

Domivalor 3

SCPI DE LOGEMENT DISPOSITIF FISCAL ROBIEN RECENTRÉ

Rapport annuel 2019

En liquidation amiable depuis le 25 août 2019

*immo*valor 
GESTION
Membre d' Allianz 

Sommaire

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	6
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	7
COMPTES	18
ANNEXE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	28
RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	31

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Au capital de 41.973.750 €

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

491 608 105 RCS Nanterre

La note d'information a reçu le visa AMF n° 08.14 du 21/08/2008.

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

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.

Jean-Pierre QUATRHOMME : Président Directeur Général

Jérôme GUIRAUD : Directeur Général Adjoint

Christian CUTAYA : Directeur Général Adjoint

Conseil de Surveillance

Président :

Madame Hélène KARSENTY

Membres :

Allianz Vie

représentée par Madame Anne FRANCOIS

Monsieur Laurent ALTMAYER

Monsieur Marcel DEHOUX

Madame Marie José DUTEURTRE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Pascal PERRIN

Monsieur Patrick SAMAMA

Monsieur Patrick WASSE

Commissaires aux Comptes

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

Expert immobilier

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 2019.

Vous prendrez également connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Préambule

En 2019, le marché est demeuré dynamique avec des prix toujours à la hausse dans les zones tendues.

Les conditions de crédit sont restées excellentes du fait, notamment, d'une concurrence par les taux toujours très vive entre les établissements de crédit. Courant 2019, les taux de crédits immobiliers aux particuliers se sont établis à 1,43 % en moyenne. Les taux d'intérêts réels sont donc demeurés négatifs pour le vingtième mois consécutif, confirmant une situation inédite depuis 1974. En outre, les établissements de crédit ont cherché à amortir les conséquences de la dégradation des soutiens publics sur la solvabilité des ménages modestes en allongeant la durée des prêts accordés qui est de l'ordre de 20 ans en moyenne.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le marché reste stimulé par des facteurs favorables. Dans l'ancien, le nombre de transactions a battu un record en dépassant la barre du million d'opérations. Le dynamisme du marché s'explique par la préoccupation de la préparation à la retraite, du niveau bas des taux d'intérêts impactant les taux de rendement des placements financiers et favorisant des arbitrages vers l'investissement immobilier qui apparaît plus rentable dans ce contexte.

Dans le neuf, les volumes restent importants avec environ 128 000 ventes, mais poursuivent le retrait amorcé en 2018. La baisse des ventes trouve moins son origine dans la diminution de la demande que dans la raréfaction de l'offre. Les échéances municipales ne sont pas favorables à l'octroi de nouveaux permis de construire. Il faut ajouter également la rareté et le prix élevé du foncier dans les zones tendues.

Au quatrième trimestre 2019, les prix des logements anciens en France ont continué d'augmenter. La hausse est de l'ordre de 5,6 % pour les maisons et 4,3 % pour les appartements.

L'Île-de-France continue à creuser l'écart avec les autres territoires. Si l'on retient le prix moyen d'un logement ancien en France qui s'élève à 251 000 euros on peut acheter 24 m² à Paris et 119 m² au Havre.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

À l'aube de l'année 2020, les facteurs positifs semblaient devoir perdurer sur la base des considérations suivantes : taux de crédits à l'habitat, toujours historiquement bas ; augmentation des prix à un rythme moins soutenu avec des différences marquées entre la Région du Grand Paris, les principales métropoles régionales et les villes moyennes, maintien d'un volume d'investissement sur le marché institutionnel résidentiel témoignant d'une classe d'actifs de plus en plus recherchée.

Néanmoins, il était probable que, à la suite de la pression des autorités et notamment le Haut-Commissariat à la Sécurité Financière, les banques resserrent les conditions exigées des acquéreurs en termes de solvabilité et de durée des prêts.

Surtout, au moment où ce rapport est finalisé, il apparaît que la plupart de ces considérations sont bouleversées 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 et auront des effets significatifs encore imprévisibles sur le secteur des fonds immobiliers, comme sur tous les secteurs économiques.



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

Pour la SCPI Domivalor 3, les tendances les plus marquantes de 2019 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 par le régime fiscal Robien Recentré, ont été mis en vente dans le cadre d'une stratégie de vente des logements vacants. Ont ainsi été cédés 59 des 197 logements éligibles à la vente. Le montant total des ventes actées en 2019 s'élève à 16,3 M€.
- Un acompte sur dividendes de 15 € par part (36 € par part en 2018).
- Un premier acompte sur liquidation a été versé fin février 2020 pour un montant de 480 € par part (soit 32% du prix de souscription initial).

