 €
	459.904,18 €

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 588,94 € par part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 577,06 € par part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 695,42 € 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.

## Résolutions à caractère extraordinaire

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, ayant pris connaissance du rapport présenté par le liquidateur sur la réduction de capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer au liquidateur le pouvoir de réduire en une ou plusieurs fois, le capital de la SCPI par voie de diminution de la valeur nominale des parts sociales d'un montant minimum de 100 €, et
- de donner tous pouvoirs au liquidateur à effet de procéder à la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital et notamment :
  - \* fixer le montant de la réduction de capital
  - \* procéder au versement des fonds au profit des Associés
  - \* accomplir directement ou par mandataire tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital
  - \* modifier corrélativement les statuts de la SCPI

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire 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.



**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](http://www.immovalor.fr)

**Allianz** 