Evolution du capital social

La société est dite fermée depuis février 2009.

Rappel :

Capital social	41 973 750 €
Nombre de parts	33 579
Valeur nominale de la part	1 250 €
Nombre d'associés	813

Évolution du capital

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

Années	Montant du capital nominal au 31 décembre (€)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'années (€)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération TTC des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année - €)	Prix d'entrée au 31 décembre (€)*
2015	41 973 750	-	33 579	801	-	960,15
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

*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 6 décembre 2019 et 16 mars 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 m²), situés à Paris, en région parisienne et province pour un investissement global de 43.695.271 €.

La mise en vente du patrimoine - logements vacants et occupés - 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 1ère mise en location).

Depuis le lancement de la liquidation le 25 août 2019, 59 lots ont été vendus pour un prix de vente total de 16.284.974,00 €, avec une plus-value nette globale de 1.456.757,50 € au 31 décembre 2019.

En 2019 les appartements ont été vendus avec une plus-value brute de 15,1% (prix de revient sur prix d'acquisition hors droits) et une plus-value nette de +10,3% (prix de revient déduit des honoraires et arbitrages sur prix d'acquisition)

Ville	Adresse	Nombre de lots	Lots vendus	Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
75015 PARIS	9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala	4	-	-	-
77000 MELUN	2 impasse du Filoir	17	-	-	-
92700 COLOMBES	11 rue de la Cerisaie	3	-	-	-
94130 NOGENT SUR MARNE	19 bis rue Paul Bert	17	16	19,29%	15,56%
94170 LE PERREUX	7 - 9 rue de l'Embarcadère	32	18	11,28%	8,61%
13100 AIX EN PROVENCE	70 avenue Georges Pompidou	15			
31000 TOULOUSE	46 boulevard de Suisse	27	4	15,60%	7,53%
44000 NANTES	17 et 25 boulevard Vincent Gache	14	7	24,32%	16,32%
59000 LILLE	6 et 10 rue Saint-Luc	17	1	8,82%	1,83%
64990 SAINT PIERRE D'IRUBE	113 côte de Loste	18	9	4,55%	-2,75%
67000 STRASBOURG	240/244 route de la Wantzenau	20	-	-	-
67000 STRASBOURG	1 rue Moll	13	4	22,16%	10,30%
TOTAL GÉNÉRAL		197	59	15,14%	10,30%

Ville	Plus ou moins-value brute	Plus ou moins-value nette
Lille	8,82%	1,83%
10/12/2019	8,82%	1,83%
LE PERREUX SUR MARNE	11,28%	8,61%
17/12/2019	11,28%	8,61%
NANTES	20,13%	12,40%
19/09/2019	12,67%	5,43%
09/10/2019	20,99%	13,21%
11/10/2019	14,60%	7,23%
23/10/2019	21,40%	13,59%
15/11/2019	29,37%	21,05%
16/11/2019	24,32%	16,32%
NOGENT SUR MARNE	21,65%	17,17%
27/09/2019	41,99%	30,97%
17/10/2019	28,76%	21,41%
27/11/2019	27,13%	21,37%
28/11/2019	15,50%	12,73%
17/12/2019	19,29%	15,56%
ST PIERRE D'IRUBE	3,12%	-4,08%
16/09/2019	2,68%	-4,49%
24/09/2019	9,58%	1,94%
27/09/2019	3,71%	-3,53%
08/10/2019	7,81%	0,29%
30/10/2019	-12,97%	-19,04%
02/12/2019	4,55%	-2,75%
STRASBOURG RUE MOLL	12,41%	5,18%
02/10/2019	5,93%	-0,88%
04/11/2019	6,43%	-0,41%
10/12/2019	17,34%	9,79%
18/12/2019	22,16%	14,30%
TOULOUSE	12,65%	4,79%
06/09/2019	13,79%	5,85%
25/09/2019	-4,08%	-10,77%
04/10/2019	15,80%	7,72%
08/11/2019	15,60%	7,53%
TOTAL GÉNÉRAL	15,14%	10,30%

Plus ou moins-values par cession

Au 31 décembre 2019, 7 lots sont sous promesse de vente.

La vente des appartements se poursuivra en 2020.

Le patrimoine restant (138 lots, 8.533 m²) a été expertisé par l'expert immobilier nommé par l'assemblée générale, CREDIT FONCIER EXPERTISE, pour la dernière évaluation des immeubles avec une actualisation sur dossier.

La valeur vénale des immeubles restants (estimés en bloc et occupés) est expertisée à 30.050.00 €.

Cette valeur est supérieure de 1,69% à la valeur d'acquisition hors frais (29.551.513 €) et légèrement inférieure de -0,28% à sa valeur d'acquisition frais inclus (30.135.150 €).

Le patrimoine immobilier

au 31 décembre 2019

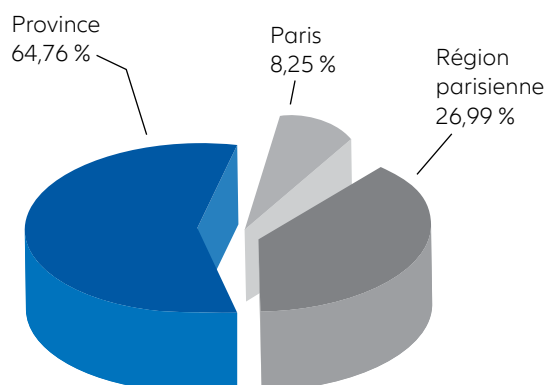
Patrimoine, prix de revient, travaux, valeur d'expertise au 31 décembre 2018 et 2019

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 (€)	Valeur d'expertise 2018 (€)	Valeur d'expertise 2019 (€)	Date dernière visite
9 rue Saint-Charles - 18 rue Viala 75015 PARIS	16/06/2009	15/02/2010	Habitation 4 appart.	219	1 566 500		1 566 500	19 199			29/10/2015
2 impasse du Filoir 77000 MELUN	17/01/2008	31/03/2009	Habitation 17 appart.	1 001	3 130 027		3 130 027				20/10/2014
11 rue de la Cerisaie 92700 COLOMBES	04/05/2007	31/07/2008	Habitation 3 appart.	162	660 000		660 000	13 339			08/11/2018
19 bis rue Paul Bert 94130 NOGENT/MARNE	17/09/2007	16/10/2009	Habitation 1 appart.	1 009	5 159 000		211 116	99 433			21/10/2014
7 - 9 rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX	11/07/2008 29/01/2009	09/02/2010	Habitation 14 appart.	1 121 705	5 300 000 2 970 450		3 596 362 3 596 362	103 939 103 939			23/10/2015 23/10/2015
70 avenue Georges Pompidou 13100 AIX EN PROVENCE	27/04/2009	23/11/2010	Habitation 15 appart.	964	3 978 000		3 978 000	54 816			29/10/2015
46 boulevard de Suisse 31000 TOULOUSE	31/05/2007 31/12/2019	01/06/2009	Habitation 23 appart.	1 431 -251	4 360 000 -742 981		3 617 019	75 262			05/11/2014
17 et 25 boulevard Vincent Gache 44000 NANTES	10/07/2008	01/12/2009	Habitation 7 appart.	898	2 900 000		1 448 787	41 126			27/10/2014
6 et 10 rue Saint-Luc 59000 LILLE	16/12/2008	06/05/2009	Habitation 16 appart.	1 138	3 000 000	762	3 000 762	51 472			31/10/2014
113 côte de Loste 64990 SAINT PIERRE D'IRUBE	08/12/2008	26/01/2010	Habitation 9 appart.	1 023	2 770 000		2 770 000				16/10/2015
240/244 route de la Wantzenau 67000 STRASBOURG	24/06/2008	18/12/2008	Habitation 20 appart.	1 591	5 035 880	200 171	5 236 051	82 151			05/11/2018
1 rue Moll 67000 STRASBOURG	18/03/2009	01/06/2009	Habitation 9 appart.	749	2 650 000	14 480	1 871 335	42 899			30/10/2014
TOTAL GÉNÉRAL			138 appart.	8 534	29 336 099	215 414	29 551 513	583 636	44 440 000	30 050 000	

Composition du patrimoine immobilier

(en % de la valeur vénale des immeubles)

	Habitations
Paris	8,25 %
Région Parisienne	26,99 %
Province	64,76 %
TOTAL GÉNÉRAL	100,00%



Résultat de l'activité immobilière

Les produits immobiliers diminuent de 19,8 % en raison de la liquidation amiable de la SCPI depuis l'été, soit 1.487.367,85 € en 2019 contre 1.855.575,80 € en 2018.

Cette variation s'explique essentiellement par une diminution des loyers, passés de 1.816.468,84 € en 2018 à 1.461.056,79 € en 2019.

Le taux d'occupation financier moyen est en baisse de 16,77 points, avec un taux de 76,77 % en 2019 contre 93,55 % en 2018. Depuis le quatrième trimestre 2018, ce taux a connu une baisse lente et progressive de 89,93 % au dernier trimestre 2018, à 71,30 % au quatrième trimestre 2019. Au cours de l'année 2019, 22 appartements se sont libérés et 59 lots ont été vendus (5.315 m²). Les appartements qui se libèrent et qui dépassent neuf ans de location, sont mis en vente. Cette baisse se poursuivra en 2020.

Au 31 décembre 2019, 46 appartements sont vacants pour une surface de 2.910 m², soit près d'un tiers des 138 appartements restants (3 479 m²).

Charges immobilières

Les charges immobilières sont en baisse de 18,6 % passant de 484.584,57 € en 2018 à 394.322,95 € en 2019. Elles incluent notamment :

- des impôts et charges non récupérables auprès des locataires pour 200.681,33 € (203.922,00 € en 2018),
- des travaux d'entretien des immeubles pour 31.563,57 € (122.042,80 € en 2018), avec un ratio par m² de 3,1 €/m² en 2019 contre 10,2 €/m² en 2018. Ce ratio n'est dépassé qu'à Saint Pierre d'Irube, à Lille et à Paris.
- les charges non récupérables du patrimoine locatif pour 147.405,25 € (151.620,17 € en 2018).
- Des honoraires d'expertises pour 14.672,80 € (6.999,60 € en 2018), la hausse résultant d'une réévaluation quinquennale pour 6 immeubles.

Le résultat de l'activité immobilière s'élève à 1.093.044,90 € contre 1.370.991,23 € en 2018, en baisse de près de 20,3 %.

Résultat de l'activité d'exploitation

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation s'élèvent à 9.156,50 € 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 2019, cela se traduit par :

- des provisions nouvelles pour 34.368,48 €, (22.379,31 € en 2018)
 - une reprise de provision pour 9.149,82 €, (55.361,90 € en 2018)
- soit une dotation nette de 25.218,66 € ce qui représente 1,71 % des loyers.

Le stock de provisions pour créances douteuses est de 203.270,60 € (178.051,94 € en 2018).

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 progression de 55,6 % soit 448.710,89 € en 2019 contre 288.391,55 € en 2018. Elles incluent les honoraires de gestion (175.315,91 €), les frais de mise en relocation (5.865,63 €), des honoraires de contentieux (34.672,95 €), des frais de rapports annuels et cotisations diverses (12.586,20 €), les honoraires du commissaire aux comptes (12.000,00 €) et surtout des honoraires de diagnostic de performance énergétique et de relevés des surfaces carrez (208.252,96 €) préalables à la vente des lots.

La perte d'exploitation s'élève à un montant de 473.922,87 € en 2019 à comparer à une perte de 253.460,34 € en 2018, ce creusement étant la conséquence des opérations de mise en vente.

Résultat 2019

Le résultat 2019 s'établit à 619.122,03 €, en baisse de 44,5 % par rapport à 2018 (1.115.773,83 €).

Affectation du résultat

• Le résultat de l'exercice 2019, soit	619.122,03 €
Majoré du report à nouveau de l'exercice	49.416,13 €
Donne un bénéfice distribuable de	<hr/> 668.538,16 €

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

• dividende ⁽¹⁾	503.685,00 €
• Report à nouveau	164.853,16 €
	<hr/> 668.538,16 €

⁽¹⁾ acomptes sur dividende déjà versés

Votre société a versé une distribution sur résultat de 15 € par part/an, montant inférieur à celui des exercices précédents (36 € par part et par an) du fait de l'augmentation de la vacance, et des ventes déjà réalisées.

Perspectives 2020

Gestion courante de la SCPI

Pendant la période de liquidation, les mêmes principes de gestion et de provisionnement continuent à être appliqués. Une attention est portée au traitement des impayés du fait du maintien d'un niveau significatif des créances.

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.

Dans ce contexte, la bonne tenue des loyers reste l'objectif principal poursuivi par la gérance. Le maintien d'une grande rigueur dans le traitement des impayés sera nécessaire.

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 plus 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 ».

	2019		2018	
	Montant global	Montant par part	Montant global	Montant par part
Valeur au bilan du patrimoine ⁽¹⁾	29 551 513	880,06	43 695 271	1 301,27
Valeur nette des autres actifs	15 810 655	470,85	94 703	2,82
Valeur comptable	45 362 168	1 350,91	43 789 974	1 304,09
Valeur vénale hors droits hors taxes	30 050 000	894,90	44 400 000	1 322,25
Valeur nette des autres actifs	15 810 655	470,85	94 703	2,82
Valeur de réalisation ⁽²⁾	45 860 655	1 365,75	44 494 703	1 325,08
Droits (6,90 %)	2 073 450	61,75	3 063 600	91,24
Commission de souscription (taux : 12 % TTC)	6 536 469	194,66	6 485 223	193,13
Valeur de reconstitution ⁽³⁾	54 470 574	1 622,16	54 043 526	1 609,44

⁽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 2019.

⁽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 2019.

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 2020 est de :

Coefficient	Valeur de réalisation en € par part	Valeur IFI en € par part
65,62%	1 365,75	894,90

Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valeur de réalisation au 1 ^{er} janvier (en €)	1 327,10	1 301,87	1 298,89	1 323,50	1 325,08	1 365,75
Dividende versé au titre de l'année (en €)	36,00	36,00	36,00 *	36,00	15,00	
Rendement de la part (en %) ⁽¹⁾	2,71	2,77	2,77	2,72	1,13	
Report à nouveau cumulé par part (en €) ⁽²⁾	1,74	1,40	6,98	4,24	1,47	

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

⁽²⁾ 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.

^(*) En 2017, sur le dividende de 36 € une partie soit 4,20 € par part est prélevé sur le report à nouveau. Ce montant est à comparer avec 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 2019, 13 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 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession	Rémunération de la gérance sur les cessions (en euros H.T.)
2015	147	0,44	60	NS	8 898
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

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	50 313 600,00		50 313 600,00
+ Cessions d'immeubles		14 143 758	14 143 758
+ Divers (report à nouveau après distribution)	142 486	-93 070	49 416
- Commission de souscription	-5 969 173,00		-5 969 173,00
- Achat d'immeubles	-43 695 271,00		-43 695 271,00
- Frais d'acquisition	-583 629,00		-583 629,00
- Divers	-20 240,00		-20 240,00
= Sommes restant à investir	187 773	14 050 688	14 238 461

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

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	56,27	98,25%	56,11	98,45%	54,32	98,14%	54,10	97,79%	43,51	98,23%
Produits financiers avant prélèvement libératoire		0,01%								
Produits divers	1,00	1,74%	0,89	1,55%	1,03	1,86%	1,22	2,21%	0,78	1,77%
TOTAL revenus	57,27	100%	56,99	100%	55,34	100%	55,32	100%	44,29	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	6,74	11,77%	6,73	11,81%	6,47	11,70%	6,49	11,74%	5,22	11,79%
Autres frais de gestion	2,62	4,57%	2,25	3,94%	2,67	4,82%	2,10	3,79%	8,14	18,38%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,61	4,57%	2,86	5,01%	2,56	4,62%	3,63	6,57%	0,94	2,12%
Charges locatives non récupérées	8,69	15,18%	7,73	13,57%	9,37	16,94%	10,80	19,52%	10,80	24,39%
Sous-total charges externes	20,67	36,09%	19,57	34,34%	21,07	38,07%	23,02	41,61%	25,11	56,68%
Charges financières										
Produits exceptionnels	0,04	0,07%	0,01	0,01%	0,00	0,01%	0,01	0,02%		
Charges exceptionnelles	0,21	0,36%			0,70	1,26%	0,06	0,11%		
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,04	-0,07%	-0,05	-0,09%						
- autres	0,81	1,42%	1,47	2,58%	0,32	0,58%	-0,98	-1,78%	0,75	1,70%
Sous-total charges internes	0,94	1,64%	1,41	2,48%	1,01	1,83%	-0,93	-1,68%	0,75	1,70%
TOTAL charges	21,61	37,73%	20,98	36,82%	22,08	39,90%	22,09	39,93%	25,86	58,37%
RÉSULTAT COURANT	35,66	62,27%	36,01	63,18%	33,26	60,10%	33,23	60,07%	18,44	41,63%
Variation report à nouveau	-0,34	-0,59%	0,01	0,01%	-2,74	-4,95%	-2,77	-5,01%	3,44	7,76%
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	36,00	62,86%	36,00	63,17%	36,00	65,05%	36,00	65,08%	15,00	33,86%

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

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

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

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

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

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

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

Conformité :

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

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

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

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

Gestion et suivi des risques

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

Les limites quantitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de risque anormal à la clôture de l'exercice 2019 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 vente 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 la réalisation d'une ou plusieurs réductions de capital.

**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.

État du patrimoine

au 31 décembre 2019

	2019		2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	29 551 513,11	30 050 000,00	43 695 271,11	44 400 000,00
• 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				
TOTAL	29 551 513,11	30 050 000,00	43 695 271,11	44 400 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations financières	8 516,42	8 516,42	14 324,12	14 324,12
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	206 060,87	206 060,87	188 687,85	188 687,85
• Autres créances	60 973,28	60 973,28	9 378,44	9 378,44
• Provisions pour dépréciation des créances	-203 270,60	-203 270,60	-178 051,94	-178 051,94
Valeurs de placements et disponibilités				
• Certificats de dépôts et comptes à terme				
• Autres disponibilités	16 344 034,57	16 344 034,57	763 798,12	763 798,12
TOTAL	16 416 314,54	16 416 314,54	798 136,59	798 136,59
PROVISIONS GENERALES POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes				
• Dettes financières	-107 428,25	-107 428,25	-143 341,25	-143 341,25
• Dettes d'exploitation	-443 016,87	-443 016,87	-205 686,94	-205 686,94
• Dettes diverses	-55 214,15	-55 214,15	-354 405,65	-354 405,65
TOTAL	-605 659,27	-605 659,27	-703 433,84	-703 433,84
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	45 362 168,38		43 789 973,86	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		45 860 655,27		44 494 702,75

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
Capital souscrit	41 973 750,00			41 973 750,00
Capital en cours de souscription	-			-
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	8 339 850,00			8 339 850,00
Primes d'émission en cours de souscription	-			-
Prélèvement sur prime d'émission	-6 573 042,27			-6 573 042,27
ÉCART D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immobilisations d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLÈVEMENT SUR RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES			1 456 757,49	1 456 757,49
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	142 486,30	-93 070,17		49 416,13
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	1 115 773,83	-1 115 773,83	619 122,03	619 122,03
Acomptes sur distribution	-1 208 844,00	1 208 844,00	-503 685,00	-503 685,00
TOTAL GÉNÉRAL	43 789 973,86		1 572 194,52	45 362 168,38

Engagements hors bilan

Néant.

Compte de résultat

au 31 décembre 2019

	2019	2018
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Loyers	1 461 056,79	1 816 468,84
. Produits ayant leur contrepartie en charges	26 311,06	39 106,96
. Charges facturées		
. Produits annexes		
. Reprise provisions travaux		
TOTAL I : Produits immobiliers	1 487 367,85	1 855 575,80
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
. Charges ayant leur contrepartie en produits		
. Impôts et taxes non récupérés	200 681,33	203 922,00
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 563,57	122 042,80
. Gros travaux		
. Dotation aux provisions pour travaux		
. Autres charges immobilières	162 078,05	158 619,77
TOTAL II : Charges immobilières	394 322,95	484 584,57
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	1 093 044,90	1 370 991,23
PRODUITS D'EXPLOITATION		
. Autres produits	6,68	1 948,62
. Reprises de provisions d'exploitation		
. Reprises de provisions pour créances douteuses	9 149,82	55 361,90
TOTAL I : Produits d'exploitation	9 156,50	57 310,52
CHARGES D'EXPLOITATION		
. Honoraires de la société de gestion	175 315,91	217 984,17
. Diverses charges d'exploitation	40 538,58	38 128,64
. Dotation provisions pour créances douteuses	34 368,48	22 379,31
. Autres charges	232 856,40	32 278,74
TOTAL II : Charges d'exploitation	483 079,37	310 770,86
RESULTAT D'EXPLOITATION	-473 922,87	-253 460,34
PRODUITS FINANCIERS		
. Autres produits financiers		
TOTAL I : Produits financiers		
CHARGES FINANCIERES		
. Autres charges financières		
TOTAL II : Charges financières		
RESULTAT FINANCIER		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
. Produits exceptionnels		338,77
. Transfert de charges		
TOTAL I : Produits exceptionnels		338,77
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
. Charges exceptionnelles		2 095,83
TOTAL II : Charges exceptionnelles		2 095,83
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-1 757,06
RESULTAT NET	619 122,03	1 115 773,83

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.

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 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 ET COMPTE DE RESULTAT

État du patrimoine

Immobilisations locatives	2019		2018	
Valeur nette comptable		29 551 513,11		43 695 271,11
Coût historique	29 551 513,11		43 695 271,11	
Construction en cours				
Valeur actuelle (selon les expertises)		30 050 000,00		44 400 000,00

Immobilisations locatives : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Constructions	43 479 857,00		14 143 758,00	29 336 099,00
Aménagements	215 414,11			215 414,11
TOTAUX	43 695 271,11		14 143 758,00	29 551 513,11

Autres Actifs et Passifs d'exploitation	2019		2018	
Immobilisations financières		8 516,42		14 324,12
Fonds de Roulement Syndics	8 516,42		14 324,12	

Créances	2019		2018	
Locataires		206 060,87		188 687,85
Provisions pour dépréciations des créances locatives		-203 270,60		-178 051,94
Autres créances		60 973,28		9 378,44
Créances sur cessions d'immobilisations	30 234,39			
Comptes de gérants extérieurs	30 738,89		9 378,44	
Comptes de syndic et provisions locataires				
Comptes de sinistres à régulariser				

Provisions pour dépréciation : variations	31/12/2018	acquisitions	cessions	31/12/2019
Créances locatives	178 051,94	34 368,48	9 149,82	203 270,60
TOTAUX	178 051,94	34 368,48	9 149,82	203 270,60

Valeurs de Placements et disponibilités	2018		2018	
Placements à échéance 1 mois				
Placements à échéance 3 mois				
Placements à échéance 6 mois				
Placements à échéance 1 an				
Disponibilités		16 344 034,57		763 798,12

Dettes	2019		2018	
Dépôts de garantie des locataires		107 428,25		143 341,25
Dettes d'exploitation		443 016,87		205 686,94
• Fournisseurs à payer	49 114,81			
• Fournisseurs d'immobilisations à payer	51 890,00		51 890,00	
• Fournisseurs factures non parvenues	538 601,56		193 058,01	
• Comptes de gérants extérieurs			131,00	
• Comptes de syndic et provisions locataires	-209 701,79		-51 532,70	
• Comptes de sinistres à régulariser	13 112,29		12 140,63	
Dettes diverses		55 214,15		354 405,65
• Associés capital à rembourser				
• Dividendes du 4 ^{ème} trimestre à régler	3 361,50		303 615,00	
• Dividendes à régulariser	51 852,65		50 790,65	

Comptes de régularisation Actif et Passif	2019		2018	
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	2019		2018	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Habitations	29 551 513,11	30 050 000,00	43 695 271,11	44 400 000,00
TOTAL	29 551 513,11	30 050 000,00	43 695 271,11	44 400 000,00
IMMOBILISATION EN COURS				
• Habitations				
TOTAL				
TOTAL GÉNÉRAL	29 551 513,11	30 050 000,00	43 695 271,11	44 400 000,00

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Variation des Capitaux propres	2019		2018	
Capital		41 973 750,00		41 973 750,00
Prime d'émission		8 339 850,00		8 339 850,00
Prélèvement sur prime d'émission				
• Commissions de souscriptions		-5 969 172,93		-5 969 173,00
• Frais d'acquisition		-583 629,00		-583 629,00
• Frais de publicité légale		-20 240,34		-20 240,00
Plus ou moins value sur cessions d'immeubles		1 456 757,49		
Report à nouveau		49 416,13		142 486,30
Résultat de l'exercice		619 122,03		1 115 773,83
Acompte sur dividendes		-503 685,00		-1 208 844,00
	Total	45 362 168,38	Total	43 789 974,13

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière	2019		2018	
Loyers		1 461 056,79		1 816 468,84
Produits ayant leur contrepartie en charges		26 311,06		39 106,96
• Refacturation taxes ordures ménagères	26 311,06		39 106,96	
Reprise de provisions pour grosses réparations				
	TOTAL	1 487 367,85	TOTAL	1 855 575,80

Charges immobilières	2019		2018	
Impôts et charges refacturés aux locataires		200 681,33		203 922,00
Travaux entretien des immeubles		31 563,57		122 042,80
Provision pour travaux d'entretien				
Assurances non récupérables		5 533,46		5 437,54
Charges non récupérables du patrimoine locatif		141 871,79		146 182,63
Honoraires d'expertises		14 672,80		6 999,60
	TOTAL	394 322,95	TOTAL	484 584,57

Produits d'exploitation de la Société	2019		2018	
Ajustement des comptes		6,68		1 948,62
Reprise des provisions pour créances douteuses		9 149,82		55 361,90
	TOTAL	9 156,50	TOTAL	57 310,52

Charges d'exploitation de la Société	2019		2018	
- Rémunération de la Société de Gestion		103 771,37		132 925,45
- Rémunération des gérants extérieurs		71 544,54		85 058,72
- Frais contentieux		34 672,95		18 390,67
- Honoraires de location + état des lieux		5 865,63		19 737,97
- Provisions pour créances douteuses		34 368,48		22 379,31
- Provisions pour grosses réparations				
Autres charges		232 856,40		32 278,74
- Honoraires divers	208 252,96		1 079,95	
- Honoraires des commissaires aux comptes	12 000,00		11 730,00	
- Rapports annuels, publicité légale et jetons de présence	11 598,00		18 507,92	
- Cotisations diverses	988,20		875,76	
- Frais bancaires				
- Ajustement des comptes	17,24		85,11	
	TOTAL	483 079,37	TOTAL	310 770,86

Produits financiers	2019		2018	
- Autres produits financiers				
	TOTAL		TOTAL	

Charges financières	2019		2018	
- Autres charges financières				
	TOTAL		TOTAL	

Produits exceptionnels	2019		2018	
- Solde locataires partis et sans adresse				338,77
	TOTAL		TOTAL	338,77

Charges exceptionnelles	2019		2018	
- Pertes sur créances irrécouvrables loyers et charges				2 095,83
	TOTAL		TOTAL	2 095,83

Opérations réalisées avec des parties liées

Nature des opérations	Société liée	Fonction	Montant 2018
Commissions de gestion	Immovalor Gestion	Société de gestion	103 771,37
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	390 839,38

Evénements postérieurs à la date de clôture

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité. La société, compte tenu du caractère récent du démarrage de la crise sanitaire n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier l'impact chiffré éventuel. A la date d'arrêt des comptes des états financiers 2019 de l'entité par le liquidateur, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause les estimations retenues pour l'arrêt des comptes 2019.

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. 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 2019 ⁽¹⁾	Nombre moyen de salariés (en équivalent temps plein sur l'année)	Rémunération totale perçue en 2019 (€)	Primes variables perçues en 2019 (au titre de 2018) (€)
Ensemble des salariés d'Immovalor gestion + Personnel détaché	41	2 763 472 €	391 907 €
dont : cadres supérieurs et membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA ⁽²⁾	10,6	1 310 574 €	243 022 €

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

⁽²⁾ Fonds d'investissement alternatif ; les SPCI 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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note V de l'annexe des comptes annuels concernant les événements postérieurs à la date de clôture qui évoque le contexte de crise sanitaire.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 2019 » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. 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 utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 annuel établi par la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

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 10 avril 2020

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.

Avec la société Immovalor Gestion

Modalités

- En rémunération de la gestion du patrimoine immobilier et de la société civile, la société gérante perçoit une commission égale à 10 % HT, soit 12,00 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets, après imputation des rémunérations versées à des gérants extérieurs. La charge comptabilisée au cours de l'exercice 2019 s'est élevée à 103 771,37 €.
- En rémunération de la gestion relative aux cessions d'immeubles, la société gérante perçoit une commission de cession, assise sur le montant des transactions, calculée au taux de 2,00 % HT, soit 2,40 % TTC. Le montant de la rémunération versée au cours de l'exercice 2019 s'est élevé à 390 839,00 € HT et a été imputé en diminution de la réserve des Plus ou Moins-Values sur cessions immobilières figurant dans les capitaux propres de la société.

Fait à Paris, le 10 avril 2020
Le commissaire aux comptes
SOFIDEM & Associés
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 2019 tels qu'ils sont présentés, qui se traduisent par un bénéfice de 619.122,03 €.

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 2019, soit	619.122,03 €
majoré du report à nouveau de l'exercice	49.416,13 €
Donne un bénéfice distribuable de	668.538,16 €

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

dividendes déjà versés	503.685,00 €
Report à nouveau	164.853,16 €
	668.538,16 €

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.350,91 € par part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.365,75 € par part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2019, telle qu'elle lui est présentée et qui s'élève à 1.622,16 € 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 2020.

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.

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 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).



70 avenue Georges Pompidou – Aix en Provence (13)
Domivalor 3

Notes

immovalor ■ ■
GESTION ■ ■

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

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

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Allianz